

**GEMEINDE SINZHEIM**  
**Ortsteil Winden**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**zum**

**Bebauungsplan**

**„Winden – Teilabschnitt I**

**1. Änderung“**

*2. Änderung*

## **A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 28. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBL. I S.2414).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO'90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.I 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL, S. 895).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2003 (GBL, S. 271).

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind festgesetzt

- Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
- Dorfgebiete (MD) § 5 BauNVO

einschließlich der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA

- (1) Zulässig sind Wohngebäude.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die entsprechend § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

### 1.3 Dorfgebiete MD

- (1) Zulässig sind
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
- (2) Im Dorfgebiet MD sind die entsprechend § 5 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Weiterhin sind die entsprechend § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

### 1.4 Besondere Bestimmungen

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei Einzelgebäuden maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal je 2 Wohnungen zulässig.
- (2) Im Dorfgebiet MD können in Ausnahmefällen bei Einzelgebäuden zusätzlich noch 2 Wohnungen zugelassen werden.  
Die Ausnahmeregelung gilt nur unter der Voraussetzung, dass das Verhältnis aller Wohnungen zur Grundstücksgröße pro Wohnung eine anteilige Grundstücksfläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> ergibt.

### 1.5 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Dorfgebiet MD zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA zulässig, jedoch solche mit einer Grundfläche größer als 5 m<sup>2</sup> nur im rückwärtigen Grundstücksbereich.  
Soweit es sich bei den Nebenanlagen um Gebäude handelt, so ist im Wohngebiet WA von diesen insgesamt nur 1 Nebenanlage pro Grundstück zulässig und deren umbauter Raum darf maximal 40 m<sup>3</sup> betragen.

- (3) Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

## 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Ist die Grundfläche, die von den baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) im zeichnerischen Teil kleiner ausgewiesen, als die Obergrenze der Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im zeichnerischen Teil tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

## 3. Bauweise

- 3.1 Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit „o“ gekennzeichnet.
- 3.2 Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.

## 4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Für die Höhenlage der Gebäude sind im zeichnerischen Teil entsprechend den Gebäudetypen die Sockelhöhen SH als Obergrenze festgesetzt.
- 4.2 Die Sockelhöhe wird grundsätzlich in der Gebäudemitte von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnachse bis OK EG- bzw. UG-Rohboden gemessen.  
**Ergänzung durch 2. Planänderung - siehe unten -**
- 4.3 In begründeten Härtefällen kann ausnahmsweise von der festgesetzten Obergrenze der Sockelhöhe um maximal 0,50 nach oben abgewichen werden.
- 4.4 Bei versetzter Geschossebene wird die OK-Rohboden aus dem Mittel beider Geschossebenen ermittelt.

### Ergänzung zu Ziff. 4.2:

Abweichend davon ist bei Eckgrundstücken und bei besonderen Geländeverhältnissen die Lage des Bezugspunktes für die Bemessung der Sockelhöhe im zeichnerischen Teil festgelegt und mit BP gekennzeichnet.

## 5. Gebäudehöhen

- 5.1 Im zeichnerischen Teil sind die Traufhöhen TH entsprechend den Gebäudetypen als Obergrenze festgesetzt.
- 5.2 Die Traufhöhe wird grundsätzlich in der Gebäudemitte gemessen. Straßenseitig wird die Traufhöhe von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt Außenwand mit UK Sparren ermittelt (UK = Unterkante). Im rückwärtigen Bereich wird die Traufhöhe vom Schnittpunkt Außenwand mit OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit UK Sparren gemessen.  
**Ergänzung durch 2. Planänderung - siehe Seite 4 a -**
- 5.3 Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Obergrenze der Traufhöhe für Gebäude um maximal 0,50 m nach oben abgewichen werden.
- 5.4 Eine Überschreitung der Traufhöhe ist bei Gebäuderücksprüngen zulässig, wenn die Länge der Rücksprünge die Hälfte der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 5.5 ~~Die Traufhöhe bei Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wird mit einer Obergrenze von 3,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der OK Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit UK Sparren.~~  
**Änderung durch 2. Planänderung - siehe Seite 4 a -**
- 5.6 Im zeichnerischen Teil sind die Gebäudehöhen FH entsprechend den Gebäudetypen als Obergrenze festgesetzt.
- 5.7 ~~Die Gebäudehöhe FH wird grundsätzlich in der Gebäudemitte von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis 0,30 m über OK Firstpfette gemessen.~~  
**Ersetzt durch 2. Planänderung - siehe Seite 4 a -**
- 5.8 Sollten im Bereich „Dorfgebiet“ (MD) beim Abriss und Neubau von Gebäuden vorhandene Kellergeschosse bestehen bleiben, so beziehen sich die angegebenen Höhen ab Oberkante vorhandene Kellerdecke.

## 6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt in Zusammenhang mit einer Grundstücksteilung die Festsetzung, dass mit Einzel- oder Doppelhäuser zu dieser Teilungsgrenze dann jeweils ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten ist.
- 6.3 Je Gebäude darf ein untergeordnetes Bauteil, wie Gesims, Dachvorsprung, Treppe, Eingangs- und Terrassenüberdachung oder ein Vorbau, wie Erker, Balkon, Wintergarten, Tür- und Fenstervorbau die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder nicht mehr als 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt.  
Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

**Ziffer 5.2 wird wie folgt ergänzt:**

Abweichend davon ist bei Eckgrundstücken und bei besonderen Geländebeziehungen die Lage des Bezugspunktes für die Bemessung der Traufhöhe im zeichnerischen Teil festgelegt und mit „ BP „ gekennzeichnet.

**Ziffer 5.5 wird wie folgt geändert:**

Die Traufhöhe bei Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO im MD-Gebiet wird mit einer Obergrenze von 3,50 m und im WA-Gebiet mit einer Obergrenze von 2,80 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren.

**Ziffer 5.7 wird wie folgt ersetzt:**

Die Gebäudehöhe FH wird grundsätzlich in der Gebäudemitte von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis 0,30 m über OK Firstpfette gemessen. Die maximale Gebäudehöhe wird in der Legende zum zeichnerischen Teil für die einzelnen Gebäudetypen festgesetzt (OK Firstpfette + 0,30 m). Sie wird gemessen in der Gebäudemitte von der fertigen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis Oberkante Dachhaut.

Abweichend davon ist bei Eckgrundstücken und bei besonderen Geländebeziehungen die Lage des Bezugspunktes für die Bemessung der Firsthöhe im zeichnerischen Teil festgelegt und mit „ BP „ gekennzeichnet.

- 6.4 Im zeichnerischen Teil sind die nicht überbaubaren Flächen für einen Gewässer-  
randstreifen entlang des Hohbaches festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

## 7. Stellung der baulichen Anlagen

- 7.1 Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- 7.2 Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

## 8. Garagen, Carports, Stellplätze

- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur im vorderen, der öffentlichen Verkehrs-  
anlage zugewandten Grundstücksbereich zulässig.
- 8.2 Die Bebauungstiefe von Garagen und Carports darf von der Hinterkante öffentliche  
Verkehrsanlage gemessen das Maß von 15,00 m nicht überschreiten.
- 8.3 Bei starkem Gefälle auf dem Grundstück von über 10 v.H. gilt für Garagen und  
Carports talseitig der Erschließungsstraße eine maximale Bebauungstiefe von 11,00 m,  
gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsanlage.
- 8.4 Die Länge des Garagenvorplatzes muss überall mindestens 5,00 m -  
- bei Carports 2,00 m - betragen (gemessen ab Hinterkante Gehweg).
9. **Mit Leitungsrecht belastete Flächen** -Ergänzung durch 2. Planänderung-

Im zeichnerischen Teil sind mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers  
belastete Flächen festgesetzt und mit Lr gekennzeichnet.

## C. Grünordnerische Festsetzungen

### 10. Grünordnerische Festsetzungen

- 10.1 Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein Hochstammbaum je angefangene  
200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind  
standortheimische Gehölze zu verwenden.  
Die Pflanzung ist spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit direkt nach  
Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
- 10.2 Die im zeichnerischen Teil als „zu erhalten“ bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu  
pflegen. Insbesondere sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der  
Bauzeit jegliche Beschädigungen zu vermeiden.

- 10.3 Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

## **D. Hinweise**

### **11. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).  
Für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanungen maßgebend.

### **12. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

- 12.1 Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.
- 12.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.  
Die Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers wird im Rahmen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Für eine solche Brauchwassernutzung ist die Genehmigung der Gemeinde Sinzheim erforderlich.
- 12.3 Für die Müllbeseitigung ist die Abfallsatzung des Landkreises Rastatt und der Gemeinde Sinzheim zu beachten.

### **13. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19 g – 1 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **14. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange**

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt und das Wasser- und Abfallamt zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur so viel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z.B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

## 15. Archäologische Funde

Archäologische Funde oder Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzes (§ 20 DschG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, gemeldet werden.

Sinzheim, den 09.11.2005

Für den Gemeinderat:

Metzner, Bürgermeister

