

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Auf der Altenburg" in der Gemeinde Sinzheim,
Landkreis Rastatt.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO) i. d. F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I. S. 1238).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1 Baugebiet

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Reines Wohngebiet, § 3 der BauNVO.

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

2 Ausnahmen

Soweit in § 3 Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2.1 § 3 Reines Wohngebiet

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

INHALTSVERZEICHNIS

Anlage	1	Übersichtsplan
Anlage	2	Begründung
Anlage	3	Bebauungsplan
Anlage	4	Längenschnitt Windener Weg
Anlage	5	Längenschnitt Bergstraße
Anlage	6	Lageplan für FOK-Höhen
Anlage	7	Längenschnitt für FOK-Höhen Windener Weg
Anlage	8	Längenschnitt für FOK-Höhen Bergstraße
Anlage	9	Bebauungsvorschriften

3 Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 der LBO sind jedoch nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4 Allgemeines

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

5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Reines Wohngebiet	
Grundflächenzahl	0,25
Geschoßflächenzahl	0,5
Zahl der Vollgeschosse	2 (Höchstgrenze)

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 Die Bauweise ist im Bebauungsplan ersichtlich (offene Bauweise).

6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Dachform: Sattel-, Walm- oder Flachdach.

7 Überbaubare Grundstücksfläche

7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Dessen gleichen Grundflächenzahl - Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

8 Grenz- und Gebäudeabstand

- 8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt ist.

IV. Baugestaltung

9 Gestaltung der Bauten

- 9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite 12,0 m.
- 9.2 Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK) bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m und bis zum First 9,00 m als Höchstgrenze betragen.
- 9.3 Talseitig dürfen nur 2 Geschosse in Erscheinung treten.
- 9.4 Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Eintragung der Fußbodenoberkante (FOK) bezogen auf NN in Längenschnitten ersichtlich. Fixpunkte sind in einem Lageplan (Anlage 6) angegeben.
- 9.5 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
- ~~9.6 Der Kniestock beträgt höchstens 0,30 m.~~
- 9.7 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 9.8 Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.9 Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9.10 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 9.11 Alle Flachdächer erhalten als oberste Lage eine Kies-schüttung. Dies ist erforderlich, da die Flachdächer wegen der Hanglage des Baugebietes jeweils vom oberen Nachbar eingesehen werden können. Durch die einheitliche Kies-schüttung wird der unschöne Anblick verschiedenfarbiger Dachdeckungsmaterialien vermieden. Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

10 Garagen

- 10.1 Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen, oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 10.2 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen.
- 10.3 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pultdach zulässig. Ein Kniestock ist nicht zugelassen.

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 von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke müssen zum Abfangen des Geländesprunges an der Gehweghinterkante eine Stützmauer erhalten, deren Höhe jeweils der Oberkante des gewachsenen Bodens entspricht. Die Höhe beträgt mindestens 0,50 m. Die Stützmauern müssen in Waschbeton bzw. als Betonmauer gestockt oder mit Waschputz versehen ausgeführt werden. Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.
- 11.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

12 Grundstücksgestaltung

- 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.

Sinzheim, den
Bürgermeister:



6. Dez. 1973

Karlsruhe, den 30. Nov. 1973
Planfertiger:



KING | WEBER INGENIEURDAU STADTBAU
75 KARLSRUHE 1 HUBSCHSTR. 21 TEL. 593393

King

Hinweis:

Die zeichnerischen Darstellungen im Anhang gelten als Erläuterung der Bauvorschriften.

Erläuterungen zu den Bauvorschriften

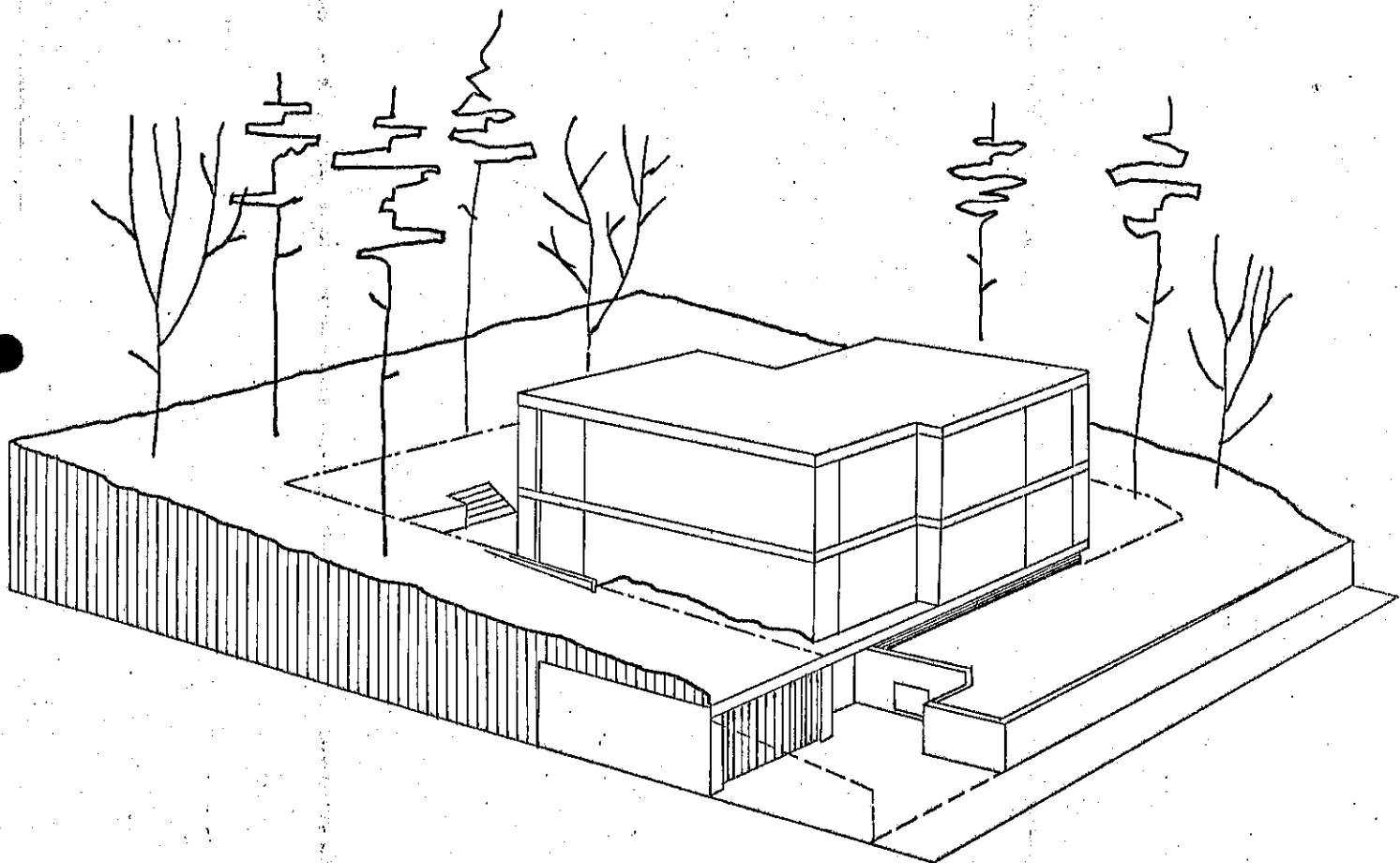
Einzelhäuser - Bergseite

Beispiel A

Zweigeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers parallel zur Straße an der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze.
Doppelgarage im östlichen Bauwich, hier, da hoher Geländeanschnitt angenommen, - mit Bodenüberdeckung (Überdeckung möglichst nicht weniger als 60 cm).
Garagenvorplatz 5,50 m tief, Zufahrt straßeneben.

Stützmauer (Beton) an der vorderen Grundstücksgrenze. Hauseingang liegt hier neben der Garage im Untergeschoß. Breite des Gelände-einschnittes für Garage und Hauseingang maximal 7,00 m.
Sockelhöhe des Hauses maximal 0,30 m.

Wenn das Haus straßenseitig mit vollen zwei Geschossen erscheint, ergibt sich bei durchschnittlich 10 % Gefälle des Geländes auf der Gartenseite ein Einschnitt für eine Terrasse vor dem Erdgeschoß.



Erläuterungen zu den Bauvorschriften

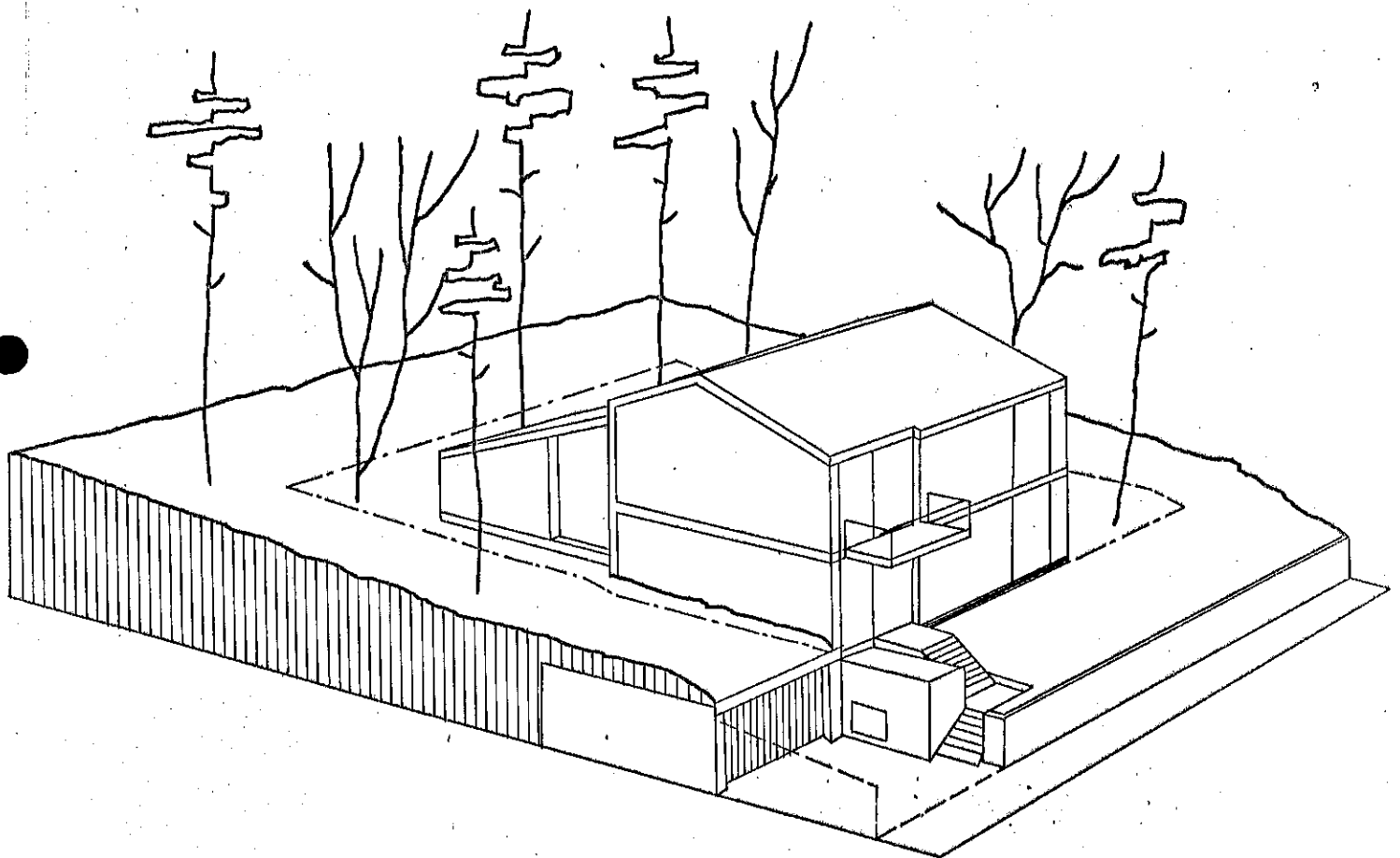
Einzelhäuser - Bergseite

Beispiel B

Zweigeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers parallel zur Straße an der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze.
Doppelgarage im östlichen Bauwich, hier - da hoher Geländeanschnitt angenommen - mit Bodenüberdeckung (Überdeckung möglichst nicht weniger als 60 cm).
Garagenvorplatz 5,50 m tief, Zufahrt straßeneben.

Stützmauer an der vorderen Grundstücksgrenze, Hauseingang im Erdgeschoß, über eine Außentreppe vom Garagenvorplatz aus zugänglich.
Sockelhöhe des Hauses maximal 0,30 m

Hier ist am Beispiel eines Giebelhauses angedeutet, wie durch Anordnung eines versetzten Geschosses bei dem in den Garten hinein vorspringenden Bauteil das Gefälle des Geländes von ca. 10 % aufgenommen wird. Ein ebenerdiger Austritt in den Garten ist daher ohne Veränderung des natürlichen Geländes möglich.



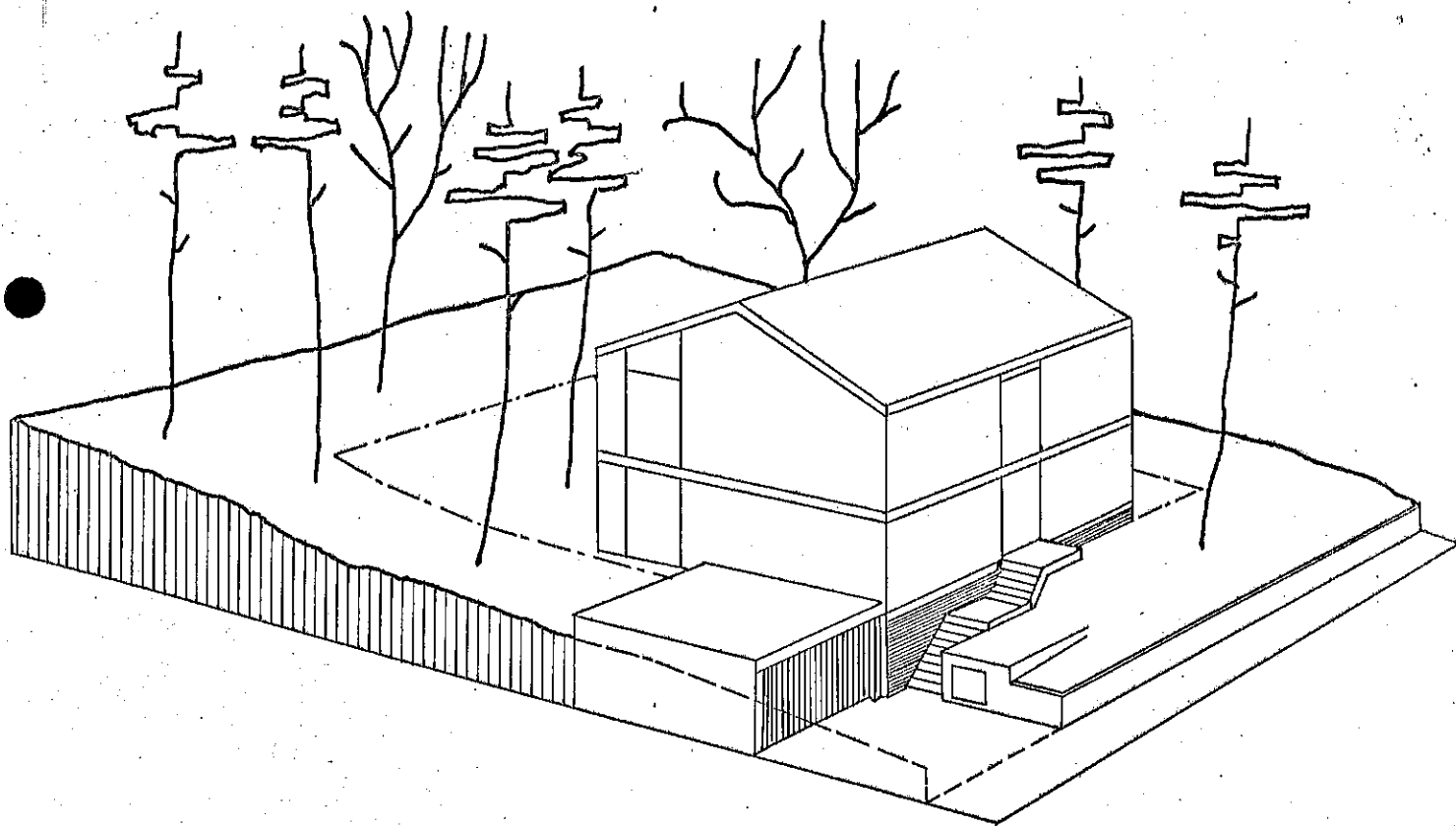
Erläuterungen zu den Bauvorschriften

Einzelhäuser - Bergseite

Beispiel C

Zweigeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers parallel zur Straße an der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze. Garage im östlichen Bauwich in den Hang eingeschnitten mit straßenebener Zufahrt. Garagenvorplatz 5,50 m tief und maximal 7,00 m breit. Die Garage hat keine Bodenüberdeckung, da hier der natürliche Geländeverlauf, der erhalten bleiben muß, eine solche nicht zuläßt. Das Garagendach ist als Flachdach auszubilden.

Das Beispiel zeigt ein zweigeschossiges Giebelhaus mit Dachausbildung als Satteldach. Sockelhöhe max. 0,30 m. Der Zugang erfolgt vom Garagenvorplatz aus über eine Außentreppe in das Erdgeschoß. (Variante zu Beispiel B). Betonstützmauer an der straßenseitigen Grundstücksgrenze wie vorgeschrieben.



Erläuterungen zu den Bauvorschriften

Einzelhäuser - Bergseite

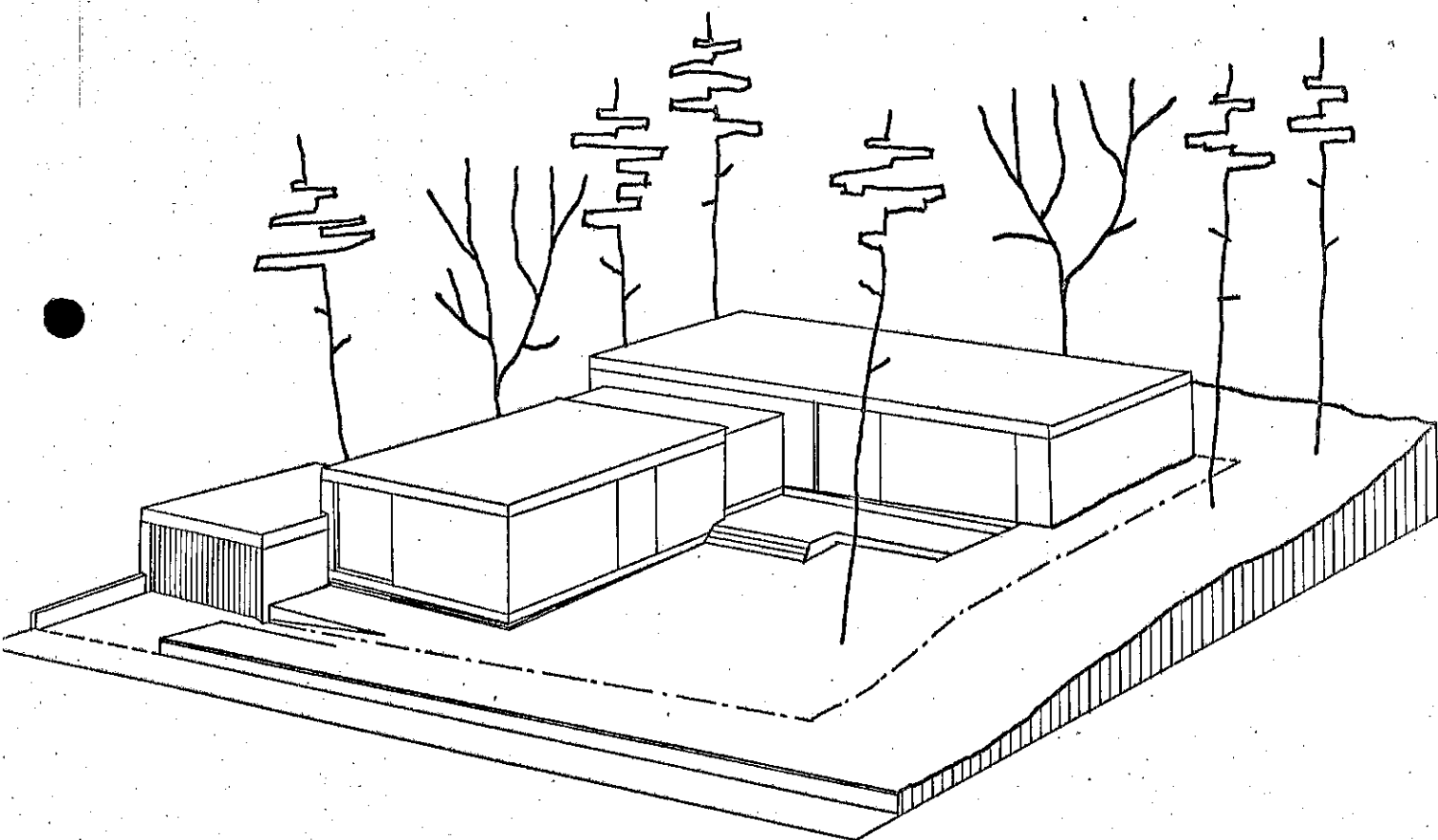
Beispiel D

Eingeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers frei innerhalb des Baubereiches.

Hier ist ein niedriger Geländeanschnitt und geringes Gefälle angenommen, so daß die vorgeschriebene Betonstützmauer an der straßenseitigen Grundstücksgrenze niedrig (0,50 m im Minimum) bleibt. Die Garage steht im östlichen Bauwich. Zufahrt straßeneben, Vorplatz 5,50 m tief und maximal 7,00 m breit.

Das Beispiel zeigt Winkelform. Die Dachflächen sind, der Hanglage entsprechend, in der Höhe versetzt. Ausbildung der Dächer, auch der Garage als Flachdach.

Zugang hier angenommen vom Garagenvorplatz ausgehend durch den nach Westen geöffneten Wohngarten.



Erläuterungen zu den Bauvorschriften

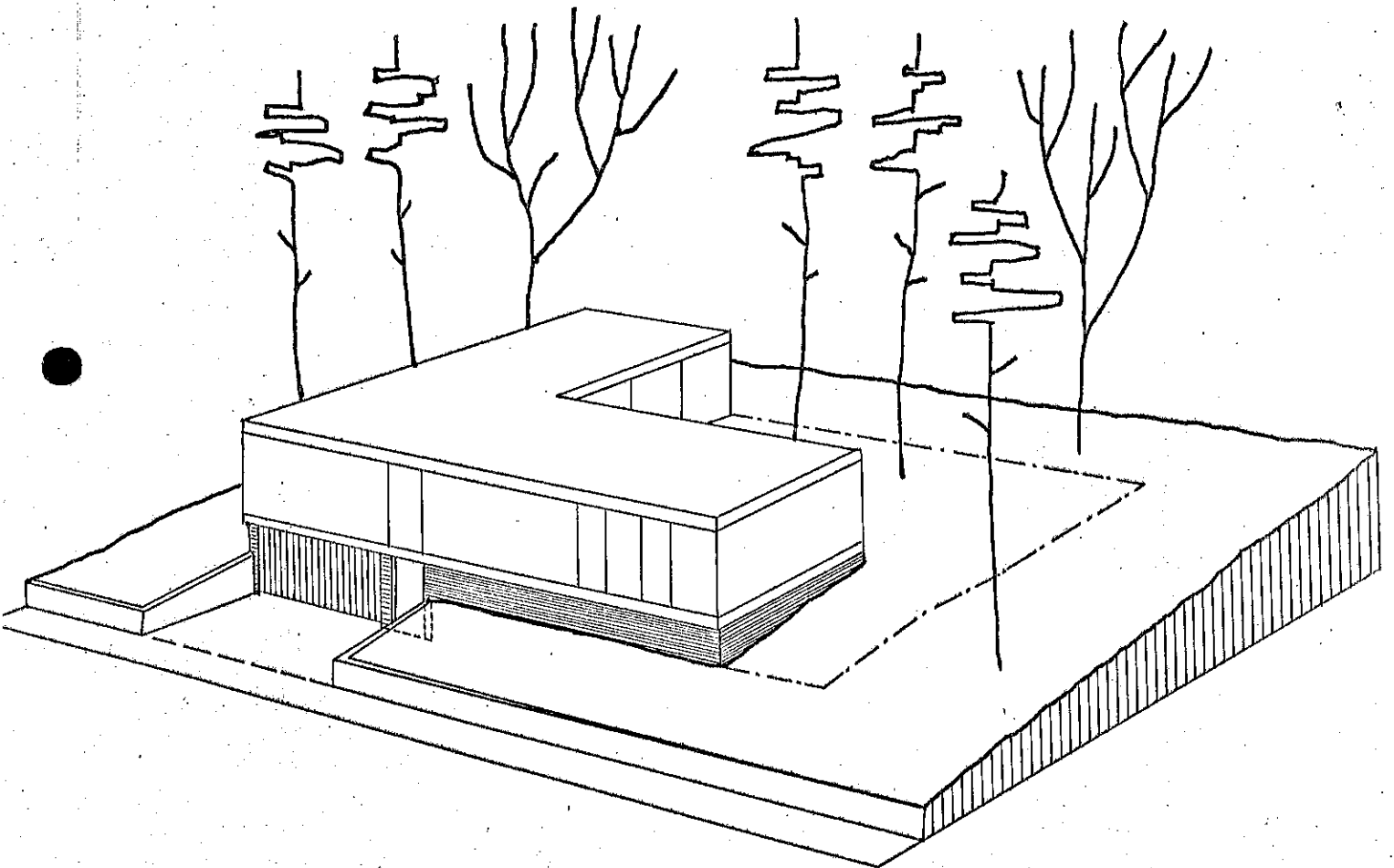
Einzelhäuser - Bergseite

Beispiel E

Eingeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers frei innerhalb des Baubereiches.

Betonstützmauer an der vorderen Grundstücksgrenze. Garage hier in das Untergeschoß des Hauses einbezogen. (Nur bei eingeschossiger Bauweise möglich!) Daneben Hauseingang, ebenfalls im Untergeschoß. Garagenvorplatz straßeneben. Tiefe 5,50 m, Breite einschl. Hauseingang max. 7,00 m.

Winkelform des Hauses ähnlich Beispiel D, jedoch gegen Südwesten geöffnet.



Erläuterungen zu den Bauvorschriften

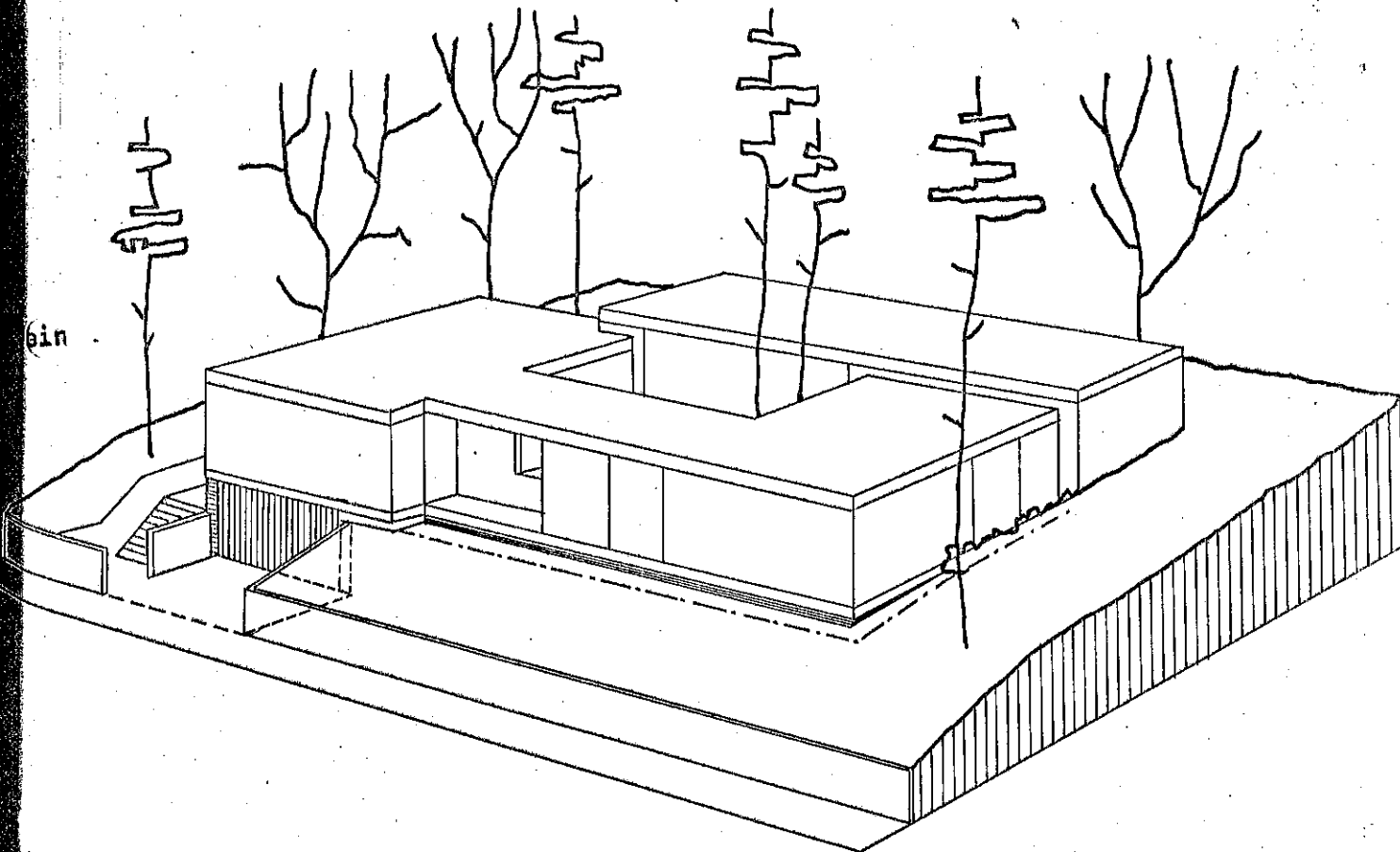
Einzelhäuser - Bergseite

Beispiel F

Eingeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers frei innerhalb des Baubereiches.

Betonstützmauer an der vorderen Grundstücksgrenze. Garage hier wie in Beispiel E im Untergeschoß des Hauses. Wenn die Garage nicht im östlichen Bauwich angeordnet wird, muß sie zumindest im östlichen Teil des Baubereiches liegen. Vorplatz 5,50 m tief, Breite max. 7,00 m.

Das Beispiel zeigt ein Atrium-Haus, bei dem der Baubereich voll ausgenutzt wird. Der hintere Gebäudeteil ist, dem Geländeverlauf entsprechend, etwas angehoben. Der Zugang ist hier im östlichen Bauwich über eine in das Gelände eingeschnittene Außentreppe angenommen.



GENEHMIGT S. 1-6

Rastatt, den ~~29. 3. 74~~
Landratsamt - 4. 1



1. FA.
[Handwritten signature]