

Gemeinde Sinzheim  
Landkreis Rastatt

## **Bebauungsvorschriften**

(schriftliche Festsetzungen nach BauGB)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

"Im Oberfeld"

- 1. Planänderung -

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I., S. 2253) - BauGB -
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BSt.Bl.I:S. 127)
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBL-S.577) - GO -

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

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

2.3 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke (Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen) sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen bei Einzelgebäuden und zwei Wohnungen bei Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

II. Maß der baulichen Nutzung

3. **Allgemeines**

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

4. **Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

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

4.2 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

#### 5. Bauweise

- 5.1 Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.
- 5.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
- 5.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### 6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 6.2 Die Mindestbreite von den Bauplatzgrundstücken wird mit 8.50 m festgesetzt.
- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
- 6.3.1 Außer den in den Ziffern 6.3.2 und 6.3.3 genannten Bereichen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 6.3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf Flächen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßen und Wegen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke entlang der Weinbergstraße.
- 6.3.3 Auf sämtlichen Baugrundstücken entlang der östlichen Planungsgrenze im Übergang zum Außenbereich (zwischen Weinbergstraße und Vormberger Straße) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 6.4 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 und die Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

#### 7. Erhaltungsgebot

- 7.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten. Insbesondere sind die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. Bebauungsplan M 1:500) zu beachten. Hierfür sind während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

8. Pflanzgebot

- 8.1 Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und des Verkehrsgrüns, sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig. Obstbäume müssen erhalten bleiben, wo dies im unmittelbaren Baubereich nicht möglich ist, muß nachgepflanzt werden. Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen.
- 8.3 Im Übergangsbereich vom Baugebiet zum Außenbereich sind die nach dem Bebauungsplan (Lageplan M 1:500) geforderten Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken nach Bezug vorzunehmen und zu pflegen. Der Pflanzbereich ist verbindlich, wobei jedoch der Standort geändert werden kann, soweit nachbarrechtliche Vorschriften dies erforderlich machen.
- 8.4 Pflanzungen sind nach dem Grünordnungsplan durchzuführen.

~~C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Im Oberfeld"  
gem. § 74 LBO vom 08.08.1995~~

~~1. Grenz- und Gebäudeabstand~~

- ersetzt durch  
örtliche Bauvorschriften  
- 2. Planänderung -*
- ~~1.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m betragen muß.~~
- ~~1.2 Die Summe der auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 17631, 17632, 17633, 17634 und 17635 einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 6.00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3.00 m betragen muß.~~
- ~~1.3 Weitergehende Abstandsvorschriften nach der LBO bleiben unberührt.~~

~~2. Baugestaltung~~

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Haustypen unterschieden:

Haustyp A1 + A2 - I + U

1 Vollgeschoß zuzüglich Untergeschoß als Vollgeschoß

Haustyp A3 - I

1 Vollgeschoß zuzüglich Dachgeschoß als Vollgeschoß

Haustyp B - I + D

1 Vollgeschoß zuzüglich Dachgeschoß als Vollgeschoß

Haustyp C - II

2 Vollgeschosse

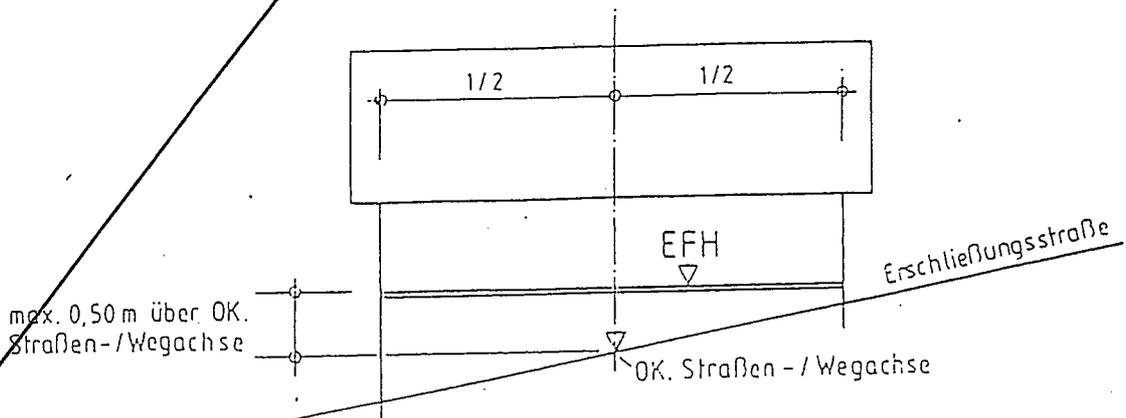
Abweichend zu den Eintragungen im Haustypenplan kann Haustyp A3 anstelle der im Plan festgelegten Haustypen A1, A2, B und C erstellt werden.

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird auf max. 0,50 m über OK der Straßen-/Wegachse, von der aus die Erschließung erfolgt, festgelegt. Gemessen wird die EFH in der Hauptsache des Gebäudes, bezogen auf die maßgebende Erschließungsstraße.

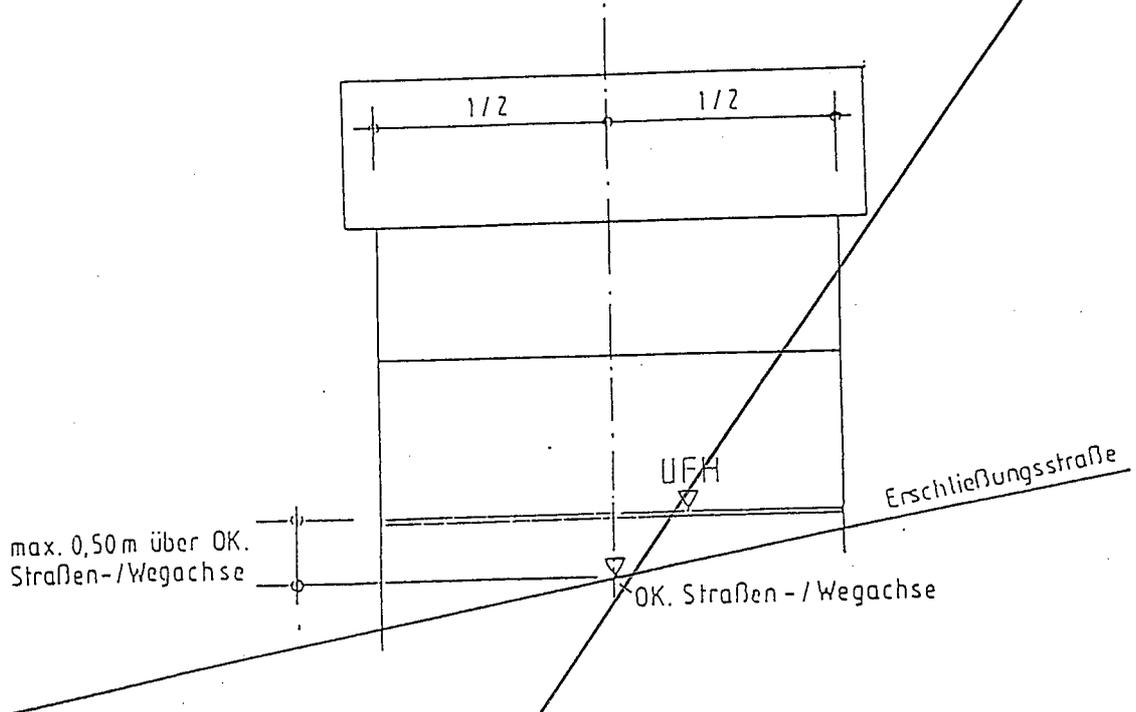
z.B.



Untergeschoßfußbodenhöhe (UFH)

Die Untergeschoßfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird auf max. 0,50 m über OK der Straßen / Wegachse, von der aus die Erschließung erfolgt, festgelegt. Gemessen wird die UFH in der Hauptachse des Gebäudes, bezogen auf die maßgebende Erschließungsstraße,

z.B.



Bei dem Haustyp A1 und A2 kann, bedingt durch die natürlichen topographischen Verhältnisse und durch den Standort des Gebäudes in Bezug zur Straßen-/ Wegachse, die EFH und die UFH auch in Bezug zur Höhenlage des vorhandenen Baugrundstückes gebracht werden. Hierfür ist dann der Nachweis mit Höhenlage des geplanten Gebäudes zu vorhandenem Gelände sowie zur Erschließungsstraße zusammen mit dem Baugesuch vorzulegen.

Sollte bei Haustyp A3 kein Vollgeschoß erreicht werden, so darf soweit abgewichen werden, bis ein Vollgeschoß erreicht ist.

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

Beim Haustyp A1 ist die Oberkante UFH, beim Haustyp B und C die Oberkante EFH max. 1,00 m über natürlichem Gelände (Urgelände), gemessen auf der äußersten, talseitigen Gebäudefläche.

Traufhöhe (TH):

Die zulässige maximale Traufhöhe ist für den jeweiligen Haustyp, entsprechend den nachfolgenden zeichnerischen Darstellungen separat festgelegt.

Gemessen wird die Traufhöhe von Oberkante EFH bzw. UFH bis Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite beträgt.

~~Firsthöhe (FH):~~

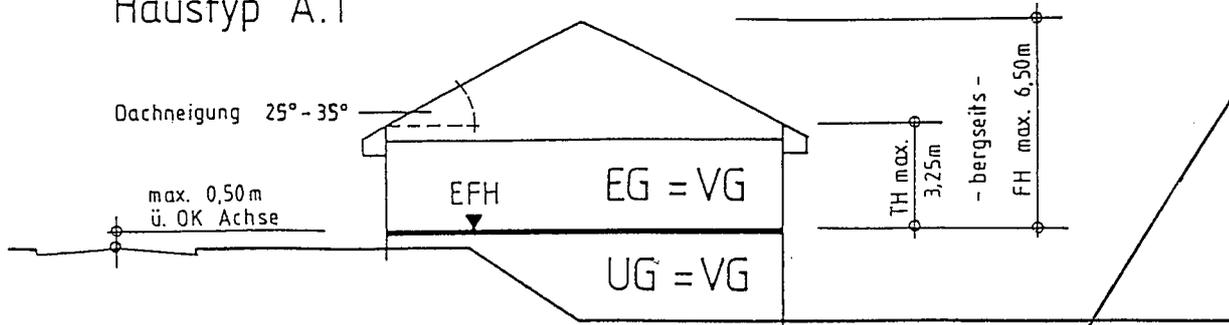
Die zulässige maximale Firsthöhe ist für den jeweiligen Haustyp, entsprechend den nachfolgenden zeichnerischen Darstellungen, separat festgelegt.

Gemessen wird die Firsthöhe von Oberkante EFH bzw. UFH bis Oberkante Dachhaut am First.

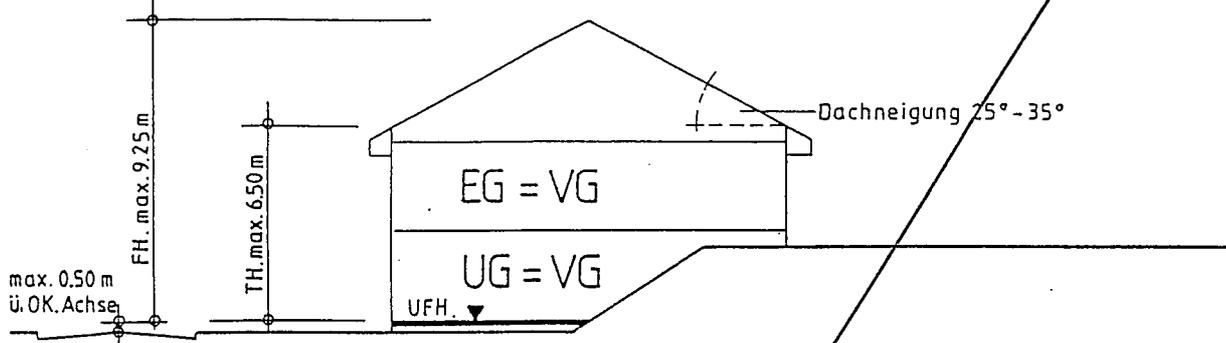
Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zulässig.

- 2.3 Im Einzelfall ist eine Überschreitung von den Festlegungen nach Abs. 2.2 bis zu 0,50 m als Ausnahme möglich.
- 2.4 Für die Festlegung der Dachneigung gelten die Angaben der zeichnerischen Darstellung entsprechend der Zuordnung der Haustypen nach Abs. 2.2
- 2.5 Als Dachformen sind zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und asymmetrisches Satteldach.  
Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.  
Flachdachausführungen sind unzulässig.  
Für Gebäude mit asymmetrischem Satteldach gilt:  
Die Dachneigung der steilen Dachfläche (60 - 75 Grad) muß in Ergänzung mit der flachgeneigten Dachfläche (15 - 30 Grad) im First einen Winkel von maximal 90 Grad ergeben (möglich bei Bautyp A1, A2 und B).
- 2.6 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (senkrecht Ausmaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachaufbauten können die Traufe unterbrechen.
- 2.7 Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Antennenanlage errichtet werden (§ 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO).
- 2.8 Bei schwierigem Gelände wird das Anbringen von Geländeprofilen verlangt, ebenfalls Längs- und Querschnitte, bezogen auf NN-Höhen.
- 2.9 Doppelhäuser / Reihenhäuser sind hinsichtlich der Traufhöhe und Dachneigung bzw. Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

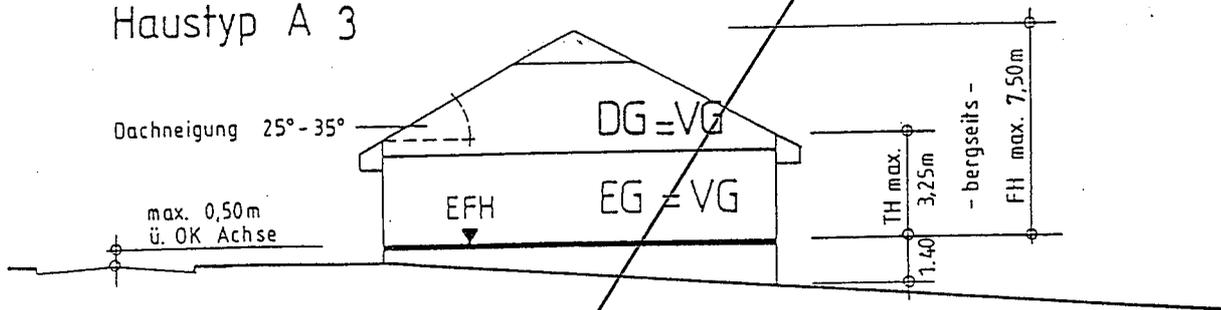
Haustyp A.1



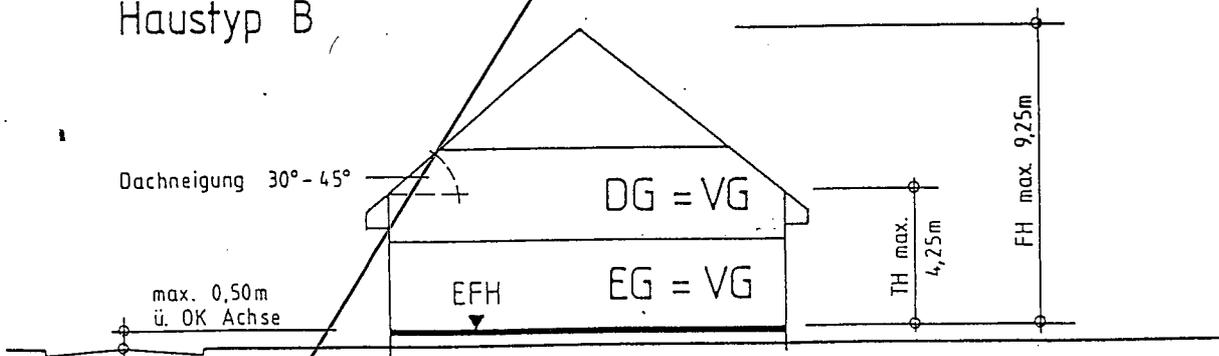
Haustyp A 2



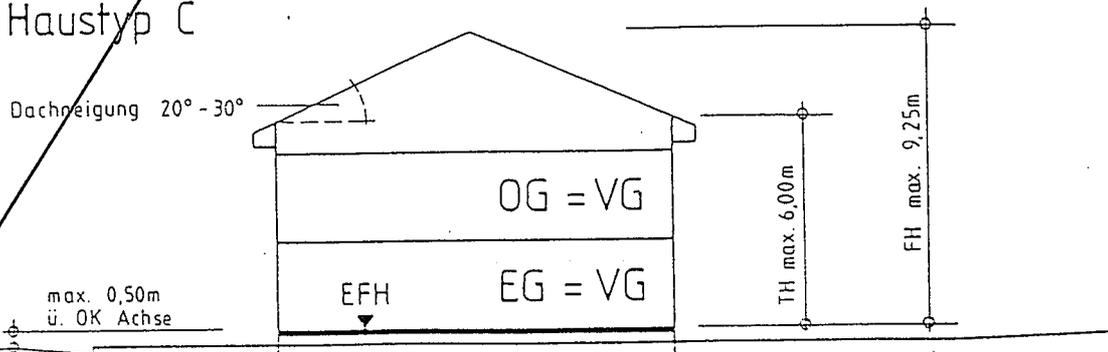
Haustyp A 3



Haustyp B



Haustyp C



### ~~3. Garagen~~

- 3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sind die planerischen Festsetzungen nach Satz 1 nicht gegeben oder bereits ausgeschöpft, so sind auf den nicht überbaubaren Flächen weitere Garagen in einem Abstandsbereich von 16.00 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bis Hinterkante Garage) ab Erschließungsstraße im Einzelfall als Ausnahme möglich.

Im Einzelfall kann für die Grundstücke entlang der Weinbergstraße eine größere Bautiefe als in Satz 2 genannt, jedoch max. bis 30 m als Ausnahme zugelassen werden.

- 3.2 Soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig.

Als max. Wandhöhe bei Garagen sind 3,00 m, gemessen ab OK Garagenrohrfußboden zulässig (bei Satteldach traufseitig gemessen). Die Garagenrohrfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über OK Straßen-/ Wegachse, gemessen vor Garagenmitte, betragen. Garagenflachdächer sind zu begrünen.

- 3.3 Bei zusammengebauten Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.

- 3.4 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) sind zulässig. Carports sind aus gestalterischen Gründen auf nicht überbauten Grundstücksflächen im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird. Der Abstand wird gemessen ab Gehweghinterkante bis Vorderkante Dachvorsprung.

### ~~4. Einfriedigungen~~

- 4.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsanlagen 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.

- 4.2 An öffentlichen Verkehrsanlagen sowie im Vorgartenbereich darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. In allen übrigen Fällen darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen 1,80 m nicht überschreiten.

- ~~4.3 Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern, Bretterwände und Zäune, deren Zaunteile breiter sind als die Zwischenräume), sind nicht zulässig.~~

## 5. Grundstücksgestaltung

- 5.1 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. Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes über den Umfang von Abgrabungen oder Aufschüttungen, bezogen auf NN-Höhen, detailliert vorzulegen.  
Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß extreme Rutschgefährdung der zeitweise wasserführenden Bodenschichten besteht.  
Es werden Baugrunduntersuchungen und Drainage-Maßnahmen sowie Standsicherheitsnachweise bei Aufschüttungen für unbedingt notwendig erachtet.
- 5.2 Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind vielmehr als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 73 Abs. 1,5).
- 5.3 Für die Herstellung des Straßenkörpers werden auf den Privatgrundstücken bergseits Abgrabungen und talseits Aufschüttungen bis zu einer Neigung 1:1,5 durchgeführt. Diese sind von den Grundstückseigentümern zu dulden (siehe Eintragungen im Bebauungsplan).
- 5.4 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. Die zulässige Bodenbefestigung legt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude 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  $0,8 + 50 \% = 0,45$  max. Bodenbefestigung).

## 6. Verkehrsflächen

- 6.1 Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§9 (1) Nr. 11 BauGB).  
Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.

~~7. Ver- und Entsorgung~~

7.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz (Trennsystem). Untergeschosse unterhalb der Straßenebene sind mit einer Hebeanlage zu entwässern.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel. Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, 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.

8. Leitungsrecht

8.1 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen müssen zugunsten der Gemeinde und anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

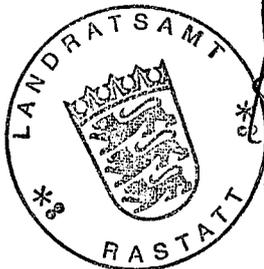
Sinzheim, den 26.05.97

Gemeinde Sinzheim:

.....  
Metzner, Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den - 4. 06. 97



*[Handwritten signature]*  
- Seelmann -