

Bebauungsplan „Schleifgarten“

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)

Teil A Rechtsgrundlagen

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Land Baden-Württemberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 Bis zum Abschluss der Sanierung der im Bereich der ehemaligen Sendestation (Flurstücke 12594/3 und 12594/4) vorhandenen Altlasten sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzten Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete WA 6 bis WA 13 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 bis WA 13 mit 0,3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 6 mit 0,25 festgesetzt.
- 2.2 Die Überschreitungsmöglichkeit für die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 auf bis zu 25 vom Hundert beschränkt.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 jeweils mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt.

- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 beziehen sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO jeweils auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) der Straße, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist, auf Höhe der Mitte des Gebäudes. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) gemessen. Auf dem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, das unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzt, ist abweichend eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) um bis zu 2,0 m allgemein zulässig.

Das Höchstmaß für die Firsthöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 11 mit 7,80 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 mit 12,30 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 bis WA 13 mit 7,10 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 11 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes mit 3,75 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 und WA 13 mit 4,80 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes talwärts mit 7,00 m bergwärts mit 10,00 m festgesetzt.

- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Auf dem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, das unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzt, ist abweichend eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses um bis zu 2,0 m allgemein zulässig.
- 2.6 Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe wird die Höhe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß für die Firsthöhe mit 2,80 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage festgesetzt.
- 2.7 Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaße für die Firsthöhe von Garagen mit geneigtem Dach 4,0 m und für Garagen mit Flachdach für die Oberkante (OK) 3,0 m festgesetzt.
- 2.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 wird die Höhenlage von Garagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage von Garagen für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen Garage.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 bis WA 8 und WA 10 bis WA 13 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 9 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 ist je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nur um bis zu 1,50 m zulässig und nur, wenn die Breite dieser Bauteile jeweils nicht breiter als 5,0 m ist und die Summe der Breite dieser Bauteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes beträgt.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedigungen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind direkt an festgesetzte Verkehrsflächen grenzend bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.
- 3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und WA 9 durch Eintragungen von Längsachsen der Gebäude (Firstrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Doppelhäusern ergeben sich die Längsachsen der Gebäude aus dem Zusammenwirken der beiden aneinander gebauten Gebäude.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu angrenzenden Baugrundstücken beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 abweichend vom Bauordnungsrecht $0,3 H$ (Wandhöhe im Sinne des § 5 Abs. 4 und 5 LBO). Die Mindertiefe der Abstandsfläche muss dort 4,0 m betragen.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 bis WA 8 und WA 10 bis WA 13 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986¹ „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 in der jeweils aktuellen Ausgabe, von höchstens 0,7 zu befestigen.
- 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 12 sind künstliche Lichtquellen außerhalb von Gebäuden in den Bereichen zwischen den Gebäuden und den an das jeweilige Bauland grenzenden festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen nicht zulässig. Auf privaten Grünflächen sind künstliche Lichtquellen unzulässig.
- 7.3 Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind als künstliche Lichtquellen nur staubdichte Leuchten mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zulässig. Ein entsprechendes Spektrum weisen Natriumdampflampen auf. Staubdicht sind Leuchten mit der Kennziffer 6 für die Schutzart Berührungsschutz nach DIN EN 60529². Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind nur solche Leuchten zulässig, die das Licht ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen lenken.
- 7.4 Auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ auf dem bisherigen Flurstück 12594/4 ist eine Befestigung nur in dem Abschnitt zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 12, der nach der Darstellung im Plan „Biotoptypen – Bestand“ bereits im Mai 2009 vollständig versiegelt war, sowie in der westlichen Verlängerung der Planstraße 3 zulässig.
- 7.5 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche des Flurstücks 12964 ist als artenreiche Magerwiese auszugestalten.
- 7.6 Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist als Rasenfläche auszugestalten und die Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage der Rasenflächen im Bereich der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist Saatgut gebietsheimischer Herkunft von Arten artenreicher, magerer Glatthaferwiesen zu verwenden.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Sinzheim für die Stromversorgung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 1,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“³ aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und Tabelle 2 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“⁴ in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den jeweiligen Lärmpegelbereichen.

¹ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

² Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

³ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

⁴ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

10.1 Flachdächer von Garagen sowie flach geneigte Garagendächer bis zu einem Winkel von einschließlich 10° in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“⁵ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen.

10.2 Die der jeweiligen Zufahrt gegenüberliegenden Seiten von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zu begrünen, sofern keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO direkt an diese Garagenseite angrenzen.

10.3 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) grenzen, sind neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern der in der schriftlichen Festsetzung 10.4 aufgeführten Arten anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzabstände und der Qualität der Sträucher gilt die schriftliche Festsetzung 10.4. In diese anzupflanzenden Hecken sind je angrenzende Gebäudeseite mindestens zwei Bäume von im Geltungsbereich gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm im Sinne des Abschnitts 2.3.3 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)⁶ zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Gebietsheimische Bäume im Geltungsbereich sind:

Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Fahl-Weide	(<i>Salix rubens</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Edel-Kastanie	(<i>Castanea sativa</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

10.4 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die nicht von der schriftlichen Festsetzung 10.3 erfasst werden, sind außerhalb der kartierten und im Plan „Biotoptypen Bestand“ dokumentierten Gehölzstrukturen und außerhalb der nach der schriftlichen Festsetzung 7.5 anzulegenden Magerwiese neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 12550, 12552, 12554, 12555, 12594/3 und 12594/4.

Gebietsheimische Sträucher im Geltungsbereich sind:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)

⁵ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

⁶ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus ssp.</i>)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Die Sträucher in den Hecken sind mit einem Abstand in der Reihe von 1,5 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die äußeren Reihen sind zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 11 und zu den festgesetzten Verkehrsflächen mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 10 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher im Sinne des Abschnitts 2.1.1 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)⁷ zu pflanzen.

- 10.5 Die auf der Grundlage der Festsetzungen 10.1 bis 10.4 angelegten Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- 11.1 Die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume gebietsheimischer Arten der Artenliste in der schriftlichen Festsetzung 10.3 zu ersetzen.
- 11.2 Auf den Teilflächen von Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7, die auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ liegen, sowie den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher entsprechend der im Plan „Biototypen – Bestand“ dargestellten Situation dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume gebietsheimischer Arten der Artenliste in der schriftlichen Festsetzung 10.3 zu ersetzen.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB):
- 1.1 Zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 Satteldächer (auch asymmetrische Satteldächer), Walmdächer und Pultdächer. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 sind mit einer Neigung von 20° bis 30° auszubilden. Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich ausdrücklich nicht auf Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“).
- 1.2 Die Summe der Ansichtsflächen von Dachgauben eines Gebäudes darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 10% der jeweiligen Dachfläche (Ortgang x Traufe) des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Mehrere Dachgauben in derselben Dachfläche eines Gebäudes sind in der gleichen Höhe anzuordnen. Dachgauben sind Dachaufbauten für stehende Fenster, die auf dem Dach und weder ganz noch teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtet sind. Zwerchgiebel sind ausnahms-

⁷ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

weise zulässig, wenn die Zwerchgiebel nicht breiter als 2,50 m sind und die Summe der Zwerchgiebel auf höchstens ein Drittel der Länge einer Fassade begrenzt wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind Zwerchgiebel nur auf der Bergseite ausnahmsweise zulässig.

- 1.3 Dachaufbauten oder Dacheindeckungen aus Glas sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus bzw. zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig.
 - 1.4 Für die Fassadengestaltung und für die Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 nur nicht glänzende Materialien zulässig.
2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim.

3. Anforderungen über Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 3.1 Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, sind nur als Hecken oder Mauern oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Davon abweichend sind Einfriedigungen rückwärtiger oder seitlicher Grundstücksbereiche, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, als Hecken oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
 - 3.2 In den an die Wendeanlage der Planstraße 4 grenzenden Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 10 sind Einfriedigungen nur außerhalb der Freihaltezone des Wendehammers nach Bild 59 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06)⁸ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Korrektur mit Stand vom 15. Dezember 2006, zulässig.
 - 3.3 Die Flächen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 11⁴, die einen Abstand zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) von weniger als 10 m haben, sind an deren an die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzenden Seiten mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufriedigen.
4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 4.1 Aufschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 LBO über 3,0 m Höhe sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 unzulässig.
 - 4.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen angeordneten Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind an drei Seiten mit Schutzwänden oder Bepflanzung einzufrieden.

⁸ Dieses Regelwerk kann bei der FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln, bezogen werden.

5. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Je Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 13 nur eine Außenantennenanlage zulässig.

6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Stellplatzverpflichtung im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

Teil D Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten

Teilflächen der ehemaligen Sendestation werden als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine räumliche Abgrenzung dieser Flächen ist gegenwärtig noch nicht möglich.

Teil E Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen Denkmal handelt es sich um einen Bildstöckel. Es ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG.

Kulturdenkmale sind danach Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Ein Kulturdenkmal darf gemäß § 8 Abs. 1 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt werden,
2. in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
3. aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

Teil F Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotop, bei denen es sich um Feldhecken im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG handelt.

Die Naturschutzbehörde erfasst gemäß § 32 Abs. 7 Satz 1 NatSchG die besonders geschützten Biotop und trägt sie in Listen und Karten mit deklaratorischer Bedeutung ein. Die Listen und Karten liegen bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt und der Gemeinde Sinzheim zur Einsicht für jedermann aus. Die beiden nachrichtlich übernommenen Feldhecken wurden unter den Nummern 172152160374 und 172152160375 unter den Bezeichnungen „Hecke westlich Winden“ und „Hecke westlich Winden II“ erfasst. Sie sind 700 m² bzw. 960 m² groß.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotop führen können, sind gemäß § 32 Abs. 2 Satz 1 NatSchG verboten.

Feldhecken und Feldgehölze sind nach Nr. 6.1 der Anlage zum NatSchG kleinere, oft linienhafte Flächen in der freien Landschaft, die von Bäumen und Sträuchern oder nur von Sträuchern bestockt sind und nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind. Nicht erfasst sind Feldgehölze von weniger als 250 m² Fläche sowie Hecken von weniger als 20 m Länge. Nicht erfasst sind auch gebietsfremde Anpflanzungen und Heckenzäune.

Besondere typische Arten der Feldhecken und Feldgehölze sind:

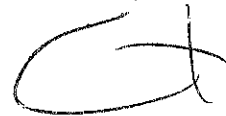
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus spp.*) sowie Arten der Gebüsche trockenwarmer Standorte.

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Beginnende Arbeiten an Geländeoberflächen und Erdarbeiten dürfen zum Schutz der Zauneidechse nur vom 1. Mai bis zum 30. August eines Kalenderjahres durchgeführt werden.

76547 Sinzheim, den 21.04.2011

Sinzheim, 20.05.2011



.....
Ernst, Bürgermeister