

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(schriftliche Festsetzungen)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet
"HINTER DEN ZÄUNEN" I. BA.

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 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO WA

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

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 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
 2. 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 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 und Hausgruppen 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 Geschosflächenzahl, 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. Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan beträgt der Grenzabstand min. 4,00 m.
2. Abweichungen hiervon:
Grundstück Flst.-Nr. 17179 muß zur Grenze von Flst.-Nr. 17527 min. 2,50 m Abstandsfläche einhalten.
Zwischen Grundstück Flst.-Nr. 1164/30 und Flst.-Nr. 1164/31 beträgt der Mindestabstand 2,75 m.
3. Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 10 Baugestaltung

Gestaltung der Gebäude

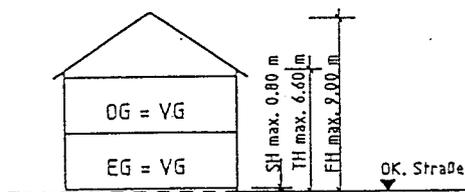
1. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse.
Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zulässig.
2. Für die Gebäude wird die Traufhöhe (gemessen von OK Straßenachse bis Schnittpunkt Außenwand- Unterkante 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.

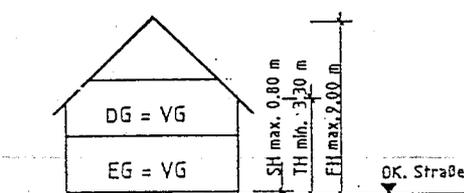
Flachgeneigtes Dach

Dachneigung 18° - 24° (Typ I)



Steilgeneigtes Dach

Dachneigung 30° - 45° (Typ II)

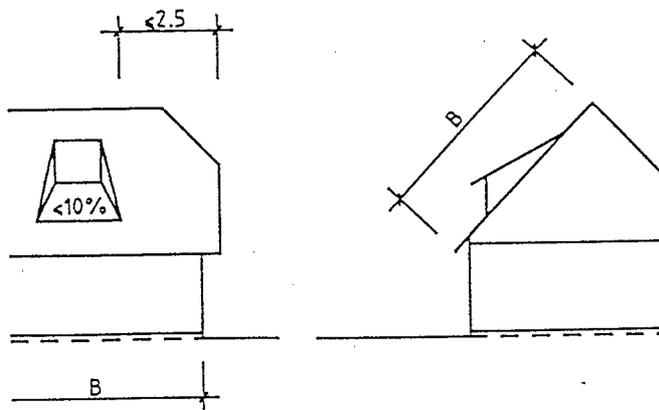


- Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 0,80 m betragen.
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen.
In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 0,50 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.
- 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 $30^\circ - 45^\circ$

- Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° gestattet. Ihre Summe soll 10 % der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.
Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.
Dachaufbauten, die nicht größer = 10 % der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig.

Dachfläche = L x B



- Zulässige Dachform : Sattel- oder Walmdach
- Für die Dächdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.

§ 11 Garagen

- Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünfläche ausgewiesen sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garagen bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Garage ist an dieser Stelle einzugrünen.

Die Bautiefe darf das Maß von 14,00 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 Ausbildung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3,00 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:

- Heckenbepflanzung bis 1,50 m Höhe
- 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
- Natursteinmauer bis 0,80 m

Als Ausnahme ist eine Überschreitung um bis zu 0,50 m für Heckenbepflanzung zulässig, sofern dies zum Schutz von Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsbereichen, die mit ihrer Oberkante mindestens 0,50 m über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, vor direkter Einsichtnahme dient.

2. Ansonsten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,80 m beschränkt. Im Einmündungsbereich des vorhandenen Geh- und Radweges, Flst.-Nr. 17169/1, 16701 und 1164/28 zu den Straßen ist ein Mindesteinsichtswinkel von 5,00 m x 5,00 m mit einer max. Höhe von 1,00 m einzuhalten.
3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 bis 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13 Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraße 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 0,40 + 50 % = 0,60 max. Bodenbefestigung).
4. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in § 8 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften angeführt, auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

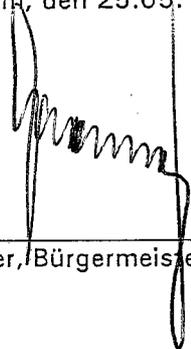
§ 14 Erhaltungsgebot

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 Nachpflanzung zu ersetzen.

§ 15 Pflanzgebot

1. Im Bebauungsplan sind sogenannte "Private Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbildung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum, zu pflanzen. Hochwachsende, einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
3. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.

Sinzheim, den 25.05.1994



Metzner, Bürgermeister

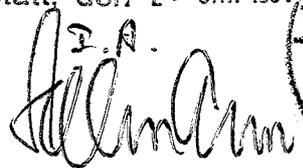


Baumeister, Ing.-Büro GmbH



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB

Rastatt, den 25. OKT. 1994



- Feilmann -

