

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Jägerstraße"  
im Ortsteil Leiberstung der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

### 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 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. I S. 770)

### B) Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "MD-Gebiet" (Dorfgebiet) gemäß § 5 BauNVO.

##### § 2 Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter dort genannten Voraussetzungen zulässig.

##### § 3 Einschränkende Festsetzungen

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung sind nur Bauwerke (Dacheindeckung nach DIN 4102 T. 7) zulässig, bei denen der lotrechte Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,00 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang (60°C) eingehalten ist.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 4 Allgemeines

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

##### § 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze erfolgt durch Eintragung im Plan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Für die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Hierbei darf nur eine Hauptfirstrichtung in Anspruch genommen werden.
3. Als Dachform sind Satteldächer und Satteldächer in Form des Krüppelwalmes zulässig, wobei das Walmdach nur in Form des Krüppelwalmes ausgeführt werden darf (siehe Eintragung im Bebauungsplan).

#### § 7 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen und Wege grenzen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen (Garagen) im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig. Gleiches gilt - einschließlich Stellplätzen - für die im Plan festgesetzten Pflanzgebote im Randbereich.
3. Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten, kann als Ausnahme bis zu 1,75 m zugelassen werden, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

#### § 8 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
2. Bei den Grundstücken Nr. 8 - 16 auf der Westseite ist der Grenzabstand nach LBO zu ermitteln.
3. Weitergehende Abstandsvorschriften nach LBO bleiben unberührt.

#### IV. Baugestaltung

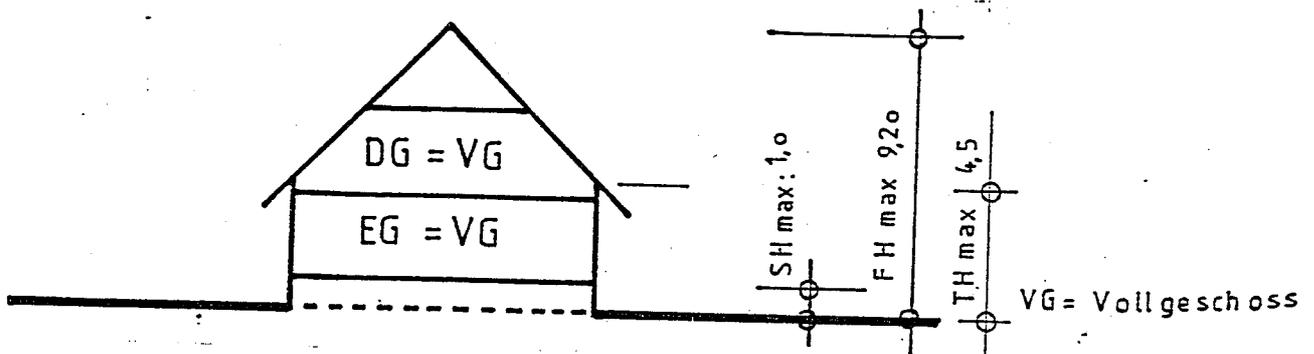
##### § 9 Gestaltung der Bauten im "MD-Gebiet"

1. Die Firsthöhe ist das entscheidende Maß für die Festlegung der max. Gebäudehöhe. Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen in der Gebäudeachse rechtwinklig zur Oberkante Straßenmitte. Die Firsthöhe ist durch Eintragung im Bebauungsplan (siehe Legende) als max. Höhe festgesetzt.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude wird in der Hauptachse des Gebäudes gemessen von der Oberkante Straßenachse bis zur Oberkante Rohboden (siehe Regelschnitt) und darf das im Bebauungsplan angegebene Maß nicht überschreiten. In Ausnahmefällen können Überschreitungen bis zu 0,30 m zugelassen werden. Die Lage des geplanten Gebäudes im vorhandenen Gelände ist im Baugesuch darzustellen.
3. Die Traufhöhe wird gemessen in der Gebäudeachse rechtwinklig zur Oberkante Straßenmitte. Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Länge der Rücksprünge weniger als 50 % der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite beträgt. Eine Überschreitung der Traufhöhe ist gegenüber dem Außenbereich nicht zulässig.

Dachneigung 35°-45°, SD, WD

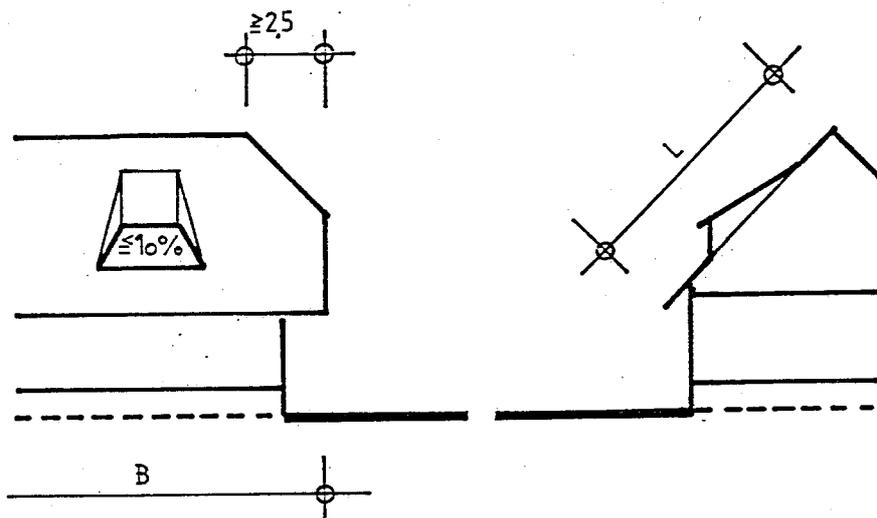
max Firsthöhe (FH) = 9,20 m

max Sockelhöhe (SH) = 1,0 m (gemessen in Gebäudemitte)



4. 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.

Dachaufbauten, die nicht größer = 10 % der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig. Dachfläche =  $L \times B$

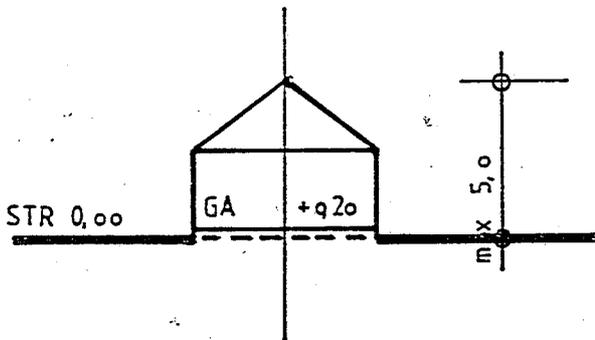


5. Zulässige Dachform: Sattel- und Walmdach  
(nur Krüppelwalm).
6. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
7. Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.

§ 10 Garagen

1. Garagen können mit Flachdach oder Satteldach errichtet werden. Bei Ausführung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab Oberkante Straßenachse bis Oberkante Abschluß Flachdach höchstens 3,00 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante Straßenachse bis zur Oberkante Firstziegel, das Maß von 5,00 m nicht überschreiten. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung. Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
2. Die Oberkante Rohbodenhöhe der Garagen darf achsial gemessen ab Straßenachse höchstens 0,20 m betragen.
3. Die Bautiefe darf das Maß von 16,00 m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

GARAGEN: gemeinsames Satteldach mit dem Nachbar möglich



Garagen: Gemeinsames Satteldach  
- auch giebelseitiger Anbau -  
mit dem Nachbar möglich.

## § 11 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
  - Drahtgeflecht im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,00 m und ansonsten das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.
4. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der notwendigen Sichtwinkel Anpflanzungen und Einfriedigungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

## § 12 Grundstücksgestaltung

1. Die nicht überbaubaren 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 bzw. betriebliche Belange dies erfordern.
3. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und keine Garagen bzw. Stellplätze zulässig.
4. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit der Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

§ 13 Pflanzgebot

1. Die im Plan mit einem Pflanzgebot belegten Randbereiche sind spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf dabei höchstens 30 % betragen. Außerhalb der Randpflanzstreifen ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum nach den im Pflanzenschema genannten Arten zu pflanzen.
2. Die Standorte sind im Bebauungsplan ersichtlich. Der Pflanzbereich ist verbindlich, wobei jedoch der Standort geändert werden kann, soweit nachbarrechtliche Vorschriften dies erforderlich machen. Ebenso kann der Standort geringfügig aufgrund geplanter Fenster- oder Einfahrtsflächen geändert werden.
3. Die Erhaltung und der Schutz von Einzelbäumen und Baumgruppen ist verbindlich. Die Standorte sind im Bebauungsplan eingetragen.

Sinzheim, den 23. Juni 1993

Metzner, Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 13. OKT. 1993



S. A.  
*[Handwritten signature]*  
- Feilmann -

Anlage zu den

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Jägerstraße"

im Ortsteil Leiberstung der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich des Flugplatzes Söllingen (Lärmschutzzone II). Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Es ist jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen und evtl. Bauvorhaben werden in Kenntnis dieser Belästigung durchgeführt, so daß alle gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Eigentümer bzw. der Rechtsnachfolger gegen den Bund wegen Belästigung durch den Flugbetrieb ausgeschlossen sind.