



MU 1	
GRZ 0,5	siehe Planeinschrieb
III	
0° - 7°	FD

MU 2	
GRZ 0,5	siehe Planeinschrieb
III	o
0° - 40°	SD, PD, FD

WA	
GRZ 0,4	TH max 8,75 m GH max 9,5 m
II	
3° - 7°	PD

- Legende**
- I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
 - II maximale Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
 - TH max 8,75 m maximale Traufhöhe (Beispiel)
 - GH max 9,5 m maximale Gebäudehöhe (Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise
 - offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig
 - offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baugrenze mit Zweckbestimmung "Terrasse"
 - Umgrenzung von Flächen für Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Abfallsammelbehälter (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzung für Müllabholflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
- Baum Anpflanzen
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Zeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III (Beispiel § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- Firstrichtung
 - 0° - 40° zulässige Dachneigung (Beispiel)
 - SD/PD/FD zulässige Dachform Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) (Beispiel)
- III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- Vermaßung in Meter (Beispiel)
 - Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)
 - geplanter Gebäudeabriss
 - Archäologischer Prüffall im Geltungsbereich (Hinweis)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bodenbelastung (Kennzeichnung, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - vermessene Höhe OKF in Metern über Normalhöhennull (Hinweis)
- Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)**
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|----------|
| Grundflächenzahl | MU 2 |
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| zulässige Dachneigung | 0° - 40° |
- | | | |
|----------|--------------------------------|---------------------------------|
| 0,4 | TH max 8,75 m
GH max 10,5 m | maximale Trauf- und Gebäudehöhe |
| II | o | Bauweise |
| 0° - 40° | SD, PD, FD | zulässige Dachform |



Gemeinde Sinzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Rauch-Areal"

Fassung zur Satzung

Auftraggeber:
 Hoepfner - BauInvest Plus
 GmbH & Co. KG
 Rintheimer Str. 33
 76131 Karlsruhe

Ausfertigung:
 Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinde-ratsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 23.03.2022 werden bestätigt.

Gemeinde Sinzheim, Bürgermeisteramt, den 31.03.2022

Erik Ernst, Bürgermeister

MODUS CONSULT
Planungsbüro für Städtebau und Raumordnung
 Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
 Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: MC
 Gez.: et/ht, mam, 10.03.2022
 Karlsruhe, den 24.03.2022

Dr.-Ing. F. Gericke

Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 01.04.2022 in Kraft getreten.

Gemeinde Sinzheim, den 01.04.2022