

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
(schriftliche Festsetzungen)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet  
"HINTER DEN ZAUNEN" II. B.A. - 1. Teilabschnitt

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132)
3. §§ 3,6,7,13,73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL-S. 770)  
- LBO -
4. § 4 der Gemeindeordnung vom 03.10.1983 (GBL - S. 577)  
- GO -

**B. FESTSETZUNGEN**

**I. Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**§ 1 Baugebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO WA
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO MD

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

**1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind:

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.

**2. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO**

2.1 Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihren Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

2.2 Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 6,8 u. 9 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

### § 2 Ausnahmen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nur folgende ausnahmsweise zugelassen werden können:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  3. Anlagen für Verwaltungen
2. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart "Anlagen für sportliche Zwecke" ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
3. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### § 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
2. Bei Einzelgebäuden sind max. 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

### § 4 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet zulässig. Jedoch sind Anlagen für die Kleintierhaltung in den WA-Gebieten unzulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
3. Weitere Festsetzungen sind im § 13 Abs. 4 dieser Verordnung getroffen.

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### § 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen.
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 Grundstücksflächen

### § 7 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs 2. BauNVO) festgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind Trauf- und Giebelstellung zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.

### § 8 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.
3. Weitere Festsetzungen sind im § 13 Abs. 4 dieser Verordnung getroffen.

### § 9 Abstandsflächen

1. Im Dorfgebiet wird die Abstandsfläche durch die gültige LBO geregelt.  
Soweit im MD-Gebiet Grenzabstände im Bebauungsplan eingetragen sind, sind diese Abstände bindend.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet muß die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude zu den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen.
3. Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.
4. Zwischen Grundstück Flst. Nr. 17 596 und 17 597 sind beidseits der gemeinsamen Grenze mind. 3 m Abstandsfläche einzuhalten.
5. Grundstück Flst. Nr. 17 598 muß zur Grenze von Flst. Nr. 17 599 mind. 3 m und Flst. Nr. 17 599 zur Grenze von Flst. Nr. 17 598 mind. 4 m Abstandsfläche einhalten.

### § 10 Baugestaltung

#### Gestaltung der Gebäude

1. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse.  
Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zulässig.
2. Für die Gebäude wird die Traufhöhe (gemessen von Oberkante Straßenachse bis Schnittpunkt Außenwand-Unterkante Sparren) wie folgt festgesetzt:

Mindestgrenze	3,30 m
Höchstgrenze	6,60 m

Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um ausnahmsweise max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 0,80 m betragen.

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen.

In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 0,50 zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.

4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, betragen:

entweder flachgeneigtes Dach  $18^\circ - 24^\circ$

oder steilgeneigtes Dach  $30^\circ - 45^\circ$

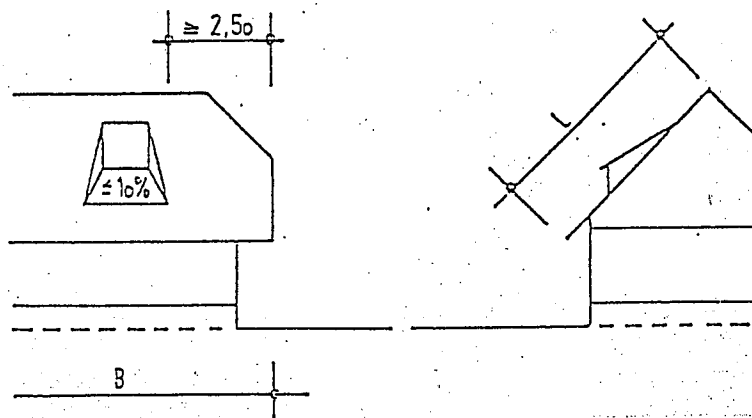
5. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $30^\circ$  gestattet.

Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

Dachaufbauten, die nicht größer = 10% der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



6. Zulässige Dachform: Sattel - oder Walmdach

7. Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.

### § 11 Garagen

1. Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garagen unzulässig.  
Die Bautiefe darf das Maß von 14 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante nicht überschreiten. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.  
Carports müssen einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze einhalten.
2. Bei zusammengebauten Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein. Freistehende Garagen können mit Flachdach oder Satteldach, mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude, errichtet werden. Bei Ausführung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3,0 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.
3. Die Abdeckung einer Garage mit Flachdach sollte in Form einer Dachbegrünung erfolgen.

### § 12 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:  
  
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung; Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkelisen) mit Heckenhinterpflanzung, Natursteinmauer bis 0,80 m Höhe.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.  
An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf 0,80 m beschränkt.
3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

### § 13 Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraßen erforderlich sind.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
3. Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen 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 Beläge, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Der zulässigen Bodenbefestigung 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 50% zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,35 + 50% = 0,525 max. Bodenbefestigung).
4. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig.  
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in § 8 Abs. 2 dieser Vorschriften aufgeführt, können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

### § 14 Erhaltungsgebot

1. Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für die im Bebauungsplan Erhaltungsgebot festgesetzt ist, darf nicht entfernt werden. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
2. Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.



§ 15 Pflanzgebot

1. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene  $300 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der nachfolgend aufgelisteten, geeigneten Arten zu pflanzen:

GEEIGNETE ARTEN:

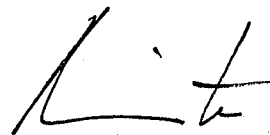
Standort	deutscher Name	botanischer Name
	<u>Bäume</u>	
Eingrünung des Ortsrandes	Esche	Fraxinus excelsior
Innere Durchgrünung	Silberpappel	Populus alba
Eingrünung der offenen Gewässer	Erl	Alnus glutinosa
	Stieleiche	Quercus robur
	Feldahorn	Acer campestre
	Winterlinde	Tilia cordata
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Feldulme	Ulmus carpinifolia
	Silberweide	Salix alba
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Obstbäume	bevorzugt Wildarten
	<u>Sträucher</u>	
	Haselnuß	Coryllus avellana
	Heckenrose	Rosa rugosa
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteus
	Hartriegel	Cornus mas
	Besenginster	Cytisus scoparius
	Holunder	Sambucus nigra
	Schneeball	Viburnum opulus
	Liguster	Ligustrum vulgare

2. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereichs verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.

7573 Sinzheim, den 09.02.1994

  
METZNER, BÜRGERMEISTER

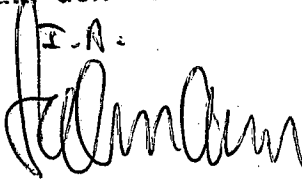


  
BAUMEISTER  
Ingenieurbüro GmbH



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den -8. JULI 1994



I.A.  
  
- Seelmann -