

# GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(schriftliche Festsetzung)

zur 1. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet

**"IM KLEINEN BRÜCHLE"** in der Gemeinde Sinzheim

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I, S.2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl I, S. 833)
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL - S. 770) - LBO -
5. § 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 drei Baugebiete gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO WA
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO MD
Mischgebiet	§ 6 BauNVO MI

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 störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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 ihrer 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,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 genannte Nutzungsart ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

3.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 8 genannten Nutzungsart ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Ausnahmen

Die in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch nur in folgendem Umfang:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5, § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Das Mischgebiet ist durch eine private Grünfläche von der vorhandenen Bebauung getrennt.

Die Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen werden anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 beurteilt.



## Maß der baulichen Nutzung

### § 5 Allgemeines

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

### § 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
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) für das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet festgesetzt. Für das Mischgebiet wird die besondere Bauweise (offen, jedoch abweichend von § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Länge bis 100,0 m) festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es 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 und Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

### § 9 Abstandsflächen

1. Die Tiefe der Abstandsflächen de Hauptgebäude von den Nachbargrenzen ist im Allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet durch die gültige LBO geregelt, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen sind.
2. Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

### § 10 Baugestaltung

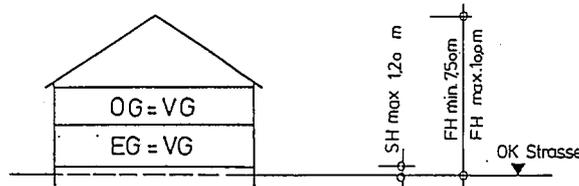
#### 1. Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet

- 1.1 Die Firsthöhe der Gebäude (gemessen von Oberkante Straßenachse) in Gebäudeachse) wird wie folgt festgesetzt:

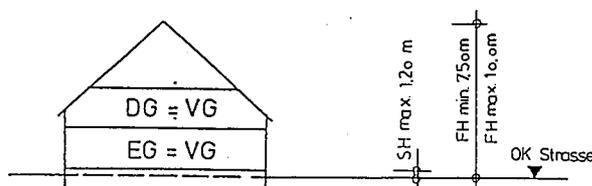
mind. Höhe      7,50 m

max. Höhe      10,00 m

#### FLACHGENEIGTES DACH Dachneigung 24-35°



#### STEILGENEIGTES DACH Dachneigung 30-45°



1.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohrfußboden) darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die Straßenoberkante Achse zu beziehen.

1.3 Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach

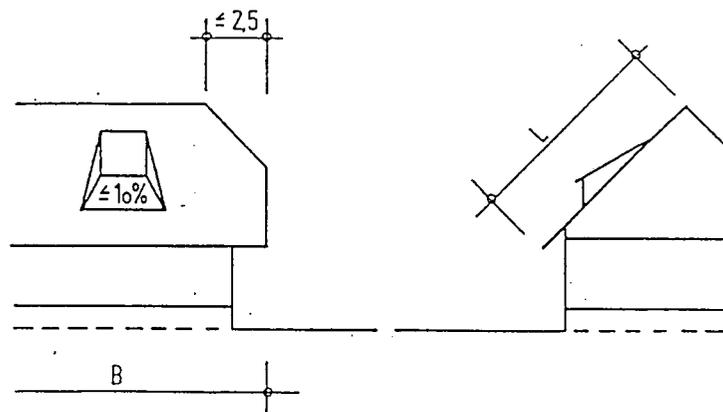
1.4 Die Dachneigungen sind durch Eintragungen im Plan festgesetzt:

beim flachgeneigten Dach  $24^\circ - 35^\circ$

beim steilgeneigten Dach  $30^\circ - 45^\circ$

1.5 Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 20% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



**Auszug aus dem genehmigten Bebauungsplan "Im Kleinen Brüchele"**

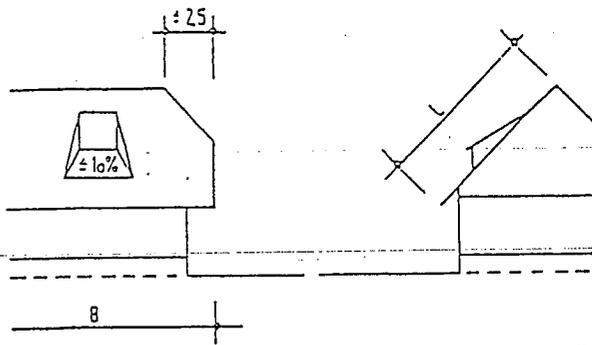
vom 27.11.1990

**Schriftliche Festsetzung § 10 Ziffer 1.5**

- 1.5 Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 20 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



**Bebauungsplan "Im Kleinen Brüchele"**

- 2. Planänderung -

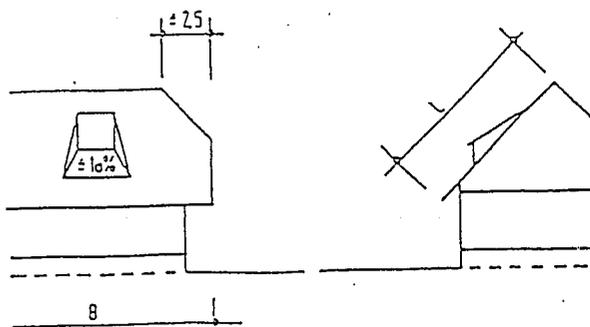
**Neufassung der schriftlichen Festsetzung zu § 10 Ziffer 1.5**

gemäß Beschlussfassung vom 15.09.1999

- 1.5 Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



## 2. Mischgebiet

2.1 Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf, gemessen ab OK Straßenachse, höchstens betragen:

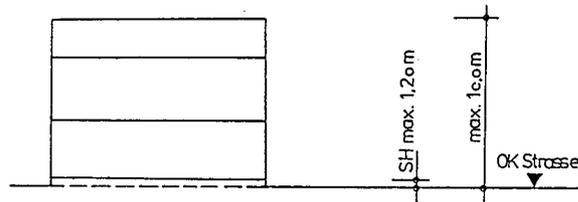
a) bei Sattel- und Walmdächern 12 m bis OK First

b) bei Flach- und Pultdächern 10 m bis OK Dach.

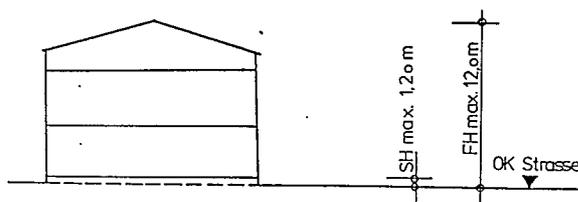
Außerhalb der mit Nutzungsbeschränkung belegten Flächen können folgende Ausnahmen zugelassen werden:

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (Beispiel Hochregallager) dürfen diese Höhen bis zu 3 m überschritten werden.

### FLACH- UND PULTDACH



### SATTEL- UND WALMDACH



2.2 Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach

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

Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachdeckung einheitlich sein.

#### § 11 Garagen

1. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünfläche ausgewiesen sind.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen grenzen, sind Garagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Soweit das Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer für Garagen in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

#### § 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 Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung.

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf 0,70 m beschränkt.

3. Im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecke sind von jeglichen Hindernissen höher als 0,70 m über OK-Fahrbahn freizuhalten.

4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene

Einschränkungen verlangt werden.

### § 13 Grundstücksgestaltung

1. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mindestens zur Hälfte als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen.
2. Aus ökologischen und klimatischen Gründen dürfen nicht überbaute Grundstücksflächen höchstens bis zu einem Drittel befestigt werden.  
Dabei sind nur Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau o.ä. ist nur dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften es erfordern.
3. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind als landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und keine Garagen zulässig.

### § 14 Pflanzgebot

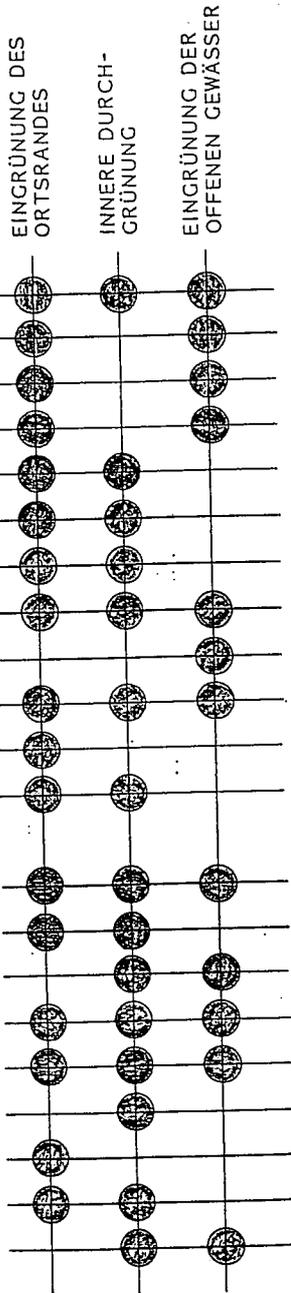
1. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.
2. Auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens 1 Laubbaum der im Pflanzschema genannten Arten zu pflanzen.
3. Im Mischgebiet ist der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich mit Bäumen und einer dichten Gehölzmischpflanzung auszustatten.  
Zusätzlich ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der genannten Arten zu pflanzen.

# GEEIGNETE ARTEN

Standort

deutscher Name

botanischer Name



## BÄUME

Esche	Fraxinus excelsior
Silberpappel	Populus alba
Erle	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

## STRÄUCHER

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

7573 Sinzheim, den 26.09.1990

METZNER, BÜRGERMEISTER

Planfertiger:

ING.-BÜRO

DIPL.-ING. A. BAUMEISTER

Schillerweg 2

7573 Sinzheim

