

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BBauG

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Vormberg Teil 2" in den Gewannen "Im Metter", "In der Hausmatt" und "In den Hofreben" in der Gemeinde 7573 Sinzheim, Landkreis Rastatt.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I, S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.77 (BGBl.I, S. 1763) - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl.I, S. 833) - Planz.V 81 -
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl, S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung vom 3.10.1983 (Ges.Bl, S. 577) - GO -

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet

§ 4 BauNVO WA
§ 5 BauNVO MD

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

1.2 Dorfgebiet § 5 BauNVO

- (1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Neben-erwerbsstellen
 3. Wohngebäude
 4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
 7. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 9. Gartenbaubetriebe
 10. Tankstellen

2. Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch nur in folgendem Umfange:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke

3. Neben- und Versorgungsanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

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

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

5.2 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.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 der BauNVO.
- 6.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Als Ausnahme kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über Baulinien und Baugrenzen bis zu 1,50 m zugelassen werden mit der Maßgabe, daß sie nicht länger als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5 m sein dürfen (ausgenommen Dachvorsprünge).
- 7.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.4 Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Soweit solche Festsetzungen fehlen oder bei zusätzlichem Bedarf, sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Tiefe der Abstandsfläche der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- 8.2 Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
- 8.3 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

9.1 Höhe der Gebäude von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) höchstens:

9.2 Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß zuzügl. anrechenbarem
ausgebautem Untergeschoß 3,20 m
(gemessen an der Bergseite)

9.3 Bei zweigeschossigen Gebäuden
mit flachgeneigtem Dach ($15^\circ - 30^\circ$) 6,40 m

9.4 Bei zweigeschossigen Gebäuden mit
steilgeneigtem Dach ($38^\circ - 45^\circ$) 3,80 m

9.5 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderück-
sprünge, die nicht mehr als $1/3$ der Gebäudelänge und $1/4$
der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.

9.6 Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Ein-
tragung der Fußbodenoberkante (FOK) bezogen auf NN
in einem Lageplan (Anlage 8 z. Bebauungsplan) ersicht-
lich. Ebenso Fixpunkte.

Die festgelegten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen.
Im Einzelfall ist eine Überschreitung bis zu 0,50 m
als Ausnahme möglich.

Bei versetzter Geschoßebene wird die FOK-Höhe aus dem
Mittel beider Geschoßebenen errechnet.

9.7 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

- 9.8 Dachform: Satteldach, asymmetrisches Satteldach und Walmdach.
- 9.9 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.
- Für Gebäude mit asymmetrischem Satteldach gilt:
Die Dachneigung der steilen Dachfläche ($60^\circ - 75^\circ$) muß in Ergänzung mit der flachgeneigten Dachfläche ($15^\circ - 30^\circ$) im First einen Winkel von mindestens 90° ergeben.
- 9.10 Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausbaumaß) soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang \times Traufe) nicht überschreiten. (Minstdachneigung 25°)
- 9.11 Je Gebäude darf nicht mehr als eine Außenantenne errichtet werden.
- 9.12 Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel.
- 9.13 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
- 9.14 Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.
Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

10. Garagen

- 10.1 Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Ihre Höhe darf 3 m betragen (gemessen von der im Mittel festgelegten Geländeoberfläche bis Abschluß Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren).
Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 10.2 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.

11. Einfriedigungen

11.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

11.3 Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke müssen (soweit keine Abböschung möglich ist) zum Abfangen des Geländesprunges an der Gehweghinterkante eine Stützmauer erhalten, deren Höhe jeweils der Oberkante des gewachsenen Bodens entspricht.

Die Stützmauern müssen in Waschbeton, als Betonmauer gestockt, mit Waschputz versehen oder in Naturstein ausgeführt werden.

Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.

12. Grundstücksgestaltung

12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Sie müssen den Höhenfestsetzungen angepaßt werden und sind planerisch nachzuweisen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

13. Pflanzgebot

13.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten bzw. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

13.2 Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt.

14. Denkmalschutz

Die Kulturdenkmäler sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Lgb.Nr. 8345 - Gebäude Eichenweg 21
Wasserhochbehälter, erbaut 1907
(brückenartiger Aufbau mit Balustrade)

Lgb.Nr. 9221 - Gebäude Hofrebenweg 3
Eingeschossiges, verschindeltes Wohnhaus im
Schwarzwaldhausstil, datiert ca. 1920.

Sinzheim, den 29.10.1986

Bürgermeister:



(Metzner)

Karlsruhe, den 29.10.1986

Planfertiger:

KING WEBER INGENIEURBAU STADTEBAU
75 KARLSRUHE 1 BUNSENSTR. 16 TEL. 813028