

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vormberg Teil 1, 1. Änderung“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vormberg Teil 1“, festgesetzt durch Satzung vom 05.10.1983, außer Kraft.

## Teil A

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

## 1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

#### *2.1.1 Unterer Bezugspunkt:*

Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK)

#### *2.1.2 Oberer Bezugspunkt:*

Traufhöhe (TH): Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren

Firsthöhe (FH): äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel

Oberste Außenwandbegrenzung (OAB): Oberer Abschluss Wand bzw. Geländer bei Dachterrassen

## **3 Zahl der Wohneinheiten**

- 3.1 Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf neun je Wohngebäude begrenzt.

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **5 Stellplätze und Garagen**

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der ‚Fläche für Tiefgarage‘ zulässig.

## **6 Nebenanlagen**

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

## **8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 8.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist gemäß ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- 8.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:  
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

## Teil B

### Örtliche Bauvorschriften

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

## 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 1.1 Dachgestaltung Hauptgebäude

1.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 Grad bis 24 Grad.

1.1.2 Als Dacheindeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckung ist nicht zulässig.

### 1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Zugelassen sind Dachgauben und Dacheinschnitte.

1.2.2 Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.

1.2.3 Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Giebelwand beträgt 1,5 m. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,5 m zum First einzuhalten.

1.2.4 Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 1.3 Außenwände

1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

## 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

2.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 3 Außenantennen

- 3.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

### 4 Anzahl der Stellplätze

- 4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Sinzheim, den 18. JULI 2013



Erik Ernst  
Bürgermeister



Lauf, den 11.06.2013 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

