

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann: "In der Kirrlach" der Gemeinde
Sinzheim, Landkreis Bühl.

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl.I.S. 341) (BBauG).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.I.S. 429)
(BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S. 21).
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 108).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
"Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- 4) Gartenbaubetriebe,
- 5) Tankstellen,

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten). Für die zweigeschossigen Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
Westlich des Finkenweges (Strecke F - D)
Zahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl : 0,25
Strecke D - C:
Zahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl : 0,35
Östlich des Finkenweges (Strecke F - D)
Zahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl: 0,25
Strecke D - C:
Zahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl : 0,25
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Straßen- und Baulinienplan Einzel- und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- 3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden soll in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante fertiger Untergeschoßfußboden bis zur Traufe im Höchstfalle
bei eingeschossigen Gebäuden: 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,00 m
betragen. Für den nördl. Teil des Bebauungsplanes ab Kirrlach-Weg ist die Höhenlage der Gebäude durch Angabe der OK-Erdgeschoßfußboden bezogen auf NN festgelegt (siehe Eintragungen in den Querschnitten)
Fixpunkt: Höhenbolzen Nr. 14 = 127,88 m ü.NN, Haus Nr. 63, Bundesstraße 3.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens bergseitig 0,50 m und talseitig 0,80 m vom eingeebneten Gelände betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Für die Dachneigungen der Gebäude gelten die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan. Die Dachneigung beträgt 19 - 24 ° (flachgeneigt) bzw. mindestens 48 ° (Steildach).
- 7) Für die Dachdeckung soll dunkles, nichtglänzendes Material verwendet werden.
- 8) Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist ein Knickstock bis zu 0,30 m Höhe zulässig, bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach bis höchstens 0,80 m.
- 9) Im Dachraum dürfen Wohnungen nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude können als Anbau an das Hauptgebäude vorgesehen werden. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig errichtet werden. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen.
- 3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- 4) Garagen können innerhalb der Nebengebäude untergebracht werden, als freistehende Doppelgaragen (Flachdach) zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper oder an den im Straßen- und Baulinienplan ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m.

§ 12

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 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.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.