

B E B A U U N G S V O R S C H I F T E N

zum Bebauungsplan "ORTSZENTRUM SINZHEIM" der Stabsgemeinde
7573 Sinzheim im Landkreis Rastatt

(schriftliche Festsetzungen)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 2253) - BauGB-
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO) vom 23.1.1990 (BSt.BL.I S.127)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des zeichnerischen Planinhaltes (PlanzeichenVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58)
4. §§ 3,6,7,13,73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (Gbl. S.770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F.v. 3.10.1983 (Gbl.S.577)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1.0 Baugebiet

- 1.1 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als **Mischgebiet "MI"** gemäß § 6 der BauNVO ausgewiesen
Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Gebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2.0 Ausnahmen

"MI-Gebiet" - § 6 Abs.3 BauNVO
- siehe 3.0 ff

3.0 MISCHGEBIET

- 3.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche 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 kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die in § 6 Abs. 6, 7 u. 8 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 können folgende Nutzungsarten in Ausnahmefällen zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

3.3 Nebenanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind - mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung - zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4.0 Allgemeines

- 4.1 das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 5.2 Ist die Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan als überbaubar ausgewiesen ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.0 Bauweise

- 6.1 die Bauweise ist im Bebauungsplan ersichtlich
- 6.2 für die Stellung, Firstrichtung und Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 6.3 für Garagen wird abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß diese einseitig an einer Grundstücksgrenze angebauten werden können, soweit der Bebauungsplan dies vorsieht.

7.0 überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Soweit der Plan dies nicht ausdrücklich vorsieht, sind auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich von öffentliche Straßen und Wegen (Bereich bis zur Baulinie / Baugrenze) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne v. § 23 Abs.5, BauNVO -ausgenommen Stellplätze- unzulässig.
- 7.3 eine Überschreitung von Baugrenzen bzw. Baulinien mit untergeordneten Bauteilen wie Tür- u. Fenstervorbauten, Vorbauten, Erkern, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen kann als Ausnahme bis zu 1,00 m zugelassen werden, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der Gebäudelänge beträgt.
In den Bereichen des "MI 5" bis einschl. "MI 9" sind die, im Plan eingetragenen Baulinien verbindlich einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.
- 7.4 Mit Gesimsen und Dachvorsprünge sind Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien im Sinne der untergeordneten Bauteile ohne Längenbeschränkung möglich.

8.0 Grenz-und Gebäudeabstände - nach LBO

IV. Baugestaltung

9.0 Gestaltung der Bauten

- 9.1 Die Traufhöhe - Schnittpunkt Außenkante der Außenwand / Oberkante Dachhaut ist das entscheidene Maß für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen.

die maximalen Gebäudehöhen
von OK. Rohboden im EG lauten:

bei viergeschossigen Gebäuden	9,70 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	6,90 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m

- 9.2 die unter Punkt 9.1 angegebenen Höchstmaße dürfen bei Gebäuderücksprüngen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite ausmachen überschritten werden.
- 9.3 Sockelhöhen, gemessen von OK. der Erschließungsflächen in der Gebäudeachse bis OK Rohboden des Erdgeschosses werden mit maximal 1,00 m festgelegt.

- 9.4 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen bezüglich der Sockelhöhe einheitlich gestaltet werden.
- 9.5 für die Dachneigungen der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Neigung gleich sein.
- 9.6 Dachgauben sind gestattet.
a) in den Bereichen "MI 1" bis einschl. "MI 4"
als Spitzgauben
b) in den übrigen MI-Gebieten
als Spitz- und Tonnengauben
- 9.7 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur in den Bereichen der "MI-Gebiete" zulässig, für welche eine geschlossene Bauweise vorgesehene ist.
Die Größe dieser Einschnitte ist unter Punkt 9.11 der Gestaltungsrichtlinien im Abs. "E" näher definiert.
- 9.8 Die Größe der Stirnflächen von Dachaufbauten und Gauben darf 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.
Im Bereich von Gauben und Dachaufbauten können Traufen eine Unterbrechung erhalten.
- 9.9 zulässige Dachform: Satteldach und Satteldächer mit Abwalmungen. Reine Walmdächer sind nicht zugelassen.
- 9.10 Für die Dachdeckung sind dunkle Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun zu verwenden.
Für Dachaufbauten und Gauben können Blechverkleidungen zur Anwendung kommen.
In Ausnahmefällen - für Lichtkuppeln oder ähnliches kann Glas als Bedachung verwendet werden.
- 9.11 **zusätzliche GESTALTUNGSRICHTLINIEN**
für den Bereich des mit "MI 5" bis einschl. "MI 9"
bezeichneten Baugebietes.

Diese Richtlinien beziehen sich damit im Besonderen auf die **geschlossene** Bebauung, wie sie im Bebauungsplan "Ortszentrum Sinzheim" als "MI" ausgewiesen ist.

Sofern im Beschrieb der Begriff "Gebäude" gebraucht wird, so bezieht sich diese Aussage auf die Gliederung (d.h. Vor- und Rücksprünge) von Baukörpern laut zeichnerischer Darstellung im Bebauungsplan.

Besondere Anforderung an die Bebauung:

- A) Fassadengliederung
- B) Fassadengestaltung
- C) Fenster
- D) Schaufenster
- E) Dächer

A. FASSADENGLIEDERUNG

1. ausschließlich horizontal oder vertikal gegliederte Fassaden sind nicht zulässig.
2. Rasterfassaden mit sichtbarem Raster (z.B. a. Beton Stahl oder Holz) sind zugelassen.
Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Raster-elementen muß, senkrecht bzw. waagrecht gemessen, mindestens 1,25 m betragen.

B. FASSADENGESTALTUNG

1. Gemauerte oder gegossene Fassaden sind zu verputzen oder mit einer heimischen Natursteinverblendung zu versehen.
 - a) Natursteinmauerwerk muß aus heimischem Material erstellt werden.
 - b) in Ausnahmefällen können anstelle von Natursteinen Vorsatzplatten z.B. Sandsteinimitationen zugelassen werden.
2. Strukturputze mit einer tieferen Profilierung als 3 mm sowie Kellenwurf-oder Bollenputze sind nicht zugelassen.
3. Dekorputze sind zulässig.
4. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Materialimitationen und Asbest-oder Faserzement sind unzulässig.
Untergeordnete Fassadenteile können mit nichtglänzende Metallelementen versehen werden.
5. durchlaufende Loggien und Balkonbänder mit einer Breite von mehr als 5,00 m sind unzulässig.
6. Erker und Balkone sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig u. dürfen bis zu 1,00 m auskragen.

C. FENSTER

1. sind in Form stehender bis quadratischer Formate auszuführen.
Die Breite einer Scheibe ohne Unterteilung darf 1,25 m nicht überschreiten, nach mindestens einer Breite von 4,00 m muß ein massives Wandstück angeordnet werden.
2. pro Gebäude können bis zu 20 % der Fensteröffnungen als Dreiecksfenster oder Halbkreisfenster ausgebildet werden.
3. durchgehende Fensterbänder ohne vertikale Pfeilergliederung sind unzulässig.
4. metallisch glänzende Materialien mit hohen Reflektionsgraden sind unzulässig.

D. SCHAUFENSTER

1. sind nur in den Erdgeschossen der für gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Schaufenster sind nur in Form stehender bis quadratischer Formate zulässig; maximale Breite einer Scheibe ohne Unterteilung 1,50 m und Gesamtbreite einer Öffnung maximal 4,50 m.
3. folgen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind diese durch Pfeiler von mind. 30 cm Breite zu unterbrechen.
Pfeiler zwischen Fenstern und als Stützen vor der Fassade müssen sich auf die generelle Gliederung der Fassade beziehen und mindestens 30/30 cm oder $d = 30$ cm haben.
4. Markisen und andere Sonnenschutzeinrichtung im Bereich der Schaufensteranlagen sind nur zulässig, wenn sich diese in die Fassade einfügen und den anderweitig vorgegebenen Gliederungsbestimmungen entsprechen.
5. Materialien mit hohem Reflektionsgrad, gewellte Kunststoffbahnen und Steg-Doppelplatten sind nicht zulässig.

E. DÄCHER

1. **Dachaufbauten** sind nur in Form von Einzelgauben (Giebelgauben, Spitzgauben oder Tonnengauben) oder einer Widerkehr (Zwerchhaus) zulässig.
Schleppgauben sind nicht zugelassen.
Soweit Dachgauben auf 2 Ebenen grundsätzlich möglich sind, müssen diese innerhalb einer Ebene gleich sein.
Beispiel: im 1.DG Spitzgaube im 2.DG Rundgaube
Die Addition der Breite der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Dachbreite eines Baukörpers betragen.
Das größte Längenmaß von Gauben darf 2,50 m nicht überschreiten. Gaubenabstände zu Ortgängen, Kehlen und Graten müssen mindestens 1,00 m betragen und Gauben müssen untereinander mind. 1,00 m entfernt sein.
Widerkehren (Zwerchhäuser) dürfen bis zu 6,00 m breit sein.
2. Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen (Negativgauben) sind in den "MI-Gebieten" in einer max. Breite von 5,00 m zugelassen und mit einem Anteil von maximal 15 % der Dachfläche (Traufe x Ortgang) möglich.
Zur optischen Abminderung des Erscheinungsbildes von Dacheinschnitten sind mit einem Mindestabstand von 25 cm über der gedachten Dachfläche in der Falllinie, in seitlichen Abständen von 1,25 m Rohrprofile oder Balkenkonstruktionen (Rankgerüste) anzuordnen.
Die Stärke dieser Profile muß mindestens 80/80 mm oder Durchmesser 60 mm sein.
3. Dachüberstände müssen an der Traufen mindestens 30 cm und am Ortgang mindestens 15 cm betragen (Ausnahme Brandwand)

4. Blenden vor Traufe oder Ortgang dürfen max. 25 cm hoch werden.
5. pro Gebäude ist nur je eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig; anderer Antennen sind generell unzulässig.

Hinweis:

Im MI-Gebiet sind Satteldächer zugelassen. Die Firstrichtung und Dachneigung geht aus der Darstellung im Bebauungsplan hervor. Im Bereichen der Abstufelung von einer viergeschossigen auf eine dreigeschossige Bebauung können Abwalmungen angeordnet werden. Die Dachflächen sind mit ziegelroten bis braunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Für den Bereich des "MI"-Gebietes" mit geschlossener Bebauung ist jedoch nur eine dieser Farbgebungen zugelassen.

Materiallimitationen, mit Ausnahme von Betonziegeln sind unzulässig.

Gauben können mit nichtglänzendem Blech eingedeckt werden.

Die Materialwahl muß mit der Dachfläche in der Farbgebung übereinstimmen.

Unabhängig von der farblichen Übereinstimmung kann Kupferblech, dunkel beschichtetes Aluminiumblech oder Titanzinkblech verwendet werden.

Gestaltungsrichtlinien

für das MI-Gebiet mit geschlossener Bebauung

bezüglich der Anbringung von
WERBEANLAGEN UND VERKAUFSAUTOMATEN

I. EINFÜGEN IN DIE GESAMTGESTALTUNG

1) Werbeanlagen und Automaten sind so zu gestalten, anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Anzahl, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigen sowie deren städtebaulichen Charakter nicht stören.

Dies gilt auch für Hinweisschilder, Automaten und bundeseinheitlich verwendete Waren- und Firmenzeichen sowie für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte angebracht werden, an der die betreffende Leistung erbracht wird.

- 2) Werbeanlagen dürfen die Kanten einzelner Architekturelemente, auf denen sie angebracht sind, nicht verdecken oder überschneiden. Von Gesimsen und Gebäudekanten ist daher ein ausreichender Abstand einzuhalten. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen.

II. WERBEANLAGEN -

Gestaltung der Einzelanlagen

- 1) unzulässig sind:
 - a) sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht.
 - b) mit Spiegel hinterlegte Werbeanlagen
- 2) pro Geschäft oder Gewerbebetrieb ist je Fassade nur eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form, Größe und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2) pro Geschäft oder Gewerbebetrieb ist je Fassade nur eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form, Größe und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 3) Werbung in Schrift oder Zeichen darf auf der Fassade nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Einzelbuchstaben oder Schriftzeichen dürfen nicht höher als 40 cm sein.
- 4) Werbeanlagen dürfen in der Summe der Länge höchstens drei Viertel der Fassadenbreite der Gebäude auf denen sie angebracht sind, einnehmen.
- 5) Werbeanlagen dürfen maximal 30 cm über die Fassadenfläche hinausragen.
- 6) als Stechschilder ausgebildete Werbeanlagen dürfen maximal 150 cm vor die Fassadenfläche auskragen.

III. VERKAUFSAUTOMATEN

- 1) sind als freistehende Anlagen unzulässig und sind nur in Übereinstimmung mit dem in den jeweiligen Geschäften geführten Warensortiment zugelassen.
- 2) Automaten die an Fassaden, Haus- und Ladeneingängen, in Passagen, Hofeinfahrten und Gebäudenischen angebracht werden, müssen sich in die Umgebung einfügen.
- 3) Spielautomaten außerhalb von Gebäuden werden nicht zugelassen.

10.0 Garagen

- 10.1 Garagen sind auf den ausgewiesenen Flächen zu erstellen.
Soweit anderslautende Vorschriften (siehe 7.2) nicht entgegenstehen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.
- 10.2 freistehende Garagen sind mit Satteldächern zu errichten; Dachneigung mindestens 20 Grad.
Sofern Grenzgaragen im Bebauungsplan ausgewiesen sind, ist abweichende Bauweise zugelassen.
- 10.3 Garagen dürfen bis OK. Firstziegel
maximal 5,00 m hoch sein.
- 10.4 Bei angrenzenden Garagen benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
- 10.5 Die OK. der Rohbodenhöhe der Garagen darf achsial gemessen ab Straßenmitte höchstens + 20 cm betragen.
- 10.6 Die Länge des Garagenvorplatzes muß, soweit im Bebauungsplan nicht anders ausgewiesen mind. 4,50 m betragen. Ausnahmen können bei einem kürzeren Abstand (bis 1 m) mit einer Torautomatik zugelassen werden.

11.0 notwendige Stellplätze im MI-Gebiet mit geschlossener Bauweise

notwendige Stellplätze für Wohnungen, sowie für Büros, Praxen und Ladengeschäft im dortigen Bereich sind als Tiefgaragenstellplätze zu schaffen.
Insoweit gilt Punkt 10.1 nur für Lieferanten, Kunden und Besucher Parkplätze

12.0 Einfriedigungen

- 12.1 als Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
-Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
-Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von maximal 50 cm
- 12.2 an rückwärtigen Grundstücksbereichen sind außerdem Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m und in Vorgartenbereichen bis zu 1,00 m zulässig.
- 12.3 im Bereich des **MI-Gebietes** mit geschlossener Bauweise sind zu öffentlichen Bereichen **keine Einfriedigungen** zugelassen.
- 12.4 geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.
- 12.5 an Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der notwendigen Sichtwinkel Anpflanzungen die Höhe von max. 70 cm nicht überschreiten

13.0 Grundstücksgestaltung

13.1 Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebote sind spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit nach Fertigstellung der Gebäude zu verwirklichen.

Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche muß zu-
mindest ein hochwachsender, einheimischer Laubbaum
gepflanzt werden.

Die Erhaltung und der Schutz von, im Bebauungsplan
eingetragenen Einzelbäumen und Baumgruppen ist
verbindlich.

Die eingezeichneten Standorte sind als Empfehlung
zu betrachten und unter Beachtung nachbarrechtli-
cher Belange frei wählbar.

13.2 Flächenbefestigungen

Aus ökologischen und klimatischen Gründen müssen
Bodenversiegelungen beschränkt werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sollten deshalb
nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies aus
Gründen der Grundstücksnutzung zwingend erforderlich
ist.

Es sind nur Befestigungsarten zulässig, die den
Boden nicht völlig versiegeln (z.B. Steinpflaster im
Sandbett, Schotterrasen sowie sonstige wasserdurch-
lässige Beläge).

Eine Befestigung mit Bitumendecken, Beton o.ä. ist
nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder
sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.

Sinzheim, den 21. April 1993

.....
Metzner, Bürgermeister



PLANUNGSGEMEINSCHAFT
ORTSZENTRUM SINZHEIM
Architekturbüro H. Vogel
Architekturbüro K. Knopf

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB

Rastatt, den 14. SEP. 1993.



F. A.
[Handwritten signature]
-Seelmann-