

5. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Am Mark- bach“

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Land Baden-Württemberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Baugebiets erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

1.2 Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nur ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.4 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Die folgenden nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
 2. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.6 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart Anlagen für soziale Zwecke ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.7 Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten (Branchen)

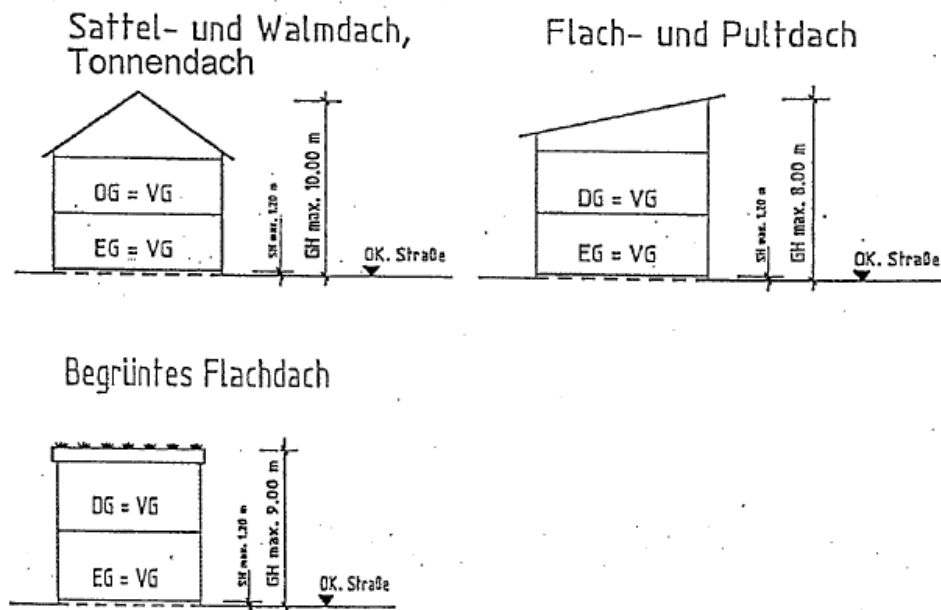
- Lebensmittel / Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Bücher, Zeitschriften, Papier
 - Kunst / Antiquitäten
 - Baby / Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren / Sportartikel
 - Blumen
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
 - Fahrräder und Fahrradzubehör
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Das Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude (OK, Oberkante des eingedeckten Dachs) darf gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, gemessen ab OK der Fahrbahnachse auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage, höchstens betragen:

- bei Sattel-, Walm- und Tonnendächern 10,0 m bis OK First,
- bei Flach- und Pultdächern 8,0 m bis OK Dachabschluss,
- bei begrünten Flachdächern 9,0 m bis OK Dachabschluss.



3. Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird eine Bauweise nicht festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

4.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO für Baden-Württemberg sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zulässig.

5. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zwischen Verkehrsflächen und der der jeweiligen Verkehrsfläche nächstgelegenen Baugrenze.

5.2 Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit Vorschriften der LBO nicht entgegenstehen. Garagen und Stellplätze sowie Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig auf festgesetzten privaten Grünflächen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und der der jeweiligen Verkehrsfläche nächstgelegenen Baugrenze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen unzulässig. Carports müssen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO einen Mindestabstand von 2,00 m von der Verkehrsfläche (Außenkante Gehweg) bis zur Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten.

5a. Führung von Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Leitungen (keine oberirdischen Leitungen) zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.
- 6.2 Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen auf den privaten Grünflächen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt. Die Bepflanzung muss spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten baulichen Anlagen erfolgen und anschließend dauerhaft erhalten werden.

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

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollen Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist.

Eine Befestigung mit Makadam, Beton o. ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

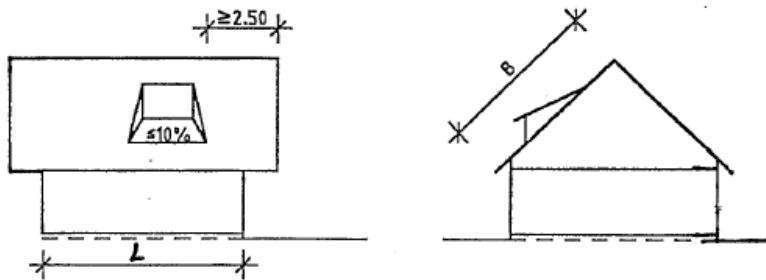
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 8.1 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenoberkante FOK = EFH) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,20 m, von OK nächstgelegener Fahrbahnachse auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall kann eine Überschreitung von 0,30 m als Ausnahme zugelassen werden.
- 8.2 Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Tonnendach, Flachdach und Pultdach.
- 8.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube muss mindestens 2,50 m betragen.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



8.4 Dachaufbauten für Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

8.5 Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

9. Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.1 Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an die Dachneigung des Hauptgebäudes errichtet werden. Ihre Höhe darf bis zu 3,0 m betragen (gemessen von der mittleren Geländehöhe bis Anschluss Flachdach bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren). Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Abstandsfläche errichtet werden, gelten die entsprechenden Bestimmungen der LBO.

9.2 Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

10. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets GEE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die OK der Gebäude (OK Dachhaut) um nicht mehr als 3,0 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer sind als 10 m², sind nur ausnahmsweise zulässig.

11. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.1 Für Einfriedigungen gelten die §§ 11 bis 13 Nachbarrechtsgesetz.

11.2 Geschlossene (nicht durchsichtige) Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.

12. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den nächstgelegenen Baugrenzen sind, soweit sie nicht befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen können ausnahmsweise in dem Ausmaß wasserundurchlässig befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist, oder Rechtsvorschriften dies erfordern.

Teil D Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt keine nachrichtliche Übernahme.

Teil E Hinweise

13. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung, Gasversorgung

- 13.1 Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.
- 13.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.
- 13.3 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.
- 13.4 Für die Abfallbeseitigung ist die Satzung des Landkreises Rastatt zu beachten.
- 13.5 Gasversorgung: Das Gebiet ist mit Erdgas versorgt.

14. Bodenschutz

- 14.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden.
- 14.2 Die Bodenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte oder zur Kenntnis gegebene bauliche und betriebliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

15. Lärmschutz

Es gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503).

16. Planinhalt

Für die außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen des Bebauungsplans "Am Markbach" gelten die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften in dessen bisher geltender Fassung.

17. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sinzheim, den 15.12.2016