

Zum Antrag vom

.....
..... Fertigung
ANLAGE 3

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN - 3. Planänderung -

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "HINTER DER STECKENMATT" 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. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 127 - BauNVO -).
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) -GO -.

Mit Inkrafttreten der 3. Planänderung ist die BauNVO 1990 und die LBO 1983 anzuwenden.

B. FESTSETZUNGEN

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

1. Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO - WA
Dorfgebiet § 5 BauNVO - MD

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Dorfgebiet § 5 BauNVO

(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 einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Kleinsiedlungen einschl. 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.

2. Einschränkende Festsetzungen

- 2.1 Die gemäß § 4 Abs. (2) Nr. 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).
- 2.2 Die gemäß § 4 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 2.3 Die gemäß § 4 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).
- 2.4 Die nach § 4 Abs. (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
- 2.5 Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6, 8 und 9 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).
- 2.6 Die nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) ausnahmsweise zulässige Nutzungsart ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).
- 2.7 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
- 2.8 Bei Einzelgebäuden sind max. 3 Wohnungen, bei Doppelhaushälften und Hausgruppentrakte max. 2 Wohnungen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Neben- und Versorgungsanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
- 3.2 Versorgungsanlagen 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 Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

5. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung mittels Nutzungsschablone im Bebauungsplan.
- 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 Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22, Abs. 1, BauNVO) festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 6.3 Für die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 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 $\frac{1}{3}$ der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.
- 7.3 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.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden Grenzabstände muß mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muß.
- 8.2 Weitergehende Abstandsvorschriften nach LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Für die geplanten Gebäude im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Sockelhöhe von höchstens 1,00 m zulässig, gemessen in der Hauptachse des Gebäudes von der OK Straßenachse bis OK Erdgeschoßrohfußboden. In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 0,30 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist. Die Lage des geplanten Gebäudes im vorhandenen Gelände ist im Baugesuch darzustellen.
- 9.2 Für die geplanten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit zwei Vollgeschossen zulässigen Gebäude, wird die Traufhöhe (gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenmitte bis zum Schnittpunkt UK Sparren mit

der Außenwand) wie folgt festgesetzt:

Maximal Traufhöhe = 6,80 m

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) wird (gemessen in der Gebäudeachse rechtwinklig zur OK Straßenmitte) wie folgt festgesetzt:

Maximale Firsthöhe = 10,20 m

Dachneigung 18 - 30 Grad.

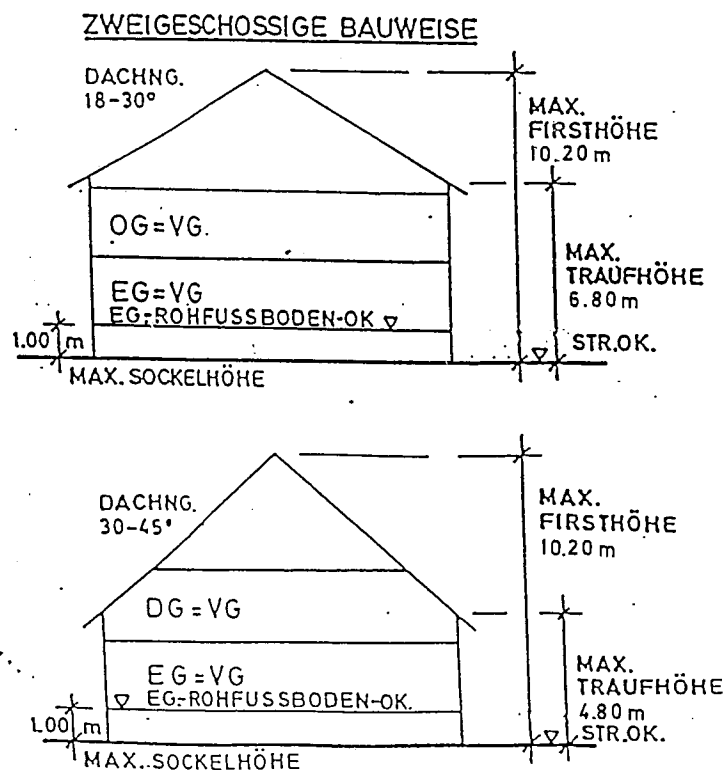
Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachgeschoß als Vollgeschoß wird festgesetzt:

Maximale Traufhöhe = 4,80 m

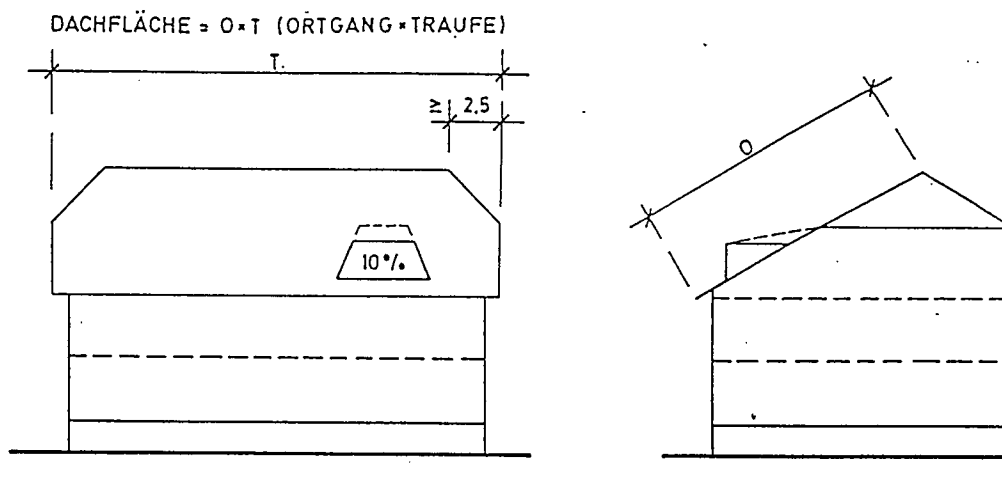
Maximale Firsthöhe = 10,20 m

Dachneigung: 30 - 45 Grad

Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zulässig.



- 9.3 Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung, zwingend festgesetzt.
- 9.4 Als Dachformen sind nur zulässig:
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.
- 9.5 Eine Überschreitung der Traufhöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als $1/3$ der Gebäudelänge und $1/4$ der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden,
- 9.6 Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben und Dachaufbauten können auch die Traufe unterbrechen.



- 9.7 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.
- 9.8 Zur Versorgung aller im Gebiet befindlichen Gebäude ist nur eine Antennenanlage pro Gebäude für den Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig (Außenantennen, § 73, Abs. 1 Nr. 3 LBO).

10. Garagen

- 10.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch im Vorgartenbereich zugelassen werden.
- 10.2 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.
- 10.3 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 10.4 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind die Dachausbildungen einheitlich zu gestalten.
- 10.5 Die OK Rohbodenhöhe der Garagen darf maxial, gemessen ab OK Straßenachse, höchstens 0,20 m betragen.
- 10.6 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mind. 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten. Die Bautiefe darf das Maß von 16,00 m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

11. Einfriedigungen

- 11.1 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
Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

- 11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 11.3 Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen sind von allen sichtbehindernden Hindernissen, höher als 0,70 m über der Fahrbahn, freizuhalten.
- 11.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

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

13. Pflanzgebot

13.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Unvermeidliche Abgänge von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsgebot sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

13.2 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung muß spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen. (Baumartenverzeichnis, siehe Anlage)

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Sinzheim.

14.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem über bestehende Kanäle.

15. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

15.1 Stromversorgung:

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

- 15.2 Gasversorgung:
Das Baugebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

16. **Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 des BauGB bzw. § 57 der Landesbauordnung.

Sinzheim, 24. August 1994

Der Bürgermeister:


(Metzner)



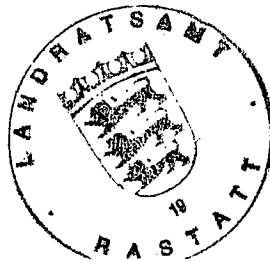
Karlsruhe, 24. August 1994

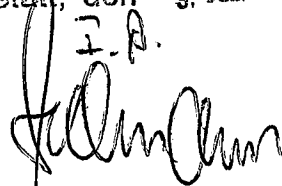
KING - WEBER UND PARTNER



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB

Rastatt, den -9. DEZ. 1994



F. A.

- Seelmann -

GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

BAUMARTENVERZEICHNIS

zum Bebauungsplan: "HINTER DER STECKENMATT"
- 3. Planänderung -

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*) sowie alle nach den Empfehlungen des Obst- und Gartenbauamtes des Landkreises Karlsruhe 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 (Rauentaler Birne)
Schweizer Wasserbirne	

Brennkirschen

Tafelkirschen

Dolleseppler

Hedelfinger

Dolls Langstieler

Sam

Ritterkirsche

Laufer Knorpel

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