

GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

ANLAGE

28

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BBauG

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Vormberg Teil 1"
in den Gewannen "Im Mürbelacker" und "Im Maien".

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 Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl.I.S. 833)
4. §§ 3, 7, 9, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352) - LBO -

B. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Baugebiete gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO WA
Dorfgebiet	§ 5	BauNVO MD
Sondergebiet	§ 10	BauNVO SO

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

2. Ausnahmen

Soweit in den §§ 4, 5 und 10 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch nur in folgendem Umfang:

2.1 § 4 Allgemeines Wohngebiet

- (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.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

2.2 § 5 Dorfgebiet

- (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

2.3 § 10 Sondergebiet

Das Sondergebiet dient der Naherholung (See, öffentliche Parkanlage).

Neben diesen eigentlichen Erholungsanlagen sind nur Folgeeinrichtungen (Parkplätze) sowie Betriebe und Anlagen des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes zulässig.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Garagen s. 10.1)

C. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl 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:

Zahl der Vollgeschosse (I) + (II) (zwingend)

Zahl der Vollgeschosse II + III (als Höchstgrenze)

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschößflächenzahl

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.

D. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen 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 Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 7 Abs. 6, Ziffer 1 und 2 LBO dürfen die Baulinien und Baugrenzen bis zu einem Ausmaß von 1,50 m überschreiten.

8. Grenz- und Gebäudeabstand

- 8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 + 8 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt ist.

E. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

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

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

- 9.2 Bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 m

Ausnahme:

Bei eingeschossigen Häusern mit asymmetrischem Satteldach als Dachform, darf die höchste Traufe 3,20 m nicht überschreiten.

Als max. Höhe von Erdgeschoßrohfußbodenoberkante bis First werden 7,50 m festgelegt.

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,40 m

- 9.3 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als $1/3$ der Gebäudelänge und $1/4$ der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 9.4 Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Eintragung der Fußbodenoberkante (FOK) bezogen auf NN in einem Lageplan (Anlage 27 zum Bebauungsplan) ersichtlich. Ebenso Fixpunkte.
Bei Grundstücken, auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gelten die festgelegten FOK-Höhen als Maximal-Höhen. Im Einzelfall ist eine Überschreitung bis zu 0,50 m als Ausnahme möglich.
- 9.5 Bei Grundstücken, auf denen nur Hausgruppen zulässig sind, gelten die festgelegten FOK-Höhen als zwingend.
Im Einzelfall ist eine Unter- oder Überschreitung bis zu 0,30 m als Ausnahme möglich.
- 9.6 Bei versetzter Geschoßebene wird die FOK-Höhe aus dem Mittel beider Geschoßebenen errechnet.
- 9.7 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 9.8 Dachform:
Satteldach, Walmdach, Pultdach, asymmetrisches Satteldach und Flachdach.
- 9.9 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Hausgruppen 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 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 9.11 Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes bezogen auf NN-Höhen vorzulegen.
Bei schwierigem Gelände wird das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt.

- 9.12 Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe der Dachaufbauten (senkrecht Ausbaumaß) soll 5 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang und Traufe) nicht überschreiten. Ausgenommen Terrassenhäuser.
- 9.13 Je Gebäude darf nicht mehr als eine Außenantenne errichtet werden. Sofern bei Hausgruppen die Möglichkeit des Anschlusses an eine Gemeinschaftsantenne besteht, sind Außenantennen unzulässig.
- 9.14 Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel.
- 9.15 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
- 9.16 Alle Flachdächer erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung. Dies ist erforderlich, da die Flachdächer wegen der Hanglage des Baugebietes jeweils vom oberen Nachbar eingesehen werden können. Durch die einheitliche Kiesschüttung wird der unschöne Anblick verschiedenfarbiger Dachdeckungsmaterialien vermieden.

Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Bei Hausgruppen muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

10. Garagen

- 10.1 Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weitere Garagen zulässig, wenn die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen zur Deckung des Bedarfs nicht ausreichend sind.
- 10.2 Soweit § 7 Abs. 3 LBO nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig. Ein Kniestock ist nicht zugelassen.
- 10.3 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
- 10.4 Die Tiefe des Garagenvorplatzes muß 5,00 m mindestens betragen.

- 10.5 Für Grundstücke Lgb.Nr. 15631 und 15632 wird festgesetzt:
1. Die Stellung der Garagen erfolgt auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche.
 2. Die Garagen müssen im Hangbereich überdeckt werden.
 3. Die notwendigen Abböschungen im Bereich der Garagenzufahrten, der Stellplätze und der Gebäudezugänge können mit Böschungssteinen (z.B. U-Steine, Löffelsteine usw.) vorgenommen werden.
 4. Höhen- und Neigungsfestsetzungen (Anlage 21 - 26 zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

11. Einfriedigungen

- 11.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
- 11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Sie müssen den Höhenfestsetzungen angepaßt werden und sind planerisch nachzuweisen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 12.2 Für Grundstücke Lgb.Nr. 15631 und 15632 wird festgesetzt:
1. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig (ausgenommen Stützmauer § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG 1976)
 2. Die Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken müssen den Höhen- und Neigungsfestsetzungen (Anlage 21 - 26 zum Bebauungsplan) angepaßt werden.

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.

13.3 Für die Grundstücke Lgb.Nr. 15631 und 15632 wird festgesetzt:

- Die abgeböschten Flächen sind als Rasenflächen zu gestalten und mit bodenständigem Gehölze zu bepflanzen.
- Bei Verwendung von Böschungssteinen bei Garagen- u. Stellplatz-Zufahrten und Gebäudezugängen, sind diese gleich nach ihrer Erstellung zu begrünen (Hängepflanzen und Kletterpflanzen).

14. Denkmalschutz

Die Kulturdenkmäler sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Lgb.Nr. 8321 Altes Vormberger Schulhaus
Lgb.Nr. 8321 Wegkreuz mit Marienfigur.

Sinzheim, den 05.10.1983

Bürgermeister:

(Metzner)



Karlsruhe, den 5.10.1983

Planfertiger:

King

KING/WEBER INGENIEURBAU STADTEBAU
7500 KARLSRUHE 1 BUNSENSTR. 16 TEL. 818928