

Zum Antrag vom

.....  
..2: Fertigung  
ANLAGE 6

**GEMEINDE SINZHEIM**  
**Landkreis Rastatt**

### **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "BERGWALDSTRASSE" im Ortsteil Ebenung der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt.

#### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) - BauGB -
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BSt.Bl.I.S. 127)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S. 58).
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577).

## **B. FESTSETZUNGEN**

### **I. Art der baulichen Nutzung**

#### **1. Baugebiet**

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 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

#### **2. Einschränkende Festsetzungen**

2.1 Die gemäß § 4 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2.2 Die nach § 4 Abs. (3) Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 + 9 BauNVO).

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### **3. Nebenanlagen**

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 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 Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

### **5. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

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

## **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6. Bauweise**

6.1 Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 Abs.(2))

6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Die geplanten Gebäude stehen traufseitig zur Bergwaldstraße. Auf der Südseite werden Wiederkehre zugelassen.

### **7. Überbaubare Grundstücksfläche**

7.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Eintragung der Baugrenzen im Bebauungsplan.

7.2 Als Ausnahme kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Tür- und Fensterbauten nach § 6 Abs. 4 LBO) über die Baugrenzen bis zu 1,50 m zugelassen werden mit der Maßgabe, daß sie nicht länger als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5 m sein dürfen (ausgenommen Dachvorsprünge), jedoch nur soweit Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.

7.3 Auf der westlich der jeweiligen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche, wird die Erstellung eines Carports direkt angrenzend an das Baufenster und eines Stellplatzes oder 2 Stellplätze gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mind. 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten. Die Carportbreite wird auf 3,00 m, die maximale Bautiefe auf 9,00 m beschränkt (gemessen von der Gehweghinterkante).

#### IV. Baugestaltung

#### **8. Gestaltung der baulichen Anlagen**

8.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festlegung von:

##### Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit + 0 = Gehweghinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bergwaldstraße), ausgehend von der Ostseite der jeweiligen Baugrenze bestimmt.

Bei versetzter Geschoßebene wird die EFH aus dem Mittel beider Geschoßebenen errechnet.

##### Traufhöhe (TH):

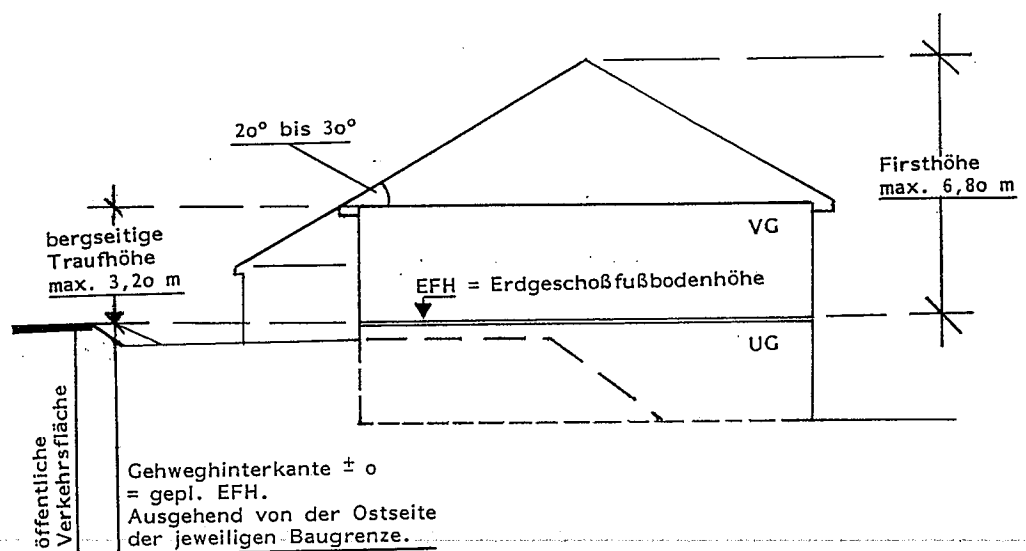
Die Traufhöhe darf höchstens 3,20 m betragen. Sie wird bergseitig (zur Bergwaldstraße hin) von Oberkante EFH bis Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren gemessen. Als Bezugspunkt wird ebenfalls die Ostseite der jeweiligen Baugrenze bestimmt.

Eine Überschreitung der Traufhöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.

##### Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe darf höchstens 6,80 m betragen; sie wird bergseitig (zur Bergwaldstraße hin) von Oberkante EFH bis Oberkante Dachhaut am First gemessen. Als Bezugspunkt wird ebenfalls die Ostseite der jeweiligen Baugrenze bestimmt.

Schematische Darstellung des Gebäudetyps mit einem Vollgeschoß zuzüglich einem anrechenbaren ausgebauten Untergeschoß (II U)



- 8.2 Als Dachformen sind nur zulässig:  
Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach
- 8.3 Die Dachneigung darf 20 bis 30 Grad betragen.
- 8.4 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28 Grad zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausbaumaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Wiederkehrs soll 0,50 m unter der Hauptfirstrichtung verlaufen.
- 8.5 Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelartige Formen in dunkel engobiertem Farbton zu verwenden. Asbestzementprodukte als Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 8.6 Die Fassadenfarbe ist talseitig in gedeckten Farben zu halten.
- 8.7 Pro Gebäude darf höchstens eine Außenantenne errichtet werden (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

## 9. Garagen

- 9.1 Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen (als Anbau vor den Gebäuden) erstellt werden. Der Abstand der Garagen von der Gehweghinterkante beträgt 1,50 m, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude.
- 9.2 Garagen mit Flachdächern sind unzulässig.
- 9.3 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) und Stellplätze, dürfen auf der westlich der jeweiligen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden (s. Ziffer 7.3 der Schriftlichen Festsetzungen).

## 10. Gestaltung der Außenanlagen

- 10.1 Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der Bergwaldstraße sind gestattet:  
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung  
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung  
Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird auf Spann-, Maschen- und offene Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m beschränkt, die mit heimischen Sträuchern / Stauden bepflanzt werden können. Betonpfosten sind unzulässig.

- 10.2 Sichtschutzwände, Stützmauern, Pergolen sind zusammen mit dem Gebäude zu planen. Stützmauern sind mit geeigneten Pflanzen intensiv und dauerhaft zu begrünen.

- 10.3 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. Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes über den Umfang von Abgrabungen oder Aufschüttungen, bezogen auf NN-Höhen, detailliert vorzulegen. (In Anlehnung an Querschnitt A-A, Anl.5).

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß extreme Rutschgefährdung der zeitweise wasserführenden Bodenschichten besteht.

Es werden Baugrunduntersuchungen und Drainage-Maßnahmen sowie Standsicherheitsnachweise für alle Aufschüttungen für unbedingt notwendig erachtet.

- 10.4 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 Stellplätzen einschl. der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,3 + 50 % = 0,45 max. Bodenversiegelung).

- 10.5 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung variiert werden. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hoch- oder halbstämmiger Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen. Die Freiflächen um die Gebäude sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit entsprechend Ziffer 10.1, Satz 3, anzulegen und zu unterhalten (siehe Anlage: Baumartenverzeichnis Gesamtgemarkung).

**11. Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz. (Trennsystem, derzeit in Planung)  
Untergeschosse sind mit einer Hebeanlage zu entwässern.

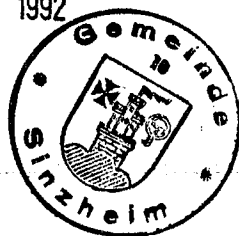
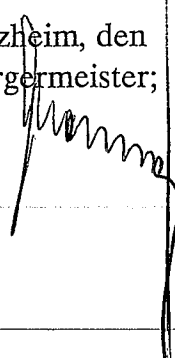
**12. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel. Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf öffentlichen Flächen errichtet werden.

**13. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Netz in der Bergwaldstraße.


Sinzheim, den 18. 03. 1992  
Bürgermeister;



Karlsruhe, 18. März 1992

Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER



**Gemeinde Sinzheim**

Landkreis Rastatt

## **BAUMARTENVERZEICHNIS**

zum Bebauungsplan: "BERGWALDSTRASSE" im Ortsteil Ebenung.

### **Einheimische standortgerechte Baumarten:**

Deutscher Name:

Wissenschaftlicher  
Name:

Feldahorn

*Acer campestre*

Spitzahorn

*Acer platanoides*

Bergahorn

*Acer pseudoplatanus*

Schwarzerle

*Alnus glutinosa*

Grauerle

*Alnus incana*

Moorbirke

*Betula pubescens*

Hängebirke

*Betula pendula*

Hainbuche

*Carpinus betulus*

Haselnuß

*Corylus avellana*

Rotbuche

*Fagus silvatica*

Esche

*Fraxinus excelsior*

Holzapfel

*Malus silvestris*



Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus communis
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Rötelweide (Bastard)	Salix rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus iaeveis

Als Obstbäume kommen Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuß (*Juglaus vegia*), 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	Prinz Albrecht
Auer Straßenapfel	Rheinischer Winterrambur
Berlepsch	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Schwaikheimer Rambur
Boskoop	Später Paradies
Brettacher	Ulmer Polizeiapfel (Neune-Schläfer)
Gulderling	Wintersdorfer Haferapfel
Jakob Fischer	Obertsroter Weinapfel

Birnbäume

Gelbmöstler	Bayrische Weinbirne
Grüne Jagdbirne	Stuttgarter Geißhirtle
Oberösterreichische Weinbirne	Lederhosenbirne (Raentaler Birne)
Schweizer Wasserbirne	

Brennkirschen

Tafelkirschen

Dolleseppler

Hedelfinger

Dolls Langstieler

Sam

Ritterkirsche

Laufer Knorpel

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

**GEMEINDE SINZHEIM**  
**OT Ebenung**

**BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan für das Baugebiet "BERGWALDSTRASSE"

**1. Allgemeines, Ziel und Zweck**

Der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Bergwaldstraße" liegt der Aufstellungsbeschuß des Sinzheimer Gemeinderates vom 11. April 1990 zugrunde.

In dem am 20. April 1988 genehmigten Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim, ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Bevor diese Siedlungsfläche in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen worden ist, haben die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der Bürgeranhörung und Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfes diesbezügliche Planungswünsche für den Eigenbedarf vorgebracht. Nach dem Ergebnis der schriftlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens konnte festgestellt werden, daß öffentliche Belange durch die erfolgte Ausweisung der Siedlungsfläche südöstlich der "Bergwaldstraße" nicht beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,28 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Ebenung, südlich der Bergwaldstraße. In östlicher Richtung ist in Abstimmung mit dem Staatl. Forstamt Rotenfels ein Waldgrenzabstand von 30 m für die Errichtung von baulichen Anlagen einzuhalten. In südwestlicher Richtung, zum bebauten Ortsetter hin, wurde die Abgrenzung einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt.

Nördlich der Bergwaldstraße schließt sich das bereits erschlossene und bebaute Gebiet "Ebenunger Eichen" an, dessen Ursprung in die Jahre 1959/60 zurückgeht. (Baufluchtplan am 10.5.1960 durch Landratsamt Bühl festgestellt).

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit funktionalem Anschluß des Gebietes an den Ortsetter sowie unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs der betroffenen Grundstückseigentümer, ist die Ausweisung von insgesamt 4 Bauplatzgrundstücken innerhalb der geplanten Siedlungsfläche vorgesehen.

Durch niedrige, zur Bergwaldstraße hin eingeschossige Wohnbebauung mit Anpassung an die vorhandene Topographie, soll die weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage erreicht werden.

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auszuschließen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

## 2. Art des Baugebietes / Planstatistik

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Baugebietsfläche beträgt ca. 0,28 ha. Verkehrsflächen und Grünflächen sind keine ausgewiesen.

Geplante Bebauung:	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
4 Einzelhäuser eingeschossig mit ausgebautem Unter- geschoß	ca. 6 WE	ca. 17 EW

Die angenommene Belegungsziffer beträgt 2,8 Personen /WE (Wohneinheit). Die Be-siedlungsdichte liegt bei 70 Einwohnern / ha Baulandfläche (hochgerechnet).

Geplante Grundstücke:

4 Grundstücke mit einer Größe zwischen 5,5 und 8,7 ar.

## 3. Erschließungsaufwendungen

Die Bergwaldstraße ist als Erschließungsanlage bereits endgültig hergestellt. Erschlies-sungsbeiträge für den Straßenbau fallen keine mehr an.

Im Zuge der geplanten Ortsentwässerung Ebenung - im Trennsystem - werden in der Bergwaldstraße Schmutz- und Regenwasserkanäle verlegt, an die die Baugrundstücke angeschlossen werden müssen.

Diese Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

Sonstige Kosten (überschlägig):

Kanalisation	DM	180 000,--
Verlängerung der Wasserversorgungsleitung, ca.	DM	10 000,--
Straßenbau	DM	150 000,--
Stromversorgungsleitung, Straßenbeleuchtung, ca.	DM	20 000,--
Gesamt, ca.	<u>DM</u>	<u>360 000,--</u>

#### 4. Grünordnung

Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen, eine Durchgrünung des Baugebietes, sollen durch überwiegend gruppenweise Randbepflanzung von heimischen Sträuchern sowie durch ein privates Pflanzgebot für heimische Laub-/Obstbäume (Hochstämme) verwirklicht werden.

#### 5. Beabsichtigte Maßnahmen

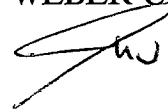
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet darstellen. Nach den darin getroffenen Festsetzungen erfolgt die Realisierung der privaten Bauvorhaben.

Zur Verwirklichung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB erforderlich.

Sinzheim, den 18. 03. 1992  
Der Bürgermeister:



Karlsruhe, 18. März 1992  
KING · WEBER UND PARTNER



S a t z u n g  
über den Bebauungsplan "Bergwaldstraße", Ebenung

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim am 18. März 1992 den Bebauungsplan "Bergwaldstraße", Ebenung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18. März 1992 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan i. M. 1 : 5.000 vom 18. März 1992
2. Lageplan i. M. 1 : 500 mit zeichnerischem und schriftlichem Teil vom 18. März 1992
3. Straßenlängs- und -querschnitte vom 18. März 1992

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Sinzheim, 18. März 1992

Metzner, Bürgermeister

