

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(schriftliche Festsetzungen)
zum Bebauungsplan für das Baugebiet "MÜLLHOFEN"
6. 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)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132)
3. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL-S. 770)-LBO-

B. FESTSETZUNGEN

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

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Dorfgebiet § 5 BauNVO

Festgesetzt sind auch Gemeindebedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5, BauGB.

Zweckbestimmung:

- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Die zugeordneten Flächen sind im Bebauungsplan symbolisch gekennzeichnet. Außerdem sind "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen, auf denen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig sind. Ausnahmsweise sind auf den Flächen der Gärtnerei Anlagen zulässig, die zur Betreibung des Gärtnereibetriebes notwendig sind (z.B. Gewächshäuser).

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1. Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Dorfgebiet gem. §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 dienende Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich 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 landwirtschaftlichen 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.
 6. Sonstige Gewerbebetriebe
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 8. Gartenbaubetriebe

Die in §5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannte Nutzungsart ist gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Ausnahmen

Von den in §4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. §1 Abs.6 u. 9 BauNVO allgemein zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen

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

§ 3 Einschränkende Festsetzung

1. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flurstücke 5335; 5336; 5336/1; 5337; 5337/3; 5338; 5325; 5326; 5326/4; 5326/5 und 5327 werden von der Bahnstromleitung Karlsruhe-Basel frequentiert. Für diese 110 kV-Bahnstromleitung existieren Verträge der Deutschen Bundesbahn mit den Grundstückseigentümern, wonach innerhalb eines 30 m breiten Streifens links und rechts der Leitungssachse Baubeschränkungen zu beachten sind.

Der Schutzstreifen teilt sich in verschiedene Abstandszonen, die mit unterschiedlichen Auflagen versehen sind:

- 1.1 Innerhalb eines Schutzstreifens von 10 m links und rechts der Trassenmitte besteht ein generelles Bauverbot.
- 1.2 Zwischen 10 und 30 m links/rechts der Trassenmitte ist eine Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung des in der VDE 0210 vorgegebenen Bestimmungen möglich. Es werden folgende einzuhaltende Mindestabstände gefordert (gemessen waagrechtlicher Mindestabstand) von Achse Leitung zur vorgesehenen Nutzung.

Abstand zu Bauwerken/Häusern: Bei der nach den Bebauungsvorschriften zulässigen Bauweise 17 m
Abstand zu Verkehrswegen (bei max. Höhenlage von 127,00 m ü.NN) :10 m
Abstand zu Bäumen/Sträuchern : 17 m

- 1.3 Bei den Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Deutsche Bundesbahn und die Badenwerke AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
 - 1.4 Die Bauwerkshöhen sind in den Antragsplänen bezogen auf m über NN anzugeben.
 - 1.5 Bei den im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind solche kleinkronige Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden VDE - Mindestabstand von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen. Sträucher sind bis zu einer Höhe von 3,50 m innerhalb des Schutzstreifens generell zulässig.
2. Für das Baugebiet "Dorfgebiet" gilt gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Einschränkung:
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher von Artikeln des täglichen Bedarfs
- Lebensmittelgeschäfte
 - Drogeriewaren
 - Sport-und Bekleidungsartikel
 - Haushalts-und Elektrowaren
 - Papier-und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
 - Uhren, Schmuck, Optik
- sind nur soweit zulässig, als sie zur Versorgung des Gebietes dienen.
3. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung sind auf den Bauflächen Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Flächen sind im Bebauungsplan symbolisch gekennzeichnet. Weiterhin wurden aus gleichen Gründen Beschränkungen der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gefordert. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan benannt.
 4. Werbeanlagen auf den Dachflächen der Gebäude sowie freistehende Werbeanlagen, die die Hauptgebäude überragen, sind unzulässig.

5. Auf den im Bebauungsplan mit Nutzungsbeschränkung belegten Flächen entlang des Sandbaches sind aus ökologischen Gründen keine baulichen Anlagen zugelassen.
6. Die Grünflächen entlang des Sandbaches dürfen nur mit natürlichem Material gedüngt werden.
7. Aus baugestalterischen und städtebaulichen Gründen wird im WA-Gebiet die Gebäudetiefe gem. § 73 Abs.1 Nr.8 LBO auf ein Höchstmaß von 20,0m begrenzt.

Ergänzung durch die 7. Planänderung - siehe unten -

§ 4 Neben-und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf privaten Grünflächen ist das Errichten von Nebenanlagen nicht zulässig.
2. 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 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.

Ergänzung durch die 7. Planänderung (§ 3 Abs. 7):

Ausgenommen von dieser Regelung wird das Grundstück Flst.Nr. 17131. Bei diesem Grundstück darf die max. Gebäudetiefe von 20,00 m unter der Voraussetzung überschritten werden, dass die Gebäudeteile über 20,00 m weder wohnlichen noch gewerblichen Zwecken dienen und eine Gesamthöhe von 6,50 m nicht überschreiten."

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

§ 10 Baugestaltung

1. Für Gebäude mit 1 Vollgeschoß und mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze gelten folgende Festsetzungen.

1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die Straßenoberkante in Straßenmitte, gemessen vor Gebäudemitte, zu beziehen.

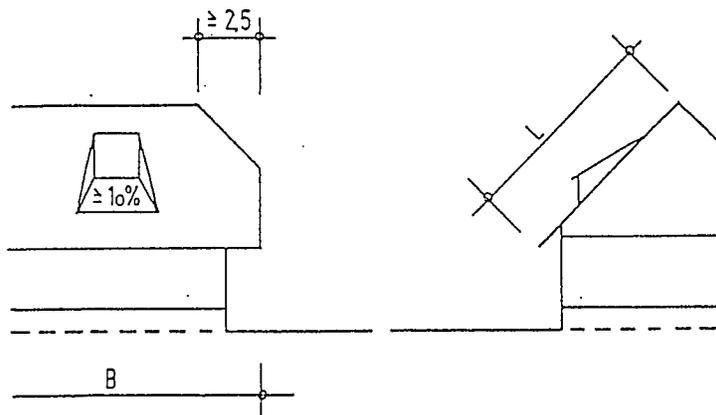
Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Sockelhöhe um max. 30 cm als Ausnahme zulässig.

1.2 Zulässige Dachform : Satteldach, Walmdach

1.3 Die Dachneigungen sind durch Eintragungen im Plan festgesetzt.

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

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



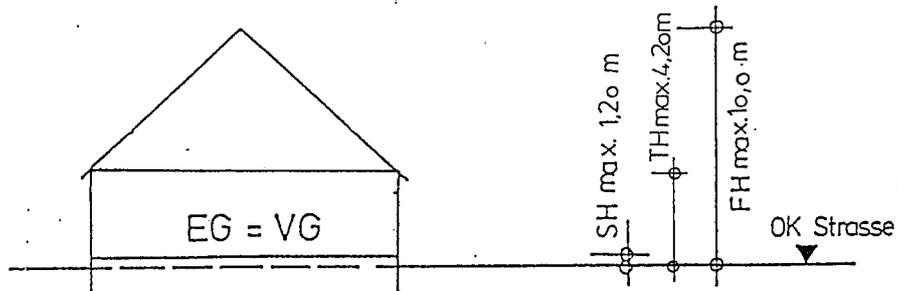
1.5 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.

2. Für Gebäude mit 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze gelten folgende Festsetzungen:

2.1 Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude, (gemessen von der Straßenachse OK bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren) darf als Höchstgrenze 4,20 m betragen. Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Traufhöhe um max. 75 cm als Ausnahme zulässig.

Bei Gebäuderücksprüngen kann das Höchstmaß von 4,20 m ausnahmsweise um 1,30 m überschritten werden.

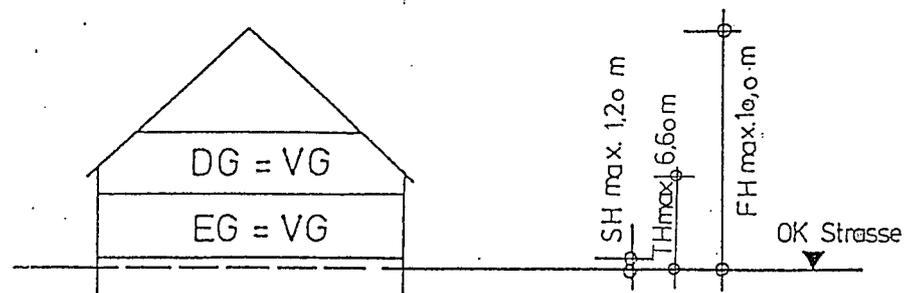
2.2 Die Firsthöhe der Gebäude (gemessen von OK Straßenachse) darf als Höchstgrenze max. 10,0 m betragen.



2.3 Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan.

3. Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze gelten folgende Festsetzungen:

- 3.1 Die Traufhöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude (gemessen von OK Straßenachse bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, UK Sparren) darf als Höchstgrenze 6,60 m betragen. Bei Gebäuderücksprüngen kann das Höchstmaß ausnahmsweise um 1,30 m überschritten werden.
- 3.2 Die Firsthöhe der Gebäude (gemessen von OK Straßenachse) darf als Höchstgrenze 10,0 m betragen.



- 3.3 Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 11 Garagen

1. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind.
- Für Garagen darf die Bautiefe das Maß von 14 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Maßes lediglich als Ausnahme möglich. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.

2. Soweit das Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch geneigte 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 über 0,80 m freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Baumkronenansatz über 2,50 m.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
5. Bei den Bauplatzgrundstücken zwischen Gärtnerei 110 KV-Bahnstromleitung (südlich der Sommerstr.) sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nur Sträucher und Gehölze bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

§ 13 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 zulässig.
4. Auf dem 4,0 m breiten Uferstreifen des Sandbaches ist das Errichten jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

§ 14 Erhaltungsgebot

1. Grundsätzlich sind möglichst viele Pflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücken zu erhalten.
2. Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für die im Bebauungsplan Erhaltungsgebot festgesetzt ist, darf nicht entfernt werden. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
3. Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

§ 15 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 ist.
2. Bei der Bepflanzung entlang der K 3738 sind die entsprechenden straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.
3. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der im Pflanzschema genannten Arten zu pflanzen.

GEEICHNETE ARTEN

Standort				deutscher Name	botanischer Name
EINGRÜNUNG DES ORTSRANDES	INNERE DURCHGRÜNUNG	UFERFLÄCHEN DES SANDBACHS	SPIELPLATZBE-REICH		
				<u>BÄUME</u>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esche	Fraxinus excelsior
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Silberpappel	Populus alba
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erle	Alnus glutinosa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eiche	Quercus robur
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Feldahorn	Acer campestre
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mehlbeere	Sorbus aucuparia
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ulme	Ulmus carpinifolia
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salweide	Salix alba
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Traubenkirsche	Prunus padus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hainbuche	Carpinus betulus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Obstbäume	bevorzugt Wildarten
				<u>STRÄUCHER</u>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Haselnuss	Coryllus avellana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Heckenrose	Rosa rugosa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Heckenkirsche	Lonicera xylosteus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hartriegel	Cornus mas
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Besenginster	Cytisus scoparius
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Holunder	Sambucus nigra
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Schneeball	Viburnum opulus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Liguster	Ligustrum vulgare

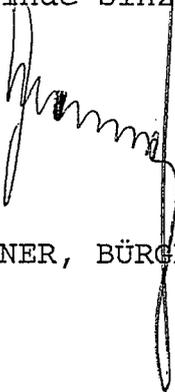
Es können auch andere einheimische Arten gewählt werden. Im Bereich des Spielplatzes dürfen jedoch nur ungiftige und dornenfreie Gehölze gepflanzt werden.

4. Die Vorschriften der VDE 0210 , die für die Bepflanzung unter den 110 KV-Leitungen und innerhalb des Schutzstreifens gültig sind, sind zu beachten.

Die Einschränkungen sind im § 3 Abs.2 dieser Verordnung näher beschrieben.

7573 Sinzheim, den 21.10.1992

Gemeinde Sinzheim:

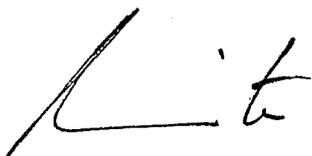


METZNER, BÜRGERMEISTER



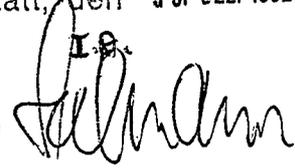
Planfertiger:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GMBH
Schillerweg 2
7573 Sinzheim



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 30. DEZ. 1992



IS.

- Seelmann -