

Stand: 21.05.2015



Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Beerweg-Schafacker 7. Änderung“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiete

1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.2 Im Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) in "WA1" und "WA2" unterteilt.

"WA1" entspricht dem bisherigen WA-Gebiet, während das nach der 4. Planänderung ausgewiesene "Reine Wohngebiet" (WR) nach der jetzigen Rückzonung als "Allgemeines Wohngebiet" mit der Bezeichnung "WA2" ausgewiesen ist.

1.3 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Im "WA1"-Gebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Weitere nach § 4 Abs. 3 BauNVO mögliche Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

(3) Im "WA2"-Gebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 2, Satz 2 und 3, BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, werden nur als Ausnahmen zugelassen (§ 1 Abs. (5 und 9), BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO sind für den „WA 2“-Gebietsbereich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. (6), BauNVO).

2. Leitungsrechte

Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (Garagen s. 11.1).
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche, entlang der Bundesstraße 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) nicht zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzungen, der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 5.2 Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinie, Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschritten werden
 - a) mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen
 - b) mit Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten bis zu 5 m Breite.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Tiefe der Abstandsfläche der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,00 m betragen.
Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt. (Siehe Begründung)

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Höhe der Gebäude von der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante (FOK) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) höchstens:
- 9.2 bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
- 9.3 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,40 m
- 9.4 bei dreigeschossigen Gebäuden 9,00 m
- 9.5 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 9.6 Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Eintragung der Oberkante Rohfußboden (FOK) bezogen auf NN in den Längenschnitten ersichtlich. Fixpunkte sind in einem Lageplan (Anlage 9) angegeben.
Die festgelegten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen. Im Einzelfall ist eine Überschreitung bis zu 0,50 m als Ausnahme möglich.
Bei versetzter Geschoßebene wird die FOK-Höhe aus dem Mittel beider Geschoßebenen errechnet.
- 9.6.a Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch die Oberkante Rohfußboden (FOK) bestimmt. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte auf 70 cm festgesetzt, bezogen auf die Straßenoberkante (in Straßenmitte).
Bei Eckgrundstücken wird der Bezugspunkt durch Planeintrag festgesetzt.**
- 9.7 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 9.8 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
Für Hausgruppen muss die Dachneigung gleich sein.
- 9.9 Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.10 Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausbaumaß) soll 5 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang und Traufe) nicht überschreiten. Dachaufbauten sind aus architektonischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.

9.10.a Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe der Dachaufbauten (senkrecht Ausbaumaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang und Traufe) nicht überschreiten. Dachaufbauten sind aus architektonischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.

- 9.11 Je Gebäude darf nicht mehr als eine Außenantenne errichtet werden. Sofern bei Hausgruppen die Möglichkeit des Anschlusses an eine Gemeinschaftsantenne besteht, sind Außenantennen unzulässig.
- 9.12 Die Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel.
- 9.13 Als Dachformen sind nur zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und asymmetrisches Satteldach.
Für die Dachdeckung ist dunkles (rot, braun bis schwarz), nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Hausgruppen muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

10. Garagen

- 10.1 Garagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Sind die planerischen Festsetzungen nach Satz 1 nicht gegeben oder bereits ausgeschöpft, so sind auf den nicht überbaubaren Flächen weitere Garagen in einem Abstandsbereich von 16 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bis Hinterkante Garage) ab Erschließungsstraße im Einzelfall als Ausnahme möglich.
- 10.2 Soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig. Für Flachdächer ist eine Begrünung zwingend vorgesehen.
- 10.3 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
- 10.4 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mindestens 2,00 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung) einzuhalten.
Der Abstandsbereich beträgt 16,00 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bis Hinterkante Carport).
Die maximale Carport-Länge wird auf 6,00 m beschränkt.

11. Einfriedigungen

- 11.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet: Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
- 11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- 11.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
- 11.4 Die Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Hindernissen, höher als 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten.

- 11.5 Als Grundstückseinfriedigungen bei Reihenhausgrundstücken sind nur gewachsene Hecken zulässig. Es kann in die Hecke ein Zaun aus Maschendraht eingezogen werden.

12. Grundstücksgestaltung Pflanzgebot

- 12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Der vorhandene Baumbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten bzw. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 12.2 Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Bauweisen, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Die zulässige Bodenversiegelung legt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Wohnhaus erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig.
(z.B. Festgelegte GRZ 0,3 + 50 % = 0,45 max. Bodenversiegelung).
- 12.3 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.
(Baumartenverzeichnis siehe Anhang).

V. Hinweise

13. Rodungsarbeiten

- 13.1 *Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden.*

Anhang Baumartenverzeichnis

Einheimische standortgerechte Baumarten:

Deutscher Name:	Wissenschaftlicher Name:
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnusincana</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Graupappel	<i>Populus canescens</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Räteiweide (Bastard)	<i>Salix rubens</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus iaeveis</i>

Als Obstbäume kommen 'Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Juglans regia), in der Vorbergzone noch die Edelkastanie (Castanea sativa) sowie alle nach den Empfehlungen des Obst- und Gartenbauamtes des Landkreises Rastatt für unsere Region geeigneten hoch- und mittelstämmigen Obstbaumsorten in Betracht.

Dies sind:

Apfelbäume

Aargauer Jubiläumsapfel
 Auer Straßenapfel
 Berlepsch
 Bohnapfel
 Boskoop
 Brettacher
 Gulderling
 Jakob Fischer

Prinz Albrecht
 Rheinischer Winterrambur
 Rote Sternrenette
 Schwaikheimer Rambur
 Später Paradies
 Ulmer Polizeiapfel (Neune-Schläfer)
 Wintersdorfer Haferapfel
 Obertsroter Weinapfel

Birnbäume

Gelbmöstler
 Grüne Jagdbirne
 Oberösterreichische Weinbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Brennkirschen
 Dolleseppler
 Dolls Langstieler
 Ritterkirsche

Bayrische Weinbirne
 Stuttgarter Geißhirtle
 Lederhosenbirne (Rauentaler Birne)
 Tafelkirschen
 Hedelfinger
 Sam
 Laufer Knorpel

Pflaumen und Zwetschgen sollte nur für den Erwerbsanbau in Betracht gezogen werden.

29. JUNI 2015

Sinzheim,



Erik Ernst
 Bürgermeister



Lauf, den 21.05.2015 Jä-la

ZiNK
 INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
 Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser