

Gemeinde Sinzheim  
Landkreis Rastatt

## **Bebauungsvorschriften**

(schriftliche Festsetzungen nach BauGB)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

### **„Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt –**

#### **A. Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Bekanntmachung
2. Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zul. Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.2990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) in der Fassung der letzten Bekanntmachung

#### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

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

###### **1.1 Baugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als **MD-Gebiet (Dorfgebiet)** gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan

## **1.2**      **Einschränkende Festsetzungen**

- 1.2.1.      Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
- 1.2.2.      Es sind max. 3 Wohnungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB zulässig.
- 1.2.3.      Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## **2.**      **Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1.**      **Allgemeines**

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

### **2.2.**      **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1.      Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.2.2.      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.

## **3.**      **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **3.1.**      **Bauweise**

- 3.1.1.      Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO) festgesetzt.
- 3.1.2.      Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3.1.3.      Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei die Walmdächer nur in Form des Krüppelwalmes ausgeführt werden dürfen (siehe Eintragung im Bebauungsplan)

### **3.2.**      **Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.2.1.      Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

- 3.2.2. 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 mit Ausnahme von Ziff. 3.2.3 weitere Garagen in einem Abstandsbereich von 16 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Grundstücksgrenze bis Hinterkante Garage) zulässig.
- Beim Bauplatzgrundstück Nr. 1 sind im Bereich zwischen der nordöstlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 2636 Nebengebäude und Garagen mit Ausnahme des ausgewiesenen Garagestandortes nicht zulässig.
- 3.2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Straßen und Wege grenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen (Garagen) im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig.
- 3.2.4. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig.
- 3.2.5. Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten, sind bis zu 1,50 m zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

## **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BaNatSchG + § 9 NatSchG)

- 4.1 Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- 4.2 Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen usw.) darf nur gelbes Licht (Natriumlampen) verwendet werden.
- Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist.

- 4.2. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw., zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

Der zulässigen Bodenfestigung liegt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z. B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um max. 50 % zulässig (z. B. festgelegte GRZ 0,30 + 50 % max. Bodenbefestigung).

## **5 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1. Im Bebauungsplan sind sogenannte „Private Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes anzulegen und zu unterhalten.
- Im Bereich von öffentlichen Grünflächen müssen ebenfalls heimische Gehölze verwendet werden.
- 5.2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und auch zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Bäumen sind nur Sorten entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplanes zu verwenden.
- 5.3. Die Standpunkte sind im Bebauungsplan ersichtlich. Der Pflanzbereich ist verbindlich, wobei jedoch der Standort geändert werden kann, soweit nachbarrechtliche Vorschriften dies erfordern.  
Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc., sind die im Nachbarrecht von Baden-Württemberg festgelegten Grenzabstände zu beachten (Gilt nicht für im Bebauungsplan festgesetzte Baumstandorte).
- 5.4. Süd- und westexponierte Fassaden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen oder durch Baumpflanzungen zu verschatten.

**C. Örtliche Bauvorschriften**  
**gem. § 74 LBO vom 08.08.95 (GBL. S. 617) zum Bebauungsplan „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt –**

**1 Abstandsflächen**

1.1. Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich abweichend von der LBO, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan

1.2. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muss.

**2 Baugestaltung**

**2.1 Für die Bebauung der Grundstücke der Ziffern 1 + 2 gilt:**

2.1.1. Die Traufhöhe beträgt 3,00 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren).

2.1.2. Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch die Festlegung der Fußbodenoberkante (FOK) mit 125,50 ü. NN. bestimmt.  
Die festgelegten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen.

2.1.3. Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe darf 10 % der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.

2.1.4. Zulässige Dachform: Sattel- und Walmdach

2.1.5. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt 30 grad bis 35 grad.

2.1.6. Für die Dachdeckung soll dunkles nicht glänzendes Material verwendet werden.

2.1.7. Bei Ausführung von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre, etc.) sind keine Materialien aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen zu verwenden.

## 2.2 **Für die Bebauung des Grundstückes der Ziffer 3 gilt:**

- 2.2.1. Die Firsthöhe beträgt 8,20 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) bis zur Oberkante Firstziegel.
- 2.2.2. Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch die Festlegung der Fußbodenoberkante (FOK) mit 125,30 ü. NN. bestimmt.  
Die festgelegten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen.
- 2.2.3. Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe darf 10 % der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.
- 2.2.4. Zulässige Dachform: Sattel- und Walmdach
- 2.2.5. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt 35 grad bis 45 grad.
- 2.2.6. Für die Dachdeckung soll dunkles nicht glänzendes Material verwendet werden. Bei Doppelwohnhäusern muss die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.
- 2.2.7. Bei Ausführung von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre, etc.) sind keine Materialien aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen zu verwenden.

## 3 **Garagen**

- 3.1. Bei Ausbildung der Garage mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Rohbodenhöhe bis OK Abschluss Flachdach höchstens 2,80 m betragen.
- 3.2. Bei Ausführung mit einem geneigten Dach darf die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante Rohbodenhöhe bis zur Oberkante Firstziegel, das Maß von 4,80 m nicht überschreiten, soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht.
- 3.3. Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein.
- 3.4. Die Höhenlage der Garagen wird durch die Festlegung der Rohbodenhöhe mit 124,70 ü. NN. bestimmt.  
Die festgelegten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen.
- 3.5. Garagenflachdächer sind mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

## **4. Einfriedigungen**

- 4.1. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,00 m und ansonsten das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
- 4.2. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:
- Heckenbepflanzung
  - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune (Lattenzäune) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung
  - Stahlgitter im Rahmen (rohr- oder Winkeleisen) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung
- 4.3. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.
- 4.4. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen wird die Höhe der Einfriedigung aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der notwendigen Sichtwinkel auf 0,80 m beschränkt.
- 4.5. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

## **5. Grundstücksgestaltung**

- 5.1. Anfüllungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraße erforderlich sind.

## **6 Hinweise**

- 6.1. Im Bebauungsplangebiet dürfen nur Gullydeckel mit einem verringertem Strebenabstand von 1,6 cm verwendet werden. In allen Gullys sind Schlammeimer mit gelochtem Boden zu verwenden.
- 6.2. Die Öffnungen von Hof- und Straßengullys, von den Abdeckungen der Lichtschächte, von Regenfallrohren und von ähnlichen Bauwerken sollen höchstens 10 mm groß sein.
- 6.3. Beim Ausbau der Erschließungsstraßen dürfen keine Kanten über 5 cm entstehen. Entsprechende Bordsteine werden verwendet. Die Straßen- und Hofentwässerung muss über Muldenrinnen erfolgen.
- 6.4. Anlegung von Teich- u. Verdunstungsflächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Die Teich- u. Verdunstungsflächen werden nur über einen Grundwasseranschluss bewässert. Es darf kein im Baugebiet anfallendes Niederschlagwasser in diesem Bereich versickert werden.

- 6.5. Die Verordnung des Bundesinnenministeriums über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den früheren militärischen Flugplatz Sölingen vom 27.11.1975 – Fluglärm Schutzbereichsverordnung – ist trotz Einstellung des militärischen Flugbetriebes im Jahre 1993 noch nicht aufgehoben worden. Es spricht zwar einiges dafür, dass sich die Fluglärmschutzbereichsverordnung nach dem Wegfall der militärischen Nutzung auf den Regelungsgegenstand des 1996 genehmigten zivilen Flughafens Karlsruhe / Baden-Baden reduziert, jedoch hat das zuständige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Schreiben vom 07.10.2003 hierzu mitgeteilt, dass die alte Rechtsverordnung nach wie vor weiter Gültigkeit hat.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Baden-Airpark Karlsruhe / Baden. Die maßgebliche Bezugshöhe dieses Bauschutzbereichs nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liegt in diesem Bereich bei 148,92 m über NN. Bauvorhaben (einschl. technischer Aufbauten, Antennen, Schornsteine etc.) im Bebauungsplangebiet können bis zu einer Höhe von **148,92 m ü. NN** ohne luftrechtliche Zustimmung genehmigt werden. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben, Bäume, Masten o. ä. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere auch bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten. Anträge für die Erteilung einer luftrechtlichen Genehmigung sind mindestens 3 Wochen vor der geplanten Aufstellung an das **Innenministerium – Referat Luftverkehr –, Postfach 10 24 43, 70020 Stuttgart (Telefax 0711 / 231 - 5759)** zu richten.

- 6.6. Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die im Nachbarrecht von Baden-Württemberg festgeschriebenen Mindestgrenzabstände einzuhalten.
- 6.7. Die Gemeinde Sinzheim hat gem. § 74 Abs. 6 LBO eine Stellplatzsatzung als eigenständige örtliche Bauvorschrift in der Weise erlassen, dass gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 pro Wohnung mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze erforderlich sind.
- 6.8. Sämtliche Baugrundstücke erhalten keinen Regenwasseranschluss. Das auf den Grundstücken Nrn. 1 und 2 anfallende Oberflächenwasser wird auf dem angrenzenden Gemeindegrundstück Flst.Nr. 2412 der Versickerung zugeführt. Für die Beseitigung des auf dem Grundstück Nr. 3 anfallenden Oberflächenwassers wird auf dem Baugrundstück ein Versickerungsschacht errichtet. Die Absicherung der Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf die Nachbargrundstücke erfolgt durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch.
- 6.9. Der interpolierte höchste Grundwasserstand im Bebauungsplangebiet beträgt 122,56 m.ü.NN.

6.10 Zur Pflanzung in öffentlichen und privaten Grünflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

### 6.10.1 Öffentliches Grün

6.10.1.1. Für die **Parkplätze** werden folgende großkronigen, standortheimischen Laubbaumarten empfohlen:

Stieleiche (Quercus robur)  
Spitzahorn (Acer platanoides)

6.10.1.2. Zur Pflanzung in **öffentlichen Grünflächen** werden folgende standortheimischen Straucharten empfohlen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornellkirsche	(Cornus mas)

6.10.1.2.	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Haselnuss	(Corylus avellana)
	Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
	Liguster	(Ligustrum vulgare)
	Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Brombeere	(Rubus fruticosus)
	Salweide	(Salix caprea)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

### 6.10.2 Privates Grün

6.10.2.1. **Große Bäume:**

Hochstamm-Obstbäume v.a. Walnuß, Birne, Süßkirsche	
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus Excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

#### **Mittlere und kleine Bäume:**

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen	
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Eberesche = Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Mehlbeere (Sorbus aria)

#### 6.10.2.2. **Büsche**

Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Kornellkirsche	(Cornus mas)	essbare Früchte
Haselnuß	(Corylus avellana)	essbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	essbare Früchte
Sanddorn		essbare Früchte
Strauchrosen	(Hippophae rhamnoides)	
Brombeere		essbare Früchte
Purpurweide	(Rosa versch. Sorten)	
Schwarzer Holunder	(Rubus fruticosus)	essbare Früchte
	(Salix purpurea)	
	(Sambucus nigra)	gek.essbare Früchte

#### 6.10.2.3. **Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. Einfriedigung) werden folgende heimische Arten empfohlen:**

<b>Feldahorn</b> (Laubgehölze)	(Acer campestre)	
<b>Hainbuche</b> (Laubgehölze)	(Carpinus betulus)	
Kornellkirsche (Laubgehölze)	(Cornus mas)	
Eingrifflicher Weißdorn (Laubgehölze)	(Crataegus monogyna)	
<u>Liguster</u> (Laubgehölze)	(Ligustrum vulgare)	giftig
<u>Fichte</u> (Nadelgehölz)	(Picea abies)	
<b>Eibe</b> (Nadelgehölz)	(Taxus baccata)	giftig

**Fettdruck:** Sehr gut geeignet  
Unterstrichen: Immergrün

Sinzheim, den 16.10.2008

.....  
Metzner, Bürgermeister

