

GEMEINDE SINZHEIM

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHLEIFGARTEN“ IM ORTSTEIL WINDEN  
1. ÄNDERUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

**AUSFERTIGUNG**

STAND: 14.12.2012

**PLANVERFASSER:**

BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO  
Marktplatz 3  
76547 Sinzheim  
Telefon 07221 / 50483-0  
Telefax 07221 / 50483-11  
[post@baum-ing.de](mailto:post@baum-ing.de)  
[www.baum-ing.de](http://www.baum-ing.de)

Dipl.-Ing. A. Baumeister  
Beratender Ingenieur  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS ....	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	17
5.4	Abstandsflächen .....	18
5.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	19
5.6	Zahl der Wohnungen .....	20
5.7	Verkehrsflächen .....	20
5.8	Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfall- und Abwasserbeseitigung .....	22
5.9	Grünflächen .....	23
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
5.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	26
5.12	Immissionsschutz .....	26
5.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	31
5.14	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen .....	34
5.15	Straßenböschungen .....	34
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	34
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	34
6.2	Anforderungen an Werbeanlagen .....	36
6.3	Anforderungen über Einfriedigungen .....	36
6.4	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	37
6.5	Beschränkung der Verwendung von Außenantennen .....	39
6.6	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	39
7.	KENNZEICHNUNG .....	40
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	43
9.	HINWEISE .....	44
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	45
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	46
12.	FLÄCHENBILANZ .....	48
	LITERATUR .....	48

## 1. Veranlassung

Am 27. Mai 2011 wurde der Bebauungsplan „Schleifgarten“ rechtskräftig. In der Folgezeit wurden sowohl die Ausführungsplanung erstellt als auch in die Vermarktung der Grundstücke eingestiegen. Im Frühjahr 2012 haben die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Schleifgarten“ begonnen, Erschließungsträger ist die KBB GmbH in Baden-Baden. Im Ergebnis der inzwischen abgeschlossenen Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke hat sich ein Bedarf an geringfügigen Änderungen der zeichnerischen und der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollen.

Im Wesentlichen sind dies:

1. Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes von 4 m auf 3 m für fünf Baugrundstücke südlich der Straße „Im Weingarten“
2. Neueinteilung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des ehemaligen bundeseigenen Grundstücks Flurstück 12594/3 (bisherige Allgemeine Wohngebiete WA 8 bis WA 10)
3. Festsetzung von weiteren Flächen für Garagen und Carports auf einzelnen Baugrundstücken
4. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben und Dachaufbauten
5. Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Aufschüttungen und der Abgrabungen auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil er der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Von der Wiedernutzbarmachung von Flächen werden auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan erfasst, bei denen der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient der Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schleifgarten“. Hierzu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig angepasst werden.

Der Bebauungsplan darf nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nur geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Bei der Änderung eines Bebauungsplans ist ausschließlich auf die in der Änderung festgesetzten Grundflächen abzustellen. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> lediglich eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ändert. Die Grundflächenzahl, die die festgesetzte Grundfläche bestimmt, wird lediglich in den neuen Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (von 0,25 auf 0,4) und WA 5 (von 0,3 auf 0,4) geändert.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 hat eine Gesamtfläche von 766 m<sup>2</sup> und somit eine festgesetzte Grundfläche von 306 m<sup>2</sup>. Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 hat eine Gesamtfläche von 1.389 m<sup>2</sup> und somit eine festgesetzte Grundfläche von 556 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich für die in der 1. Änderung geänderten Grundflächenzahlen eine gesamte geänderte festgesetzte Grundfläche von 862 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche in diesen beiden Baugebieten liegt somit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in Kombination mit der zulässigen Grundfläche, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen bestimmt wird, schließen die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341), grenzt an den Geltungsbereich. Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, die Beeinträchtigungen dieses Schutzgebiets durch die Verwirklichung des Bebauungsplans vermeiden, werden nicht geändert, so dass Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde freiwillig eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit durchgeführt. Desweiteren wurde die Öffentlichkeit zum Entwurf durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deshalb wird diese Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Mit der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sinzheim:

15879 (teilweise), 18020, 18021, 18022, 18023, 18024, 18025, 18026, 18027, 18028, 18029, 18030, 18031, 18032, 18033, 18034, 18035, 18036, 18037, 18038, 18039, 18040, 18041, 18042, 18043, 18044, 18045, 18046, 18047, 18048, 18049, 18050, 18051, 18052, 18053, 18054, 18055, 18056, 18057, 18058, 18059, 18060, 18061, 18062, 18064, 18065, 18066, 18067, 18068, 18069, 18070, 18071, 18072, 18073, 18074, 18075, 18076, 18077, 18078, 18079, 18080, 18082, 18083, 18085, 18086, 18087

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt im Süden den nördlichen Rändern der Flurstücke der Jagdhausstraße. Von der Jagdhausstraße aus verläuft der westliche Rand des Geltungsbereichs zunächst auf dem westlichen und nördlichen Rand des Flurstücks 18033 bis zum Wirtschaftsweg in der westlichen Verlängerung der Straße „Im Feil“ (Flurstück 18079). Von dort folgt die Grenze des Geltungsbereichs den nördlichen Grenzen der Flurstücke 18079, 18064 und 18078. Weiter folgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs der westlichen Grenze des Flurstücks 18077 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 18075 bis zum westlichen Rand der Straße „Erlenhain“.

Der östliche Rand des Geltungsbereichs folgt von dort aus dem westlichen Rand der Straße „Erlenhain“ in südliche Richtung bis zum nördlichen Rand des Flurstücks 15879 (Straße „Im Feil“) und folgt dieser Flurstücksgrenze in westliche Richtung. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs quert das Flurstück 15879 etwa auf Höhe der Mitte des Grundstücks „Im Feil 25“ und verläuft anschließend weiter auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 15879 und 18078 bis zum Flurstück 18082 (Fußweg zwischen der Straße „Im Feil“ und der Straße „Im Weingarten“).

Von dort folgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs den östlichen Rändern der Flurstücke 18082, 18080 und 18083 (Fußweg von der Straße „Im Weingarten“ zur Jagdhausstraße) bis zum nördlichen Rand der Jagdhausstraße.

## **Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich in der Vorbergzone unterhalb des Nördlichen Talschwarzwalds in den Ortenau-Bühler Vorbergen. Unterhalb der Vorberge schließt sich die Rheinebene an. Der Übergang von den Vorbergen zur Rheinebene wird etwa durch die B 3 markiert, der Talschwarzwald beginnt oberhalb des Ortsteils Winden.

Der untere Rand des Geltungsbereichs reicht bis an die Jagdhausstraße. Dort liegen die Geländehöhen am westlichen Rand des Geltungsbereichs bei etwa 145 m ü. NN. Von dort steigt die Geländehöhe terrassenartig bis auf etwa 170 m ü. NN auf dem Gelände der ehemaligen Sendestation an. Das Gelände der ehemaligen Sendestation ist relativ eben und liegt wie auf einem Sporn zwischen den Tälern von Hohbach im Süden und Markbach im Norden. Zwischen dem Gelände der ehemaligen Sendestation und der Jagdhausstraße erstreckt sich der Schleifgarten. In östliche Richtung reicht der Geltungsbereich bis unmittelbar an den bisherigen Ortsrand Winden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,19 ha.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden gegenwärtig überwiegend nicht genutzt. Gebäude befanden sich nur auf dem Gelände der ehemaligen Sendestation.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Damit sind die Grundsätze der Raumordnung im Gegensatz zu den Zielen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde überwindbar.

Raumbedeutsam sind nach § 3 Nr. 6 ROG Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bebauungspläne sind grundsätzlich raumbedeutsam.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans.

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 13. März 2002 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben. Die Satzung über diese Teilfortschreibung mit Datum vom 5. April 2006 wurde am 27. Juni 2006 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

## Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt nach der Karte 1 des Regionalplans im Naturraum der Vorbergzone. Dieser Bereich befindet sich auch in einem bioklimatisch wichtigen Bereich (Karte 2). Nach der Strukturkarte des Regionalplans gehört der Geltungsbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum. Nach der Karte 5 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Gebiet der bergrechtlichen Erlaubnis „Rastatt-Lichtenau-Rheinau“ zur Aufsuchung von Erdwärme.

Die Zersiedlung der Landschaft ist nach Kapitel 1.4, Grundsatz 6 des Regionalplans zu verhindern. Hierzu sollen

- die Siedlungsflächen konzentriert und bauliche Anlagen zusammengefasst werden,
- zwischen den Siedlungskörpern möglichst große, zusammenhängende Freiräume erhalten und das Entstehen bandartiger Siedlungsstrukturen verhindert werden,
- Neubebauungen an die bestehende Ortsbebauung angeschlossen und an das Erscheinungsbild und die besondere Eigenart sowohl des Ortes selbst als auch der umliegenden Landschaft angepasst werden,
- die Ortsränder geordnet gestaltet und durch geeignete Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden,
- die Errichtung einzelner Gebäude und Anlagen in der freien Landschaft verhindert werden,
- ökologisch bedeutende und bioklimatisch wirksame Klein- und Vernetzungsstrukturen innerhalb der Siedlungsräume erhalten und entwickelt werden.

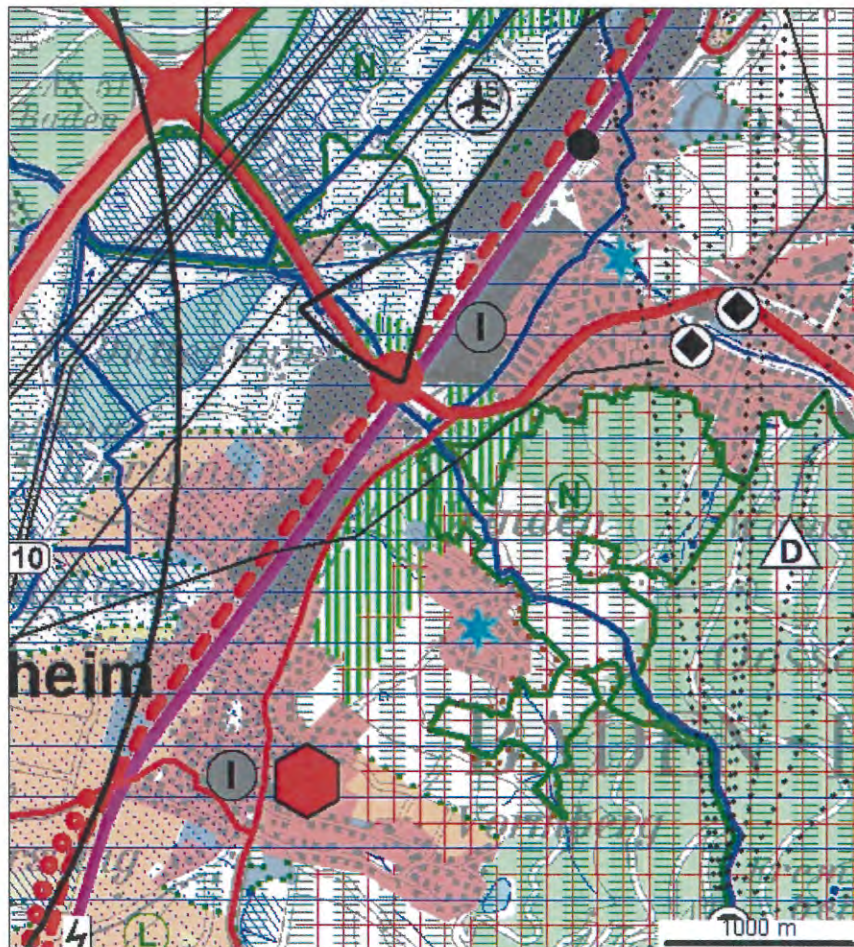


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Die Landschaft soll nach Kapitel 1.6.1, Grundsatz 1 des Regionalplans als Grundlage für alle Raumnutzungen so entwickelt und geschützt werden, dass die Stabilität und die Wohlfahrtswirkungen des Naturhaushalts erhalten und nachhaltig gesichert werden. Hierzu sollen

- möglichst große zusammenhängende Freiräume gesichert und entwickelt werden,
- zusammenhängende Freiräume erhalten und vorhandene Durchschneidungen – wenn möglich – beseitigt werden,
- die verschiedenen Funktionen der Naturgüter als Bestandteile des Naturhaushaltes gesichert und ihre Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden, ...
- ... die Vielfalt der Naturlandschaft erhalten und soweit erforderlich wieder hergestellt werden,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bewahrt und soweit erforderlich wieder hergestellt werden.

Durch die Konzentration der Konversion der ehemaligen Sendestation mit der Deckung des Bedarfs an Wohnflächen im Ortsteil Winden und der Errichtung der zweiten Zufahrt werden Siedlungsflächen konzentriert und bauliche Anlagen zusammengefasst. Durch das Freihalten der Flächen zwischen der B 3 und dem Geltungsbereich wird ein großer, zusammenhängender Freiraum erhalten. Die neuen Baugebiete werden unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung des Ortsteils Winden angeschlossen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, durch Festsetzungen von Grünflächen und durch örtliche Bauvorschriften werden die künftigen Gebäude der umliegenden Landschaft angepasst, der neu entstehende Ortsrand gestaltet und in die umgebende offene Landschaft eingebunden.

Durch diese Festsetzungen werden die Funktionen der Naturgüter, die Vielfalt der Naturlandschaft sowie das Landschaftsbild soweit möglich gesichert und unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert. Die ökologisch bedeutenden gesetzlich geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten.

Wertvolle Biotop und andere landschaftstypische Ökosysteme sollen gemäß Kapitel 1.6.1, Grundsatz 2 des Regionalplans geschützt und durch aktive Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. Die gesetzlich geschützten Biotop im Geltungsbereich werden erhalten. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sichern deren Weiterentwicklung.

Siedlungsbereiche sind nach Kapitel 2.3.1 des Regionalplans Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit. Die Gemeinde Sinzheim ist nach der Tabelle in Kapitel 2.3.2 des Regionalplans ein Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungachsen.

Der Bereich der ehemaligen Sendestation ist im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt. Der übrige Geltungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug und in der Grünzäsur „Sinzheim/Winden“. Diese Grünzäsur dient den Entwicklungszielen bzw. Funktionen Luftaustausch, Biotopschutz und Schutz der Sonderkulturen.

Die Regionalen Grünzüge nehmen nach Ziel 1 in Kapitel 3.2.2 des Regionalplans Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten. Die bauliche Nutzung der Regionalen Grünzüge über die in Grundsatz 2 in (Kapitel 3.2.2, Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können) genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen. Die weitere Ausformung der Regionalen Grünzüge hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen.



Freiräume, die insbesondere zu Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.2.3 des Regionalplans als Grünzäsuren zu erhalten. Die Freihaltung der Grünzäsuren trägt zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Die bauliche Nutzung der Grünzäsuren über die in Grundsatz 2 genannten Ausnahmen (Kapitel 3.2.3, Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können) hinaus ist ausgeschlossen.

In den Grünzäsuren sollen nach Grundsatz 3 in Kapitel 3.2.3 des Regionalplans vor allem Funktionen des ökologischen Austauschs, der Verbesserung des Klimas, der Sicherung wertvoller landschaftlicher Gegebenheiten und der Verringerung von Belastungen erfüllt sowie siedlungsnaher Freiraumnutzungen gewährleistet werden. Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen. Bei der Ausformung sollen die aufgeführten Entwicklungsziele für die Grünzäsur zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Sinzheim hatte mit Datum vom 25. Juni 2004 beim Regierungspräsidium Karlsruhe eine Abweichung von dem regionalplanerischen Ziel des Regionalen Grünzugs gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) für die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ im Bereich der ehemaligen Sendestation, die Darstellung einer Wohnbaufläche im Schleifgarten und der Errichtung einer serpentinenartigen Erschließungsstraße von der Jagdhausstraße aus beantragt.

Die beantragte Zielabweichung westlich des Ortsteils Winden wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 7. Mai 2009 zugelassen.

Da der Bereich der ehemaligen Sendestation im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und nicht als Regionaler Grünzug dargestellt ist, ergeben sich durch die Festsetzung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Sendestation im Hinblick auf die Belange der Raumordnung keine Veränderungen.

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung. In den schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung sind gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.3.4.2 des Regionalplans die besonders geeigneten Freiräume mit günstiger verkehrlicher Erschließung als Erholungsgebiete für die Funktionen Spazieren gehen, Besichtigen, Lagern, Spiel, Sport in ihrem Bestand zu sichern und qualitativ zu verbessern.

Diesem regionalplanerischen Ziel wird Rechnung getragen, in dem alle vorhandenen Wegebeziehungen im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung erhalten werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen. Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen nach dem Grundsatz in Kapitel 3.3.5.5 des Regionalplans die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist. Hierzu sollen alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesem Vorgesetztes entgegenstehen.

Außerdem wird im Regionalplan das an den Geltungsbereich grenzende Naturschutzgebiet „Markbach und Jagdhäuser Wald“ dargestellt.

## **Flächennutzungsplan**

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Mit dem Wirksamwerden der 3. Änderung wurden die Baugebiete des Bebauungsplans alle als Wohnbauflächen dargestellt.

Für die ehemalige Sendestation im Ortsteil Winden liegt eine historische und technische orientierende Untersuchung des Areals der Sendestation mit Untergrund, Versiegelungsflächen und Gebäuden aus dem Jahr 1999 vor. Danach zeigen Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sendestation hohe Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Insofern wird für Teilflächen der ehemaligen Sendestation von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen. Die Fläche der ehemaligen Funkstation der französischen Streitkräfte wird im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für diese Fläche wurde im März 2010 eine Altlasten-Untersuchung vorgelegt. Zusätzlich wurde eine Grobkostenschätzung für den Aushub und die Entsorgung von schadstoffbeaufschlagtem Bodenmaterial (einschließlich Rückbau der asphaltierten Flächen) sowie den Rückbau der Gebäude der ehemaligen Sendestation aufgestellt.

Das an den Geltungsbereich grenzende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Östlich schließt sich im Flächennutzungsplan an den Geltungsbereich das vorhandene Wohngebiet Winden an. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Fläche der Jagdhausstraße, die als örtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Südlich der Jagdhausstraße sowie westlich und nördlich des Geltungsbereichs schließen sich im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich an.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach dessen 3. Änderung für den Geltungsbereich überein, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

## **Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 16 Abs. 5 Satz 1 Naturschutzgesetz (NatSchG) zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Planungen und Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 16 Abs. 5 Satz 3 NatSchG zu begründen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte auch die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich wie im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach den Empfehlungen des Landschaftsplans sollte eine abschnittsweise Erschließung vorgenommen werden, die mit der Konversionsfläche beginnt. Am Unterhang und im Westteil der Fläche sollten breite, nicht überbaubare Flächen erhalten bleiben. Im Hangbereich sollten die Gebäudehöhen begrenzt werden, um die Fernwirkung der Gebäude zu mindern. Es wird empfohlen, die Fläche stark zu durchgrünen und intensiv randlich einzugrünen, vor allem auf der Westseite.

Auf der Westseite sollte in Richtung B 3 eine breite, nicht überbaubare Zäsur belassen werden. Es wird angeraten, den Ortsrand im Norden und Südwesten erholungswirksam aufzuwerten, z.B. durch die Erhaltung einer breiten Grünzone im Talbereich auch nördlich der Jagdhausstraße. In Gefällerrichtung sollten unbebaute Freiflächen am Hang sowie in der Talzone des Hohbachs erhalten werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden durch die räumliche Lage der Baugrenzen breite, nicht überbaubare Flächen am Unterhang und im Westteil freigehalten. Die Gebäudehöhen werden im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Höchstmaßen für die Traufhöhen und die Firsthöhen sowie durch die festgesetzte Zahl von Vollgeschossen begrenzt.

Eine starke Durchgrünung des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung von Grünflächen im Bereich der besonders geschützten Hecken, durch eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern von Garagen und durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erreicht. Eine randliche Eingrünung wird durch die Festsetzung von Grünflächen in den westlichen und nördlichen Randbereichen, Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen in diesen Bereichen sowie durch die räumliche Lage der Baugrenzen gesichert. In Richtung Westen verbleibt bereits durch die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs eine breite, nicht überbaubare Fläche zwischen der B 3 und dem Geltungsbereich.

Die Erhaltung einer breiten Grünzone im Talbereich auch nördlich der Jagdhausstraße im Geltungsbereich würde bedeuten, dass die städtebaulich von der Gemeinde Sinzheim gewollte zweite Straßenanbindung für den Ortsteil Winden nur einseitig bebaut werden könnte. In diesem Fall könnte der im Ortsteil Winden vorhandene Bedarf an Wohnbaufläche in der einzigen dort im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche nicht gedeckt werden. Die Erhaltung einer entsprechenden Grünzone ist deshalb mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung nicht vereinbar.

In Gefällerrichtung bleiben unbebaute Freiflächen am Hang oberhalb der Einmündung der Straße „Im Weingarten“ in die Jagdhausstraße erhalten. In der Talzone des Hohbachs ist die Erhaltung von unbebauten Freiflächen über die nicht überbaubaren Flächen der künftigen Baugrundstücke hinaus mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung nicht vereinbar.

Festzustellen bleibt, dass sich der Landschaftsplan nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung im Gewann "Schleifgarten" ausspricht.

## **4. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan und auch dessen 1. Änderung sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, den Bebauungsplan in einigen Details zu ändern.

Im Ergebnis der Ausführungsplanung für die Erschließung des Baugebiets und der bisherigen Erfahrungen mit der Vermarktung der Grundstücke sollen Details der Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden.

Im Wesentlichen sind dies:

1. Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes von 4 m auf 3 m für fünf Baugrundstücke südlich der Straße „Im Weingarten“
2. Neueinteilung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des ehemaligen bundeseigenen Grundstücks Flurstück 12594/3 (bisherige Allgemeine Wohngebiete WA 8 bis WA 10)
3. Festsetzung von weiteren Flächen für Garagen und Carports auf einzelnen Baugrundstücken
4. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben und Dachaufbauten
5. Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Aufschüttungen und der Abgrabungen auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Darüber hinaus sollen die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans an die zwischenzeitlich abgeschlossene Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst werden, die zu einer Neubildung der Flurstücksgrenzen und zu neuen Flurstücksnummern geführt hat. Die inzwischen für die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vergebenen Straßennamen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls berücksichtigt.

Das Gelände fällt von der ehemaligen Sendestation zur Jagdhausstraße hin ab.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplans bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden fünfzehn Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung zwischen den Baugebieten erfolgt jeweils durch Eintragung in der Planzeichnung.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 14 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Nutzungsschablone. Eine gesonderte schriftliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 (schriftliche Festsetzung 1.1).

Im Geltungsbereich wird kein Bedarf an Schank- und Speisewirtschaften gesehen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften steht nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht unter der Einschränkung, dass diese Betriebe nicht stören dürfen. Störungen durch Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sollen durch den Ausschluss dieser Art der baulichen Nutzung vermieden werden.

Störungen der jeweiligen Nachbarschaft durch Schank- und Speisewirtschaften können insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr entstehen. Diese Störungen sollen durch die Nichtzulässigkeit dieser Betriebe vermieden werden.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungsstellen und andere Einrichtungen von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Geltungsbereich allgemein zulässig.

Nach Auffassung der Gemeinde Sinzheim besteht im Geltungsbereich für Anlagen für kirchliche Zwecke kein Bedarf. Der Ortsteil Winden ist hinsichtlich dieser Anlagen bereits versorgt. Der An- und Abfahrtsverkehr zu diesen Anlagen erfolgt typischerweise auch und gerade an Sonn- und Feiertagen und würde deshalb die Wohnnutzung im Hinblick auf Lärm stören.

Festsetzungen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, dürfen nur erfolgen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt trotz der Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gewahrt. Folgende Arten der baulichen Nutzung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 (schriftliche Festsetzung 1.2). Damit sind keine Arten baulicher Nutzung ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgt, um den angestrebten Wohncharakter und die Wohnruhe der Wohngebiete im Geltungsbereich nicht zu gefährden. Die Herausnahme der übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde getroffen, um die Allgemeinen Wohngebiete weitgehend für eine Ansiedlung von Wohnnutzungen freizuhalten und um das Erscheinungsbild der Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen.

Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 keine Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Für die ehemalige Sendestation im Ortsteil Winden liegt eine historische und technische orientierende Untersuchung des Areals der Sendestation mit Untergrund, Versiegelungsflächen und Gebäuden aus dem Jahr 1999 und Altlasten-Untersuchung vom März 2010 vor. Danach zeigen Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sendestation hohe Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Werte liegen über den Hintergrundwerten der „Verwaltungsvorschrift des Sozialministeriums und des Umweltministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ und sind auf Schlacke in den Auffüllungen zurückzuführen. Bei der Überschreitung dieser Hintergrundwerte ist von einer Schadstoffbelastung auszugehen. Insofern wird für Teilflächen der ehemaligen Sendestation von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen.

Die Fläche der ehemaligen Funkstation der französischen Streitkräfte ist im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchst. a BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans müssen sicherstellen, dass von den vorhandenen Bodenbelastungen keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Gefährdungen durch die vorhandenen Bodenbelastungen können durch die Nutzung der Wohngärten auf den Baugrundstücken zum Kinderspiel eintreten, da sich Kleinkinder regelmäßig dort aufhalten können und ihnen der Boden zugänglich ist. Eine weitere Gefährdung kann durch Nutzung der Freiflächen auf den Baugrundstücken als Nutzgärten entstehen. Vor einer baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 8 bis WA 14 im Bereich der ehemaligen Sendestation müssen deshalb die vorhandenen Bodenbelastungen saniert werden.

Die Flächen der ehemaligen Sendestation werden somit erst mit der Sanierung der dort vorhandenen Altlasten als Allgemeine Wohngebiete nutzbar sein. Für die Altlastensanierung wird von einem vertretbaren Zeitrahmen ausgegangen.

Das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans soll nicht vom vorherigen Abschluss der Altlastensanierung abhängig gemacht werden. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan (oder in der Änderung eines Bebauungsplans) in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Deshalb wird festgesetzt, dass bis zum Abschluss der Sanierung der im Bereich der ehemaligen Sendestation (ehemalige Flurstücke 12594/3 und 12594/4) vorhandenen Altlasten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzten Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete WA 8 bis WA 14 nicht zulässig sind (schriftliche Festsetzung 1.3). Es handelt sich bei dieser Festsetzung somit um eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit.

Die Situation, dass die bauliche Nutzbarkeit einer Fläche von der Sanierung einer vorhandenen Altlast abhängig ist, unterscheidet sich deutlich von der allgemeinen Situation bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass ein besonderer Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB gegeben ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 mit 0,4, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 7 und WA 9 bis WA 14 mit 0,3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6 und WA 8 mit 0,25 festgesetzt.

Damit wird die Grundflächenzahl lediglich in den neuen Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (von 0,25 auf 0,4) und WA 5 (von 0,3 auf 0,4) geändert.

Die Grundflächenzahl wird so festgesetzt, dass einerseits eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist und andererseits aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) unterschritten wird.

Nach der so genannten Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Diesem Grundsatz wird durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen. Die Grundflächenzahl wird differenziert nach der vorgesehenen durchschnittlichen Größe der künftigen Baugrundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 jeweils mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des Landschaftsbildes, denn durch diese Festsetzung wird im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude in die umgebende offene Landschaft einfügen.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe im zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Festsetzungen von Höchstmaßen für die Höhe baulicher Anlagen begrenzen die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die durch die Verwirklichung der Baugebiete der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, auf das unvermeidbare Mindestmaß. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen unter Berücksichtigung dieser Zielstellung möglichst vielfältige Ausgestaltungen der künftigen Gebäude ermöglichen.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 Flurstücke 18065, 18071, 18072 und 18074 werden hinsichtlich der Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen der Stichstraße „Im Feil“ (Flurstück 18066) zugeordnet. Dieser neue Satz dient der Klarstellung der Bezugshöhe für die genannten Flurstücke. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) gemessen (schriftliche Festsetzung 2.3).

Auf dem Baugrundstück Flurstück 18034 im Allgemeinen Wohngebiet WA 6, 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.

Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 6 führen die festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe und für die Firsthöhe wegen des dort besonders hängigen Geländeverlaufs zu sehr tiefen Baugruben im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei dem Baugrundstück, das an die festgesetzte öffentliche Grünfläche grenzt, ist wegen der vorhandenen Geländeneigungen diese Wirkung am größten. Gleichzei-

tig ist bei diesem, am Rand des Baugebiets gelegenen Grundstück eine Betroffenheit bei einer Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße der Nachbarschaft nicht gegeben.

Auf dem Baugrundstück Flurstück 18073 im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 wird abweichend als Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes auf diesem Grundstück festgesetzt. Dieser neue Satz dient der Klarstellung der Bezugshöhe für dieses Flurstück.

Das Höchstmaß für die Firsthöhe baulicher Anlagen (Firsthöhe = Oberkante [OK] eingedecktes Dach) bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, WA 8 und WA 9, WA 11 sowie WA 14 mit 7,80 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 mit 12,30 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 bis WA 13 mit 7,10 m sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 mit 7,50 m festgesetzt. Diese Höchstmaße ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, WA 8 und WA 11 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes mit 3,75 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 und WA 13 mit 4,80 m sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 mit 4,50 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes talseits mit 7,00 m und bergseits mit 10,00 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 11 und WA 14 talseits mit 3,75 m und bergseits mit 4,50 m festgesetzt.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke befindet sich in einem Gelände mit einer starken Hangneigung. Die vorhandene Geländeneigung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, in deren unterstem Geschoss talseits Wohnräume angeordnet werden können.

Die Differenzierung der Höchstmaße in den verschiedenen Baugebieten trägt der jeweils unterschiedlichen dort vorhandenen Geländeneigung Rechnung. Die Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 liegen in einer starken Hanglage auf der Bergseite der Straße „Im Weingarten“. Die Festsetzung getrennter Höchstmaße für die bergseitigen und die talseitigen Traufen berücksichtigt diesen Umstand. Mit der Festsetzung dieser Höchstmaße für die Traufhöhen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Einsehbarkeit einer Hangbebauung vermindert bei Wahrung einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit der Bauherren auf den Baugrundstücken.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 14 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage (schriftliche Festsetzung 2.4).



Auf dem Baugrundstück Flurstück 18034 im Allgemeinen Wohngebiet WA 6, 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. Die festgesetzte Grünfläche grenzt westlich an dieses Baugrundstück an. Auf dieser Grünfläche ist gemäß schriftlicher Festsetzung 12.2 der gesamte vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Bei einer höheren Höhenlage eines Gebäudes auf diesem Baugrundstück kann dieses Gebäudes der vorhandenen Geländeneigung stärker angepasst werden und der vorhandene Gehölzbestand auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche deshalb mit geringerem Aufwand erhalten werden.

Die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhenlage der Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses begrenzt mögliche Unterschiede zwischen den Höhenlagen benachbarter Gebäude. Dadurch wird gewährleistet, dass sich in den Straßenräumen der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich ein möglichst harmonisches Straßenbild entwickelt.

Abweichend von den zuvor getroffenen Festsetzungen wird für das Flurstück 18073 das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit 167,0 m ü. NN festgesetzt. Die gegenüber der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans ergänzende Festsetzung dieses Höchstmaßes vermeidet übermäßige Verschattungen dieses Grundstücks durch benachbarte Gebäude.

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 14 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß für die Firsthöhe mit 2,80 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) festgesetzt (schriftliche Festsetzung 2.5). Nebenanlagen können z.B. Gartenlauben, Schuppen für Gartengeräte, Gewächshäuser oder Vogelvolieren sein. Garagen sind keine Nebenanlagen. Mit dieser Festsetzung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung unmaßstäblich hoher Nebenanlagen minimiert.

Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 (schriftliche Festsetzung 2.6).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 14 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen Garage (schriftliche Festsetzung 2.7).

Die textlichen Festsetzungen 2.6 und 2.7 minimieren mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Errichtung unmaßstäblich hoher Garagen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### **Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit sind in allen Baugebieten die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### **Gebäudeform**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 bis WA 9 und WA 12 bis WA 14 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 10 und WA 11 sowie WA 14 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig (schriftliche Festsetzung 3.1).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sind im Ergebnis der Umlegung die geplanten Baugrundstücke so schmal, dass eine Errichtung von Einzelhäusern in städtebaulicher Hinsicht nicht vertretbar erscheint.

Wird in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten auf einem Baugrundstück ein Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, dann muss auf diesem angrenzenden Grundstück das Gebäude an das bereits vorhandene Gebäude angebaut werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer grundsätzlich möglichst wenig eingeschränkt wird. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen werden die Baugrenzen in der Regel mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Straßenräume im Geltungsbe-  
reich.

Die rückwärtigen Baugrenzen werden mit unterschiedlichem Grenzabstand festgesetzt. Maßgeblich für die räumliche Lage der Baugrenzen ist das Ziel, angemessene Bautiefen festzusetzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 (schriftliche Festsetzung 3.2). Diese textliche Festsetzung soll unbeabsichtigte Härten durch die räumliche Lage der Baugrenzen vermeiden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 (schriftliche Festsetzung 3.3).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 (schriftliche Festsetzung 3.4).

Die schriftlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 dienen der Gestaltung der Straßenräume im Geltungsbereich sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Mit diesen Festsetzungen wird vermeiden, dass die Straßenräume durch die Errichtung von Nebenanlagen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen eingeengt werden. In den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen die nicht überbaubaren Flächen frei von Nebenanlagen bleiben, um dort möglichst große, zusammenhängende Freiräume zu erhalten.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, WA 14 sowie in Teilbereichen von WA 11 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 (schriftliche Festsetzung 3.5).

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die in diesen Allgemeinen Wohngebieten zu errichtenden Gebäude sind bedingt durch die dort starke Geländeneigung aus größerer Entfernung einsehbar. Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild des Geltungsbereichs im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen. Die übrigen Allgemeinen Wohngebiete sind im Vergleich zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 relativ eben und deshalb nur aus geringerer Entfernung einsehbar. Diese textliche Festsetzung dient auch der Förderung erneuerbarer Energien, da durch die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen jeweils eine Längsseite der Gebäude über eine günstige Ausrichtung zur Nutzung der Sonnenenergie verfügen wird.

## 5.4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt gemäß § 5 Abs. 7 Satz 1 LBO allgemein  $0,4 H$  (Wandhöhe  $H$ ). Die Tiefe der Abstandsflächen darf gemäß § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Die Gemeinden können statt des Maßes von  $0,4 H$  ein anderes Maß festsetzen. Auch kann eine andere Mindestabstandsflächentiefe festgesetzt werden (ARGEBAU 2007, S. 13). Dabei kann es sich jeweils sowohl um ein größeres als auch ein kleineres Maß handeln, da die Ermächtigung insoweit keine weitere Beschränkung enthält. Dagegen berechtigt die Festsetzungsmöglichkeit nicht dazu, eine von der Landesbauordnung abweichende Ermittlung des Maßes „ $H$ “ vorzuschreiben. Die Gemeinde ist nach allgemeinen Grundsätzen auch berechtigt, nur eine Teilregelung zu treffen, die sich z.B. auf die Abstandsfläche zur Straße oder zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beschränkt.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen über die Abstandsflächen dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zu beachten ist, dass das in den landesrechtlichen Regelungen bestimmte Maß der Abstandsflächentiefe i. d. R. einen für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Mindeststandard darstellt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Sinzheim ist es, dass im Baugebiet „Schleifgarten“ ähnlich große Mindestabstände zwischen zwei Gebäuden eingehalten werden, wie dies im angrenzenden Wohngebiet „Winden II“ der Fall ist. Dort beträgt der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden 8 m.

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu angrenzenden Baugrundstücken beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 abweichend vom Bauordnungsrecht  $0,3 H$  (Wandhöhe im Sinne des § 5 Abs. 4 und 5 LBO). Die Mindesttiefe der Abstandsfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 14 muss dort 4,0 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird die Mindesttiefe der Abstandsfläche mit 3,0 m festgesetzt (schriftliche Festsetzung 4).

Diese Mindestabstände sind größer als der Mindestabstand nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO. Die größeren Mindestabstände dienen auch einer stärkeren Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebiets „Schleifgarten“. Im Gegensatz zur bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 4 m auf 3 m reduziert.

Bei einer alternativen Erreichung dieses Mindestabstands durch eine entsprechende räumliche Lage der Baugrenzen wäre eine Errichtung von Doppelhäusern nicht mehr möglich.

Angesichts der durch Trauf- und Firsthöhe festgesetzten Höchstmaße für die bauliche Nutzung wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen ohnehin wesentlich durch den Mindestabstand, nicht aber durch das Maß  $0,4 H$  nach § 5 Abs. 7 Satz 1 LBO bestimmt. Deshalb und wegen der größeren festgesetzten Mindesttiefe für die seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu angrenzenden Baugrundstücken kann die Tiefe dieser Abstandsflächen auf  $0,3 H$  beschränkt werden.

## **5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Soweit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 10 bis WA 12 und WA 14 auf den Baugrundstücken Flächen für Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sind, sind dort Garagen allgemein zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 12 sind überdachte Stellplätze (Carports) auf den dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig (schriftliche Festsetzung 5).

Für einzelne Baugrundstücke in den genannten Allgemeinen Wohngebieten werden mit dieser Festsetzung erstmals außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Garagen bzw. für Carports festgesetzt. Damit werden gezielt Standorte für diese Nutzungen auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzung führt einerseits dazu, dass auf den betroffenen Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dort ansonsten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans unzulässige Garagen bzw. Carports zugelassen werden, diese Zulässigkeit andererseits außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf die festgesetzten Standorte beschränkt wird. Eine riegelartige Bebauung soll vermieden werden.

## 5.6 Zahl der Wohnungen

Bei Einzelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie WA 6 bis WA 14 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 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (schriftliche Festsetzung 6).

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass sich die Baugebiete im Geltungsbereich im Hinblick auf ihre Eigenart mit einer relativ geringen, aufgelockerten und von Einfamilienhäusern geprägten Nutzungsdichte entwickeln. Durch diese geringe und aufgelockerte bauliche Nutzung im Geltungsbereich wird auch dem ökologisch wertvollen Hangstandort Rechnung getragen.

Mit dieser Festsetzung kann auch der im Geltungsbereich erforderliche Bedarf an Stellplätzen und den hierfür notwendigen Flächen möglichst gering gehalten werden. Der Umfang der Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) wird entsprechend dieser Festsetzung möglichst sparsam geplant.

## 5.7 Verkehrsflächen

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Flächen der Straße „Im Weingarten“, des durchgehenden Abschnitts der Straße „Im Feil“ und des Abschnitts der Straße „Im Schleifgarten“ zwischen den Straßen „Im Weingarten,“ und „Im Feil“ werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Erschließungsstraßen binden den Geltungsbereich an das vorhandene Straßennetz an. Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Jagdhausstraße und die Straße „Im Weingarten“. Die Straße „Im Weingarten“ bindet an ihrem östlichen Ende an den vorhandenen Abschnitt der gleichnamigen Straße an. Die Straße „Im Feil“ stellt die westliche Verlängerung der vorhandenen gleichnamigen Straße dar.

Die Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke erfolgt durch die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich. Die Baugrundstücke Flurstücke 18069 und 18070 werden zum Teil durch die vorhandene und außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Straße „Erlenhain“ erschlossen.

Die Straße „Im Weingarten“, der durchgehende Abschnitt der Straße „Im Feil“ und der Abschnitt der Straße „Im Schleifgarten“ zwischen den Straßen „Im Weingarten,“ und „Im Feil“ werden einschließlich Gehweg mit einer Breite von jeweils 7,0 m festgesetzt. Die Breite der Straße „Im Weingarten“ verzünkt sich östlich der Einmündung der Straße „Im Schleifgarten“, um an den vorhandenen Abschnitt der Straße „Im Weingarten“ in deren vorhandener Breite anzubinden. Diese Straßenabschnitte werden jeweils einseitig mit einem Gehweg angelegt.

Die Fahrbahnen dieser Straßenabschnitte sind so bemessen, dass ein Begegnungsfall Lkw-Pkw möglich ist. Die Bogenradien dieser Straßenabschnitte sind für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen. Bei der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen wurde die Information der Berufsgenossenschaft Verkehr „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen. Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen“ (BGI 5104) im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Erschließungsstraßen für Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt.

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind die nächstgelegenen Bushaltestellen „Kartung, Abzweigung Winden“ und „Winden (Sinzheim), Jagdhausstraße“.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### Verkehrsberuhigte Bereiche

Die beiden Stichstraßen nördlich der Straße „Im Feil“ werden dieser Straße zugeordnet und ebenso wie der ringförmige Abschnitt der Straße „Im Schleifgarten“ nordöstlich der Straße „Im Feil“ werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Straßenflächen werden im Mischverkehrsprinzip ausgestaltet, gesonderte Gehwege werden nicht angelegt. Die Breite der verkehrsberuhigten Bereiche beträgt 5,50 m.

Die beiden der Straße „Im Feil“ zugeordneten Stichstraßen teilen das ehemalige bundeseigene Flurstück 12594/3 anders als bisher auf. Die westliche der beiden Stichstraßen erhält keine Wendeanlage. Das nördliche Ende dieser Stichstraße schließt an die beiden Wirtschaftswegen an. Die östliche Stichstraße erhält eine Wendeanlage, diese ist jedoch anders als die bisher festgesetzte Wendeanlage nicht mehr für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessen. An den Einmündungen dieser Stichstraßen in den durchgehenden Abschnitt der Straße „Im Feil“ werden deshalb Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Dort können die Anlieger der Stichstraßen ihre Abfallsammelbehälter aufstellen.

#### Wirtschaftswegen

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt des vorhandenen Wirtschaftsweges in der westlichen Verlängerung des durchgehenden Abschnitts der Straße „Im Feil“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Breite dieser Verkehrsfläche entspricht der dort vorhandenen Breite. Entsprechend wird auch der vorhandene Wirtschaftsweg in der nördlichen Verlängerung der westlichen Stichstraße festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche entspricht dort der Breite des künftigen Wegeflurstücks.

Nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 14 wird unmittelbar am Rand des Geltungsbereichs eine weitere Verkehrsfläche mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verkehrsfläche schließt an die westliche Stichstraße an. Der Grasweg dient der verkehrlichen Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flurstücke und kann deshalb nicht verlegt werden.

#### Gehweg

Der vorhandene Gehweg von der Jagdhausstraße zur Straße „Im Weingarten“ und weiter zur Straße „Im Feil“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche dieses Gehwegs erfolgt in einer Breite von 3,0 m.

## 5.8 Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (schriftliche Festsetzung 7). Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich einer Errichtung von oberirdischen Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) vorgebeugt. Oberirdische Leitungen würden das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität der Wohngebiete im Geltungsbereich mindern.

Zur Versorgung des Geltungsbereichs ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität (Niederspannung), Straßenbeleuchtung, Gas, Telekommunikation und Kabelfernsehen in den Erschließungsstraßen vorgesehen. Das Abwassernetz wird im Trennsystem betrieben (Schmutzwasser und Regenwasser).

Netzbetreiber sind:

- Abwasser: Gemeinde Sinzheim
- Straßenbeleuchtung: Gemeinde Sinzheim
- Trinkwasser: Gemeindewerke Sinzheim
- Elektrizität: Gemeindewerke Sinzheim
- Gas: badenovaNETZ GmbH in Freiburg
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG
- Kabelfernsehen: Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt.

Die beiden der Straße „Im Feil“ zugeordneten Stichstraßen erhalten keine Wendeanlagen, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend groß bemessen wären. An den Einmündungen dieser Stichstraßen in den durchgehenden Abschnitt der Straße „Im Feil“ werden deshalb Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlieger dieser beiden Stichstraßen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter an den Abfuhrtagen an die festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung stellen.

Nach dem Leitsatz des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 17. März 2004 (Az. 9 ME 1/04) ist den Anliegern einer Stichstraße regelmäßig eine Transportstrecke bis zu 100 m zumutbar, wenn der Zuschnitt einer Stichstraße ein gefahrloses Wenden eines Mülleinsammelfahrzeuges nicht zulässt.

Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen (z.B. beim Wenden) stellen nach der Regel für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Gesetzlichen Unfallversicherung (GUV-Regel) „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall“ (GUV-R 238-1<sup>1</sup>) so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass diese nach Möglichkeit vermieden werden sollen. Kann darauf nicht verzichtet werden, sind besondere Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

---

<sup>1</sup> [http://regelwerk.unfallkassen.de/regelwerk/data/regelwerk/regeln/R\\_238-1.pdf](http://regelwerk.unfallkassen.de/regelwerk/data/regelwerk/regeln/R_238-1.pdf)

## Abwasserbeseitigung

Aufgrund einer zwischenzeitlich durchgeführten siedlungswasserwirtschaftlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass für die Verwirklichung des Baugebiets „Schleifgarten“ die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich ist. Dieses Becken ist für eine gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers erforderlich.

Topographisch bedingt kann dieses Becken nur unmittelbar oberhalb der Jagdhausstraße angeordnet werden. Wegen der Konflikte einer Wohnbebauung westlich der Einmündung der Straße „Im Weingarten“ in die Jagdhausstraße mit Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dieses Becken westlich dieser Straßeneinmündung auf einer Teilfläche des Flurstücks 18033 errichtet werden. Die für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die erforderlichen Nebenflächen sind Bestandteil der festgesetzten Fläche, so dass diese größer als die Fläche des Beckens selbst ist.

Nach der Stellungnahme der Gemeindewerke Sinzheim zum Entwurf des Bebauungsplans vom 21. Dezember 2010 müssen im Flurstück Nr. 18033 Strom- und Trinkwasserleitungen verlegt werden, damit eine Ringleitung zwischen der Straße „Im Weingarten“ und dem durchgehenden Abschnitt der Straße „Im Feil“ erfolgen kann. Für die Stromversorgung muss von der bestehenden Trafostation „Jagdhausstraße“ bis zur Straße „Im Weingarten“ über das Flurstück Nr. 18021 ein Stromkabel verlegt werden. Für dieses Stromkabel wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe Kapitel 5.11).

Für die Erstellung von 5 Kabelverteilerschränken müssen nach dieser Stellungnahme der Gemeindewerke Sinzheim die Standorte ausgewiesen werden. Die Standorte der Kabelverteilerschränke wurden in die festgesetzten Verkehrsflächen integriert und die Flächen der Erschließungsstraßen an den entsprechenden Standorten geringfügig erweitert.

## 5.9 Grünflächen

### Biotopverbund

Die vorhandenen Gehölzstrukturen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 unterhalb des durchgehenden Abschnitts der Straße „Im Feil“ sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 weiter unterhalb in Richtung der Straße „Im Weingarten“ werden weitgehend erhalten und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Erhaltung orts- und landschaftsbildprägender Bereiche, dem Artenschutz und der weitgehenden Erhaltung der vorhandenen Durchgrünung des Geltungsbereichs.

Die Teilflächen des Geltungsbereichs, die westlich und nördlich des Geltungsbereichs an die offene Landschaft angrenzen, werden als öffentliche Grünflächen mit der gleichen Zweckbestimmung festgesetzt. Mit diesen Grünflächen sollen die Baugebiete im Geltungsbereich in die benachbarte offene Landschaft eingebunden werden und ein möglichst harmonischer Übergang gesichert werden. Zum nördlich angrenzenden Natura 2000-Gebiet „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ soll diese Grünfläche eine Pufferzone gegenüber den festgesetzten Baugebieten schaffen.

Die Breite der an das Natura 2000-Gebiet Grünfläche grenzenden Grünfläche beträgt 6,0 m.



### Verkehrsgrün

Die schmalen Flächen zwischen den geplanten Baugrundstücken südlich der Straße „Im Weingarten“ und dem Straßengrundstück der Jagdhausstraße von überwiegend 1 m Breite werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese Flächen werden zur Pflege und Kontrolle der Stützmauern entlang der Jagdhausstraße benötigt. Der Standort des Bildstöckels an der Jagdhausstraße wird in diese Grünfläche einbezogen.

Anders als in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans werden auch die Grünflächen längs der Gehwegverbindung von der Jagdhausstraße über die Straße „Im Weingarten“ zur Straße „Im Feil“ als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

### Spielplatz

Im Baugebiet „Schleifgarten“ wird aufgrund von dessen Größe ein Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz wird unmittelbar westlich der westlichen Stichstraße angeordnet. Die Fläche des geplanten Spielplatzes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986<sup>2</sup> „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 in der jeweils aktuellen Ausgabe, von höchstens 0,7 zu befestigen (schriftliche Festsetzung 8.1).

Das Maß der Versiegelung von Grundstücksflächen wird durch den Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 ausgedrückt. Bei einer zulässigen Befestigung von Flächen bis zu einem Abflussbeiwert von 0,7 ist eine Befestigung z.B. mit Betonsteinpflaster zulässig. Bei einer solchen Befestigungsart kann ein Anteil am auftreffenden Regenwasser von 30% versickern. Bei einer Flächenbefestigung mit z.B. Asphalt oder Beton kann kein Regenwasser mehr vor Ort versickern. Diese Befestigungsarten sollen zur Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bei der Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten unzulässig sein.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 12 und WA 14 sind künstliche Lichtquellen außerhalb von Gebäuden in den Bereichen zwischen den Gebäuden und den an das jeweilige Bauland grenzenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. Auf privaten Grünflächen sind künstliche Lichtquellen unzulässig (schriftliche Festsetzung 8.2).

Diese Festsetzung vermeidet Beeinträchtigungen von streng geschützten nachtaktiven Fledermäusen, insbesondere der Bechsteinfledermaus, durch künstliche Lichtquellen, die in Richtung des Naturschutzgebietes (insbesondere in Richtung der in diese Richtung benachbarten Streuobstwiesen).

---

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

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 60529<sup>3</sup>. Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind nur solche Leuchten zulässig, die das Licht ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen lenken (schriftliche Festsetzung 8.3).

Mit dieser Festsetzung werden die Beeinträchtigungen der Lichtimmissionen aus der Straßenbeleuchtung auf Insekten, Fledermäuse und Vögel auf das unvermeidbare Maß reduziert. Natriumdampflampen beeinflussen das Verhalten von nachtaktiven Insekten deutlich weniger als Quecksilberdampflampen.

Die textliche Festsetzung lässt sowohl die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen als auch von Natriumdampf-Hochdrucklampen zu. Bei für den Menschen gleichem Helligkeitsniveau liegt die Wirkung auf Insekten für Natriumdampf-Niederdrucklampen nur bei 1% bis 2,5% derjenigen von Quecksilberdampflampen. Die Wirkung auf Insekten von Natriumdampf-Hochdrucklampen liegt im Bereich von 10% bis 25% gegenüber der von Quecksilberdampflampen. Natriumdampflampen haben darüber hinaus eine höhere Lichtausbeute und Lebensdauer als Quecksilberdampflampen und sind größtenteils auch gegen diese austauschbar.

Durch die Verwendung staubdichter Leuchten wird vermieden, dass die Insekten in die Leuchte gelangen und dort an der heißen Lampe verbrennen oder eingesperrt verhungern.

Die Verwendung von Leuchten bei der Straßenbeleuchtung, die das Licht ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen lenken, verhindert, dass das Licht nach oben oder in horizontale Richtung abgestrahlt wird. In diese Richtungen besteht kein Bedarf für die Straßenbeleuchtung. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Leuchten, die nur in den für die Beleuchtungszwecke benötigten Richtungen abstrahlen, haben auch einen wesentlich höheren Wirkungsgrad und sind daher auf Dauer ökonomischer.

Auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ auf dem ehemaligen Flurstück 12594/4 ist eine Befestigung nur in der westlichen Verlängerung des durchgehenden Abschnitts der Straße „Im Feil“ zulässig (schriftliche Festsetzung 8.4). Auf der Fläche des Wirtschaftswegs, der in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans zwischen den bisherigen Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 12 festgesetzt war, wird nunmehr eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, so dass diese schriftliche Festsetzung für diesen Wirtschaftswegabschnitt funktionslos geworden ist und deshalb geändert wird.

Diese schriftliche Festsetzung gewährleistet, dass die festgesetzte Verlängerung dieses Wirtschaftsweges in nordwestliche Richtung nicht befestigt wird und sich als Grasweg ausbilden kann. Mit dieser Festsetzung werden nicht erforderliche Bodenversiegelungen und -verdichtungen sowie Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch eine Versiegelung von Boden vermieden.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche des Flurstücks 18033 ist als artenreiche Magerwiese auszugestalten (schriftliche Festsetzung 8.5). Diese Fläche ist Teil einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme, die sich überwiegend außerhalb des Plangebiets erstreckt. Entwicklungsziel dieser Ausgleichsmaßnahme ist der Biotoptyp „Magerwiese mittlerer Standorte“ (Code: 33.43).

---

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

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 Herkünfte von Arten artenreicher, magerer Glatthaferwiesen zu verwenden (schriftliche Festsetzung 8.6). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der Boden im Bereich des Regenrückhaltebeckens nicht versiegelt wird und dort eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke angelegt werden wird.

Die Vorgabe gebietsheimischer Herkünfte für das Saatgut berücksichtigt die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 NatSchG, nach denen Tiere oder gebietsfremde Pflanzen nur mit Erlaubnis der Naturschutzbehörde in der freien Landschaft ausgebracht oder angesiedelt werden dürfen. Als gebietsfremd nach § 44 Abs. 1 Satz 1 NatSchG gelten auch Pflanzen außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.

## **5.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Sinzheim für die Stromversorgung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 1,5 m.

Auf Teilflächen der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sowie auf den Grundstücken Flurstück Nr. 18041, 18042, 18058 und 18059 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sinzheim für die Regenwasserkanalisation festgesetzt. Diese mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,00 m.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 18072 werden auf einer Teilfläche Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Sinzheim für die Schmutzwasserkanalisation, der Gemeindewerke Sinzheim für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung, der badenovaNETZ GmbH für die Gasversorgung sowie der Deutschen Telekom AG und der Kabel BW GmbH für Telekommunikationsanlagen festgesetzt. Diese mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,00 m.

Auf allen mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (schriftliche Festsetzung 8).

## **5.12 Immissionsschutz**

### **Lärm**

Für das Baugebiet „Schleifgarten“ wurde im Juli 2009 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Schleifgarten" im Westen des Ortsteils Winden waren Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich durch Verkehrslärm des umgebenden Straßen- und Schienennetzes zu treffen. Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar nördlich an die Jagdhausstraße an, welche den Ortsteil Winden an die B 3 und damit Richtung Sinzheim und Baden-Baden anbindet.

Ca. 300 m westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 3 und trifft ca. 600 m nördlich in einem als vollständiges Kleeblatt ausgeführten planfreien Knotenpunkt auf die B 500, welche in Ost-West-Richtung die Stadt Baden-Baden an die Bundesautobahn A 5 anbindet. In ungefähr 400 m Abstand westlich verläuft parallel zur B 3 die Bahnstrecke Karlsruhe – Basel.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war zu ermitteln, welche Lärmemissionen von dem umgebenden Verkehrsnetz ausgehen und zu welcher Lärmeinwirkung diese auf die in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs liegende vorhandene Wohnbebauung sowie die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs einwirken. Die sich ergebenden Lärmimmissionspegel sind anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) zu beurteilen. Für den Fall von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 waren Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan für aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen anzugeben, um unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

Für die Berechnung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet wurden die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Bearbeitung mit einem computergestützten Rechenprogramm aufbereitet. Dabei wurden Laserscanndaten von Höhenüberfliegungen vom Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, digitale Daten vom Ingenieurbüro Baumeister sowie ergänzend Höhenangaben aus der Deutschen Grundkarte (DGK) verwendet. Durch die Übernahme der topographischen Gegebenheiten wurde ein dreidimensionales digitales Geländemodell des Untersuchungsgebietes und der Umgebung erstellt.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf den Bundesstraßen wurden aus den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen ermittelt. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereichs ergeben sich aus einer Verkehrsuntersuchung vom April 2009. Die Untersuchungstiefe liegt damit für die Straßen im unmittelbaren Nahbereich höher als die für die Bundesstraßen. Für diese entsteht hierdurch zunächst der Charakter einer Abschätzung der Lärmeinwirkungen, der sich jedoch durch die relativ große Entfernung dieser Strecken zum Geltungsbereich rechtfertigt.

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgte nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) mit dem Berechnungsprogramm SOUNDPLAN der Fa. Braunstein und Bernd. Es wurden zunächst Lärmisophonkarten zur anschaulichen Darstellung der Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet und zur Plausibilitätsprüfung erstellt. Zur Bestimmung der Beurteilungspegel an einzelnen Gebäudefassaden wurden ergänzend Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionspegel wurden die in der Lärmvorsorge im Städtebau und der Bauleitplanung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, angewendet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die DIN 18005 lediglich Orientierungswerte vorgibt, die zur Abwägung heranzuziehen sind. Es war bei der Beurteilung davon auszugehen, dass das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird bzw. zu beurteilen ist.

Für Bereiche von Überschreitungen der Orientierungswerte wurde dargestellt, in welchem Umfang passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen und topographischen Situation nicht sinnvoll realisiert werden können. Die Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt aufgrund der Einteilung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

## Berechnungsgrundlagen

Auf der Grundlage der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes<sup>4</sup> erfolgt zunächst eine überschlägige Einschätzung der Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm. Es liegen dabei für den Tages- und Nachtzeitraum getrennte Lärmkarten vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamt im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie als Berechnungsrichtlinie die „Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen“ (VBUSch) verwendet, jedoch bei nationalen Bauleitplanungsprojekten die Richtlinie „Schall 03“ zu berücksichtigen ist. Bei Berechnung nach Schall 03 ist von dem Schienenverkehrslärm ein Schienenbonus von 5 dB(A) abzuziehen, wodurch sich die errechneten Lärmbelastungen nach der VBUSch um etwa diesen Betrag verringern.

Die Verkehrsbelastungen für die Bundesstraßen wurden aus dem Tabellenband der Straßenverkehrszählung 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen entnommen. Hieraus ergeben sich auch die Schwerverkehrsanteile für die Bundesstraßen. Für den Prognosefall 2025 wurde eine Verkehrszunahme um 15% veranschlagt. Die sich ergebenden Verkehrsbelastungen auf den einzelnen Straßenabschnitten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Hierin finden sich auch die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie eventuell vergebene Zuschläge für Steigungen oder Fahrbahnbelag. Die Belastungen auf der Jagdhausstraße, der K 3731 (Kartunger Straße Richtung Sinzheim-Kartung), dem Zubringer zur B 3 und der Erschließungsstraßen der festgesetzten und vorhandenen Wohngebiete wurden für das Jahr 2025 aus der Verkehrsuntersuchung vom April 2009 übernommen. Die angesetzten Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall Variante 1 können ebenfalls der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Dabei ist zu erwähnen, dass vor allem im Geltungsbereich aufgrund der dort vorgesehenen Steigungen zum Teil deutliche Steigungszuschläge zu vergeben sind.

Für den Knotenpunkt der Kartunger Straße mit der Anbindung an die B 3 wurde ein Signalzuschlag nach RLS-90 aufgrund der dort vorhandenen Lichtsignalanlage (Ampel) vergeben.

## Beurteilungsgrundlagen

Die sich aus der Schallausbreitungsberechnung ergebenden Lärmimmissionspegel wurden nach dem für städtebauliche Planungen maßgeblichen Regelwerk DIN 18005 beurteilt. Die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte betragen für den Tages- und Nachtzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr bzw. 22.00 bis 6.00 Uhr) für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 55 bzw. 45 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen empfohlene Richtwerte dar, von denen im Einzelfall beim Vorliegen anderer, entgegen gesetzter Interessen mit entsprechender Begründung abgewichen werden kann (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Ziffer 1.2). In einem solchen Fall sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. aktiver Schallschutz, planrechtliche Festsetzungen sowie baulicher Schallschutz vorzusehen und planrechtlich abzusichern.

Ergänzend werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen, die zwar nur in Verbindung mit dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen rechtsverbindlich sind und dabei dann auch nur die neuen Straßenzüge im Hinblick auf deren Erzeugung von Verkehrslärm in die Berechnungen eingestellt werden, jedoch eine anerkannte Zumutbarkeitsgrenze von Verkehrslärm darstellen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 59 bzw. 49 dB(A).

---

<sup>4</sup> Im Internet abrufbar unter: <http://Lärmkartierung.Eisenbahn-Bundesamt.de>

## Berechnungsergebnisse

Für die Immissionsberechnung wurden neben den Lärmemittenten die Geländetopografie sowie die umgebende vorhandene Bebauung zur Berücksichtigung von Bebauungsdämpfungen und Reflexionen in die Berechnungen einbezogen.

Im Tageszeitraum ergeben sich laut Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes und Abzug des Schienenbonus nach Schall 03 von 5 dB(A) am westlichen Rand des Geltungsbereichs Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A), die damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen. Im Nachtzeitraum ergeben sich Lärmimmissionspegel aufgrund des Schienenverkehrslärms auf der Westseite des Geltungsbereichs von ca. 45 dB(A). Damit ergeben sich auch im Nachtzeitraum keine oder nur sehr geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, die keine Notwendigkeit von Festsetzungen aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen begründen.

Die für die Immissionsberechnung des Straßenlärms angenommene Lage und Höhe der geplanten Gebäude erfolgte auf Grundlage der Baufenstereinteilung eines Vorabzugs des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Dabei wurde von einem Abstand für die nördlich und südlich der Straße „Im Weingarten“ bzw. des durchgehenden Abschnitts der Straße „Im Feil“ liegenden Gebäudereihen von 5 m zu den Erschließungsstraßen ausgegangen.

Als Gebäudehöhe wurde für die Wohnbebauung von jeweils zwei Geschossen und damit einer sich ergebenden Gebäudehöhe von 6,3 m ausgegangen.

Die Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung zeigen für den Tages-/ Nachtzeitraum die Ergebnisse der Lärmisophonienberechnung für den Prognose-Planfall 2025. Es ergeben sich durch die zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf den Erschließungsstraßen und den zu vergebenden Steigungszuschlägen auf den zum Teil sehr steilen Abschnitten mit Steigungen von bis zu 14% deutlich höhere Lärmbelastungen als für den Prognose-Nullfall im Geltungsbereich. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Gebäudefronten im Geltungsbereich im Tages- bzw. Nachtzeitraum überschritten.

Für die früher geplante Hotelanlage ergeben sich nur für die nach Süden gerichtete Gebäudefront geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die anderen Gebäudefronten der Hotelanlage weisen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Im Bereich der vorhandenen Straße „Im Feil“ bzw. deren westlicher Verlängerung ergeben sich ebenfalls nur an wenigen Gebäudefronten im Bereich der Einmündung des südlichen Abschnitts der Straße „Im Schleifgarten“ Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Für die direkt zum südlichen Abschnitt der Straße „Im Schleifgarten“ gerichteten Gebäudefronten ergeben sich dabei bereits Überschreitungen von etwas über 4 dB(A). Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV geringfügig überschritten.

Da bei der Beurteilung davon ausgegangen wurde, dass das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird bzw. zu beurteilen ist, sind die Berechnungsergebnisse für das zum Zeitpunkt der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung geplante Hotel auch bei einer Festsetzung von Allgemeines Wohngebietes am ehemals geplanten Hotelstandort übertragbar. Es ist vielmehr eher von geringeren Überschreitungen der Orientierungswerte auszugehen, da das von dem früher geplanten Hotel ausgelöste Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich selbst höher gewesen wäre als bei den nunmehr dort festgesetzten Wohngebieten.

Für die Gebäude entlang der Straße „Im Weingarten“ ergeben sich für die Gebäude auf der Nordseite nur für die nach Süden ausgerichteten Gebäudefronten geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Alle anderen Gebäudefronten auf der Nordseite der Straße „Im Weingarten“ weisen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf, mit Ausnahme der entlang des südlichen Abschnitts der Straße „Im Schleifgarten“ vorgesehenen Gebäude, bei denen die direkt zur Straße „Im Schleifgarten“ zugewandten Gebäudefronten höhere Überschreitungen aufweisen.

Für die südlich der Straße „Im Weingarten“ vorgesehenen Gebäude ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Nordseite sowie auf der Südseite der Gebäudefronten. Während die Überschreitungen größtenteils nur in geringer Höhe gegeben sind, ergeben sich an einzelnen Gebäudefronten, vor allem im Bereich der Einmündung der Straße „Im Weingarten“ in die Jagdhausstraße, deutlichere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hier liegen die Überschreitungen mit maximal 61 dB(A) im Tageszeitraum und aufgerundet 53 dB(A) im Nachtzeitraum auch geringfügig über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Die Beurteilungspegel der bestehenden Bebauung erhöhen sich durch die Erschließungsmaßnahme an den maßgeblichen untersuchten Gebäudefronten nur geringfügig. Die Zunahme der Pegel liegt jedoch in jedem Fall unterhalb einem Wert von 3 dB(A) als Kriterium der 16. BImSchV, ab dem sich bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte Schallschutzmaßnahmen rechtfertigen. Im Bereich der Straßen „Im Feil“ und „Im Weingarten“ ergeben sich weiterhin keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Für die Bebauung entlang der Jagdhausstraße ergibt sich ebenfalls nur eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel um ca. 0,2 dB(A).

#### Beurteilung

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Geltungsbereichs sowie der errechneten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für einzelne Gebäudefronten sind Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Geltungsbereich festzusetzen. Bei der gegebenen topografischen und städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen nicht sinnvoll einsetzbar. Aufgrund der Tatsache, dass auch jeweils nur einzelne Gebäudefronten und nicht das gesamte Gebiet und dessen Außenbereiche betroffen sind, wird es als sinnvoll erachtet, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form entsprechend dämpfender Außenbauteile und Schallschutzfenster vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Anforderung an die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wird in der DIN 4109 durch verschiedene Lärmpegelbereiche festgelegt. Diese ergeben sich aus dem "maßgeblichen Außenlärmpegel", der sich definitionsgemäß nach DIN 4109 aus den einzelnen Beurteilungspegeln im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und einem Additionszuschlag von 3 dB(A) ergibt.

Es ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs die Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109. Es ist dabei zu ergänzen, dass es bei Lärmpegelbereichen II und III bei üblichen Raumabmessungen und Fensterflächenanteilen zu keinen maßgeblichen Mehraufwendungen bei der Bemessung von Außenbauteilen oder Fenster kommen muss, da bereits herkömmliche Wärmeschutzverglasungen ausreichen können.

Der Lärmpegelbereich III ergibt sich für die Gebäudefronten entlang des südlichen Abschnitts der Straße „Im Schleifgarten“ mit Ausrichtung zur Straße „Im Schleifgarten“ für die südlichen Gebäudefronten der Gebäude nördlich der Straße „Im Weingarten“ westlich des südlichen Abschnitts der Straße „Im Schleifgarten“, teilweise für die nördlichen Gebäudefronten der geplanten Gebäude südlich der Straße „Im Weingarten“ sowie teilweise für die nach Süden gerichteten Gebäudefronten der Gebäude südlich der Straße „Im Weingarten“ und für die nach Süden und Osten gerichteten Gebäudefronten der vorgesehenen Gebäude westlich der Einmündung der Straße „Im Weingarten“ in die Jagdhausstraße. Die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäudefronten sowie die Grenzisophone zwischen Lärmpegelbereich II und III sind in der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung eingetragen. Je nach gewähltem Abstand der Gebäude zu den Straßen innerhalb der Baufenster ist Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Baugebiet „Schleifgarten“ unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“<sup>5</sup> 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“<sup>6</sup> in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den jeweiligen Lärmpegelbereichen (textliche Festsetzung 10).

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

Flachdächer von Garagen sowie flach geneigte Garagendächer bis zu einem Winkel von einschließlich 10° in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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“<sup>7</sup> der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen (schriftliche Festsetzung 11.1).

Diese Richtlinie ist das maßgebliche Regelwerk für Dachbegrünungen. Die Begrünungen von Dächern sind sonstige Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB.

Mit dieser Festsetzung werden bei der Errichtung von Garagen mit Flachdächern begrünte Flächen geschaffen, somit wird Veränderungen des Mikroklimas durch die Versiegelung von Boden in den Allgemeinen Wohngebieten entgegengewirkt und neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Damit wird auch der Planungsempfehlung des Landschaftsplans zu einer starken Durchgrünung Rechnung getragen. Die Vegetation auf begrünten Dächern bindet Staub und Luftschadstoffe. Der Bezug auf das maßgebliche Regelwerk gewährleistet, dass diese Festsetzung hinreichend konkret bestimmt ist.

Der Vollzug dieser Festsetzung wird dadurch erleichtert und es werden Mindeststandards in der Ausführung erreicht, ohne diese selbst im Bebauungsplan festsetzen zu müssen.

---

<sup>5</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

<sup>6</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

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



Bei einer fachgerechten Ausführung der Dachbegrünung ergeben sich keine Konflikte mit Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz und Korrosionsschutz. Extensivbegrünungen sind in der Regel bereits mit einer Flächenlast möglich, die geringer ist als die Last durch eine Kies-schüttung. Eine Dachbegrünung schützt die Dachkonstruktion vor UV-Strahlung, Hagel-schlag, Hitze und Kälte. Temperaturbedingte Spannungen werden abgebaut; die Lebens-dauer der Dachabdichtung wird somit durch Dachbegrünung verlängert.

Die der jeweiligen Zufahrt gegenüberliegenden Seiten von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zu begrün-en, sofern keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO direkt an diese Garagenseite angrenzen (schriftliche Festsetzung 11.2). Diese Festsetzung dient ebenfalls einer starken Durchgrünung der Wohngebiete im Geltungsbereich.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die an das Ge-biet 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 Gel-tungsbereich gebietsheimischen Sträuchern der in der schriftlichen Festsetzung 11.4 aufge-führten Arten anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzabstände und der Qualität der Sträucher gilt die schriftliche Festsetzung 11.4. In diese anzupflanzenden Hecken sind je angrenzende Gebäudeseite mindestens zwei Bäume von im Geltungsbereich gebietsheimischen Arten zu pflanzen (schriftliche Festsetzung 11.3).

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 For-schungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)<sup>8</sup> zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Er-schließung 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> )

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die nicht von der schriftlichen Festsetzung 11.3 erfasst werden, sind außerhalb der kartierten und im Plan „Biotoptypen Bestand“ dokumentierten Gehölzstrukturen und außerhalb der nach der schrift-lichen Festsetzung 8.5 anzulegenden Magerwiese neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 18033 und 18064.

---

<sup>8</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

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> )
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 6, WA 8, WA 11 sowie WA 14 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)<sup>9</sup> zu pflanzen (schriftliche Festsetzung 11.4).

Die Anpflanzungen dienen als teilweiser Ersatz für die Verluste an Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, die durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Errichtung von Gebäuden zu erwarten sind.

Die im Geltungsbereich heimischen Arten von Bäumen und Sträuchern wurden auf der Grundlage der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der ehemaligen Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg und durch die Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt als untere Naturschutzbehörde zum Entwurf des Bebauungsplans vom 18. Januar 2011 bestimmt.

Die Festsetzungen 11.3 und 11.4 bestimmen die Pflanzdichte, die Verteilung der Pflanzen einzelner Arten innerhalb der Anpflanzungen sowie den Abstand der Pflanzen zu angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen. Weiter wird der Zeitraum der Durchführung der Festsetzung 9.4 gesichert sowie die Qualität des Pflanzguts. Die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ sind das maßgebliche Regelwerk für die Qualität von Gehölzen.

Die auf der Grundlage der Festsetzungen 11.1 bis 11.4 angelegten Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten (schriftliche Festsetzung 11.5).

Diese Festsetzung gewährleistet die dauerhafte Erhaltung der durchzuführenden Anpflanzungen. Bei einer Festsetzung zum Erhalt von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich im Gegensatz zu Festsetzungen, die sich auf die Erhaltung bereits vorhandener Pflanzen beziehen, nicht um Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

---

<sup>9</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

## **5.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

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 11.3 zu ersetzen (schriftliche Festsetzung 12.1). Diese Festsetzung sichert den Erhalt und gegebenenfalls den Ersatz der entsprechend festgesetzten Bäume. Falls Ersatz zu pflanzen ist, sind gebietsheimische Arten zu verwenden.

Auf den Teilflächen von Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 8 und WA 9, 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 „Biotoptypen – 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 11.3 zu ersetzen (schriftliche Festsetzung 12.2).

Die vorhandenen (Stand: Mai 2009) Gehölzstrukturen werden im Plan „Biotoptypen Bestand“ dokumentiert. Zu den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ vorhandenen Gehölzstrukturen gehören die Biotoptypen „Feldhecke mittlerer Standorte“ (Code: 41.22), „Gebüsch mittlerer Standorte“ (Code: 42.20), „Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen“ (Code: 54.40b) und „Sukzessionswald aus kurzlebigen Laubbäumen“ (Code: 58.13).

Durch diese Festsetzung soll der Bestand an Hecken der beiden nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotope erhalten werden, soweit diese außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Allgemeinen Wohngebiete liegen.

## **5.15 Straßenböschungen**

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Bei den Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, handelt es sich um die Straßenböschungen. Die Breite der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, stellt jeweils die maximal zu erwartende Breite der Straßenböschungen dar.

# **6. Örtliche Bauvorschriften**

## **6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 Satteldächer (auch asymmetrische Satteldächer), Walmdächer und Pultdächer. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind mit einer Neigung von 20° bis 30° auszubilden (örtliche Bauvorschrift 1.1).

Die Dachform ist sowohl für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes als auch des gesamten Straßenraums von wesentlicher Bedeutung. Um ein harmonisches Erscheinungsbild der Baugebiete im Geltungsbereich im Hinblick auf die Dachformen der Gebäude zu gewährleisten, aber auch die Gestaltungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuschränken, erfolgt diese Beschränkung der zulässigen Dachformen. Die zulässigen Dachformen entsprechen den im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplan „Winden II“ zulässigen Dachformen.

Auf Flurstück 18040 darf auf der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Fläche für Garagen die Garage nur mit Flachdach errichtet werden. Diese Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift war in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans nicht enthalten. Die Festsetzung einer Fläche für Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dieses Grundstücks ermöglicht auf diesem Grundstück die Errichtung von Garagen auch an einem Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Wegen der besonders stark einsehbaren Lage dieses Baugrundstücks im Einmündungsbereich der Straße „Im Schleifgarten“ in die Straße „Im Weingarten“ sollen auf der auf diesem Grundstück festgesetzten Fläche für Garagen nur Garagen mit Flachdach zulässig sein.

Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich ausdrücklich nicht auf Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“). Wegen der im Vergleich zu Wohngebäuden geringeren Größe von Garagen werden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen von Garagen in städtebaulicher Hinsicht für verzichtbar gehalten. Bei Carports wird davon ausgegangen, dass diese handelsüblich, d.h. ohne Dachneigung, errichtet werden.

Die Summe der Ansichtsflächen von Dachgauben eines Gebäudes darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 15% (in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans) 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 (örtliche Bauvorschrift 1.2).

Zwerggiebel sind gemäß der örtlichen Bauvorschrift 1.2 ausnahmsweise zulässig, wenn die Zwerggiebel nicht breiter als 2,50 m sind und die Summe der Zwerggiebel auf höchstens ein Drittel der Länge einer Fassade begrenzt wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, WA 11, WA 12 und WA 14 sind Zwerggiebel nur auf der Bergseite ausnahmsweise zulässig.

Gauben und Zwerggiebel stellen Unterbrechungen der Dachlandschaft dar und verhindern ein durchlaufendes Erscheinungsbild des Daches zur Straße. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass Gauben und Zwerggiebel als untergeordnete Elemente des Daches wahrgenommen werden und ein Dach nicht dominieren. Da Zwerggiebel die Höhe der Fassade vergrößern, sollen sie in den genannten Allgemeinen Wohngebieten, deren Gebäude aufgrund der dort starken Geländeneigung größere Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben, auf die Bergseite der Gebäude beschränkt werden.

Dachaufbauten oder Dacheindeckungen aus Glas sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus bzw. zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig (örtliche Bauvorschrift 1.3).

Insbesondere das Material der Dächer ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Baugebiete im Geltungsbereich und deren Fernwirkung. Der Ausschluss von Glas als Material von Dacheindeckung oder von Dachaufbauten sichert ein Mindestmaß an baulichem und räumlichem Zusammenhalt, innerhalb dessen eine individuelle Vielfalt unterschiedlicher Gestaltungen der Dächer möglich ist. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet eine Nutzung der Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie als erneuerbare Energiequelle. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet außerdem, dass Nebengiebel nicht das Erscheinungsbild eines Daches dominieren.

Für die Fassadengestaltung und für die Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 nur nicht glänzende Materialien zulässig (örtliche Bauvorschrift 1.4).

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und das Material der Dacheindeckung haben als wesentliches Gestaltungselement des Gebäudes auch Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Straßen und auf den räumlichen Zusammenhalt der einzelnen Bereiche. Diese örtliche Bauvorschrift vermeidet Reflexionen durch glänzende Materialien bei der äußeren Gestaltung der Gebäude. Diese Bauvorschrift ist von besonderer Bedeutung durch die topographisch bedingte Einsehbarkeit des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs (Fernwirkung) und das Vorkommen streng geschützter Tierarten im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Beeinträchtigungen dieser Tiere durch Reflexionen werden ebenfalls vermieden.

## **6.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim. Gesonderte örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen sind deshalb nicht erforderlich.

## **6.3 Anforderungen über Einfriedigungen**

Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, sind nur als Hecken oder Mauern oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen oder Stabgitterzäune (Drahtgeflecht) 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. In Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen können aus straßenrechtlicher Sicht geringere Höhen gefordert werden (örtliche Bauvorschrift 3.1).

Einfriedigungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sollen Einfriedigungen möglichst offen und naturnah wirken, gleichzeitig aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenraumes betonen.

Diese örtliche Bauvorschrift sichert ein möglichst naturnah wirkendes Straßenbild im Geltungsbereich, indem andere Einfriedigungen als Hecken unzulässig sind. Durch die maximal zulässigen Höhen von Hecken wird der Straßenraum entlang der Vorderseiten der Gebäude möglichst offen gestaltet. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird es ermöglicht, Einfriedigungen in einer Höhe zu schaffen, die Sichtschutz bietet. Forderungen nach niedrigeren Höhen der Einfriedigungen in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen können nach dieser örtlichen Bauvorschrift nur aus straßenrechtlicher Sicht gestellt werden.

Die Flächen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 11 und WA 14, 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 (örtliche Bauvorschrift 3.2).

Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass die Grünflächen im Zentrum des Geltungsbereichs ihre ökologische Funktion als Lebensraum von zum Teil streng geschützten Arten weiterhin erfüllen können. Die Errichtung des Zauns vermeidet das Aufscheuchen von Tieren streng geschützter Arten durch freilaufende Hunde.

#### **6.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

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 14 unzulässig (örtliche Bauvorschrift 4.1). Wegen der starken Einsehbarkeit des Geltungsbereichs aus der Umgebung würden Aufschüttungen auch aus größerer Entfernung sichtbar sein und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigungen werden durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstücks darf gegenüber einem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Skizze 1). Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig von der ersten zurückversetzt wird (Berme >1,5, siehe Skizze 4, örtliche Bauvorschrift 4.2).

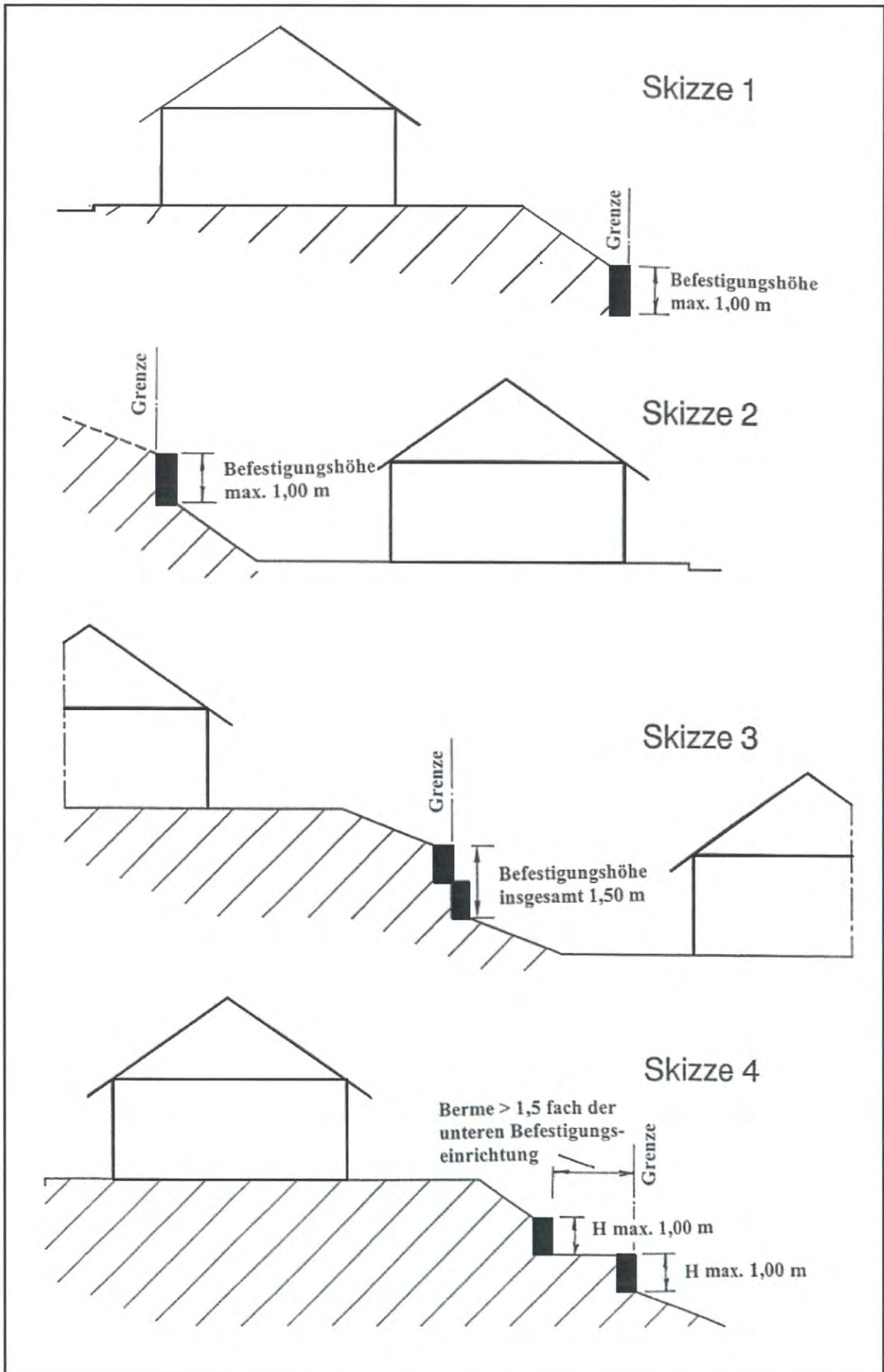
Die Abgrabung eines Grundstückes darf gegenüber einem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Skizze 2).

Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig vor die erste gesetzt wird (s. Skizze 4).

Sofern im Bereich zweier benachbarter Grundstücke sowohl eine Aufschüttung als auch eine Abgrabung vorgesehen ist, darf der maximale Höhenunterschied lediglich 1,50 m betragen (s. Skizze 3).

Bei besonders schwierigen Geländebeziehungen kann ausnahmsweise ein maximaler Höhenunterschied bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Bei Aufschüttungen werden Baugrunduntersuchungen und Drainage-Maßnahmen sowie Standsicherheitsnachweise für unbedingt notwendig erachtet (örtliche Bauvorschrift 4.3).



Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf die nach den Skizzen 1 bis 4 vorgegebene Befestigungshöhe jeweils um 0,50 m überschritten werden (örtliche Bauvorschrift 4.4).

Die örtlichen Bauvorschriften 4.2 bis 4.4 waren in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans nicht enthalten. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke geregelt, um das Entstehen möglicher Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Die örtliche Bauvorschrift 4.4 trägt der topographischen Situation im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 Rechnung.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen angeordneten Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind an drei Seiten mit Schutzwänden oder Bepflanzung einzufrieden (örtliche Bauvorschrift 4.5, in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans 4.2). Die Ausgestaltung der Abfallbehälter ist ein wichtiges Gestaltungselement des Straßenraums. Die örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass das Straßenbild nicht durch ungestaltete Abfallbehälter gestört wird.

## **6.5 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen**

Je Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 nur eine Außenantennenanlage zulässig (örtliche Bauvorschrift 5). Diese örtliche Bauvorschrift vermindert mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Außenantennen.

## **6.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht (örtliche Bauvorschrift 6).

Die Größe der geplanten Baugrundstücke ermöglicht es, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO je Wohnung auf zwei Stellplätze zu erhöhen. Im angrenzenden Baugebiet „Winden II“ wurde auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung verzichtet und die Zahl der dort je Wohnung geschaffenen Stellplätze deckt nicht den Bedarf der Anwohner.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich Hinweise auf die Probleme mit der Anzahl der im angrenzenden Baugebiet „Winden II“ vorhandenen Stellplätze. Vergleichbare Probleme sollen im Baugebiet „Schleifgarten“ vermieden werden. Zudem sind die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet „Schleifgarten“ größer als im angrenzenden Baugebiet „Winden II“. Eine Erweiterung der festgesetzten Verkehrsflächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs innerhalb der Verkehrsflächen würde wegen des stark hängigen Geländes den Aufwand für die Herstellung der Erschließungsstraßen unverhältnismäßig erhöhen. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich.



## 7. Kennzeichnung

### Altlast

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnungspflicht setzt voraus, dass die Böden der Fläche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen müssen nach Art, Beschaffenheit oder Menge die menschliche Gesundheit, den Boden, die Luft oder das Wasser gefährden.

Für die ehemalige Sendestation im Ortsteil Winden liegt eine historische und technische orientierende Untersuchung des Areals der Sendestation mit Untergrund, Versiegelungsflächen und Gebäuden aus dem Jahr 1999 vor.

Dabei wurden 5 Rammkernsondierungen auf den Freiflächen und 3 Rammkernsondierbohrungen in den Gebäuden durchgeführt. Dabei wurden in einigen Rammkernsondierungen erhöhte Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) erkundet. Schwermetalle sowie Arsen zeigten teilweise auch erhöhte Gehalte. MKW wurden nur in größeren Tiefen untersucht. Hier wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte erkundet. Dabei wurden 5 Rammkernsondierungen auf den Freiflächen und 3 Rammkernsondierbohrungen in den Gebäuden durchgeführt. Dabei wurden in einigen Rammkernsondierungen erhöhte Schadstoffgehalte an PAK erkundet. Schwermetalle sowie Arsen zeigten teilweise auch erhöhte Gehalte. Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden nur in größeren Tiefen untersucht. Hier wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte erkundet.

Danach zeigen Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Sendestation hohe Schadstoffgehalte an PAK. Insofern wird für Teilflächen der ehemaligen Sendestation von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen.

Für diese Fläche wurde im März 2010 eine Baugrund-, Rückbau und Altlastenuntersuchung vorgelegt (Ingenieurgesellschaft Augsburg mbH, IGA). Zusätzlich wurde eine Grobkostenschätzung für den Aushub und die Entsorgung von schadstoffbeaufschlagtem Bodenmaterial (einschließlich Rückbau der asphaltierten Flächen) sowie den Rückbau der Gebäude der ehemaligen Sendestation aufgestellt.

Die Fläche der ehemaligen Funkstation der französischen Streitkräfte ist im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt im Flächennutzungsplan nicht flächenhaft, sondern mit einem Symbol.

Da die Teilflächen der ehemaligen Sendestation, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand räumlich nicht hinreichend eindeutig abgegrenzt werden können, erfolgt die Kennzeichnung nicht in der Planzeichnung, sondern nur textlich.

### Baugrund-, Rückbau und Altlastenuntersuchung

Zur Untersuchung der Gelände wurden durch die IGA 22 Rammkernsondierbohrungen (unverrohrte Kleinbohrungen, RKS) RKS 1 bis RKS 22 abgeteuft. Die Bohrprofile sind der Anlage 2 zu dem Gutachten (IGA 2010) zu entnehmen, die Lage der Aufschlusspunkte kann dem Lageplan in Anlage 1 zu dem Gutachten entnommen werden.

Anhand von ausgewählten Bodenproben wurden zur Ermittlung der bodenmechanischen Kennwerte folgende bodenmechanische Untersuchungen durchgeführt:

- 4 Bestimmungen des Wassergehaltes nach DIN 18121 „Baugrund, Untersuchung von Bodenproben – Wassergehalt“
- 4 Korngrößenverteilungen nach DIN 18123 „Baugrund, Untersuchung von Bodenproben - Bestimmung der Korngrößenverteilung“
- 4 Konsistenzgrenzen nach DIN 18122 „Baugrund – Untersuchung von Bodenproben; Zustandsgrenzen (Konsistenzgrenzen)“

Für die altlastenspezifischen Untersuchungen des Bodens wurden die Auffüllungen auf eine Schadstoffbeaufschlagung untersucht. Die Ergebnisse sind den Anlagen 4 bzw. 5 des Gutachtens zu entnehmen.

Grundwasser wurde in den Bohrungen nicht erkundet. Auch wurde kein Sickerwasser erkundet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich in den sandigen Schichten Sickerwässer aufstauen können.

Im Bereich der ehem. Sendestation stehen Auffüllungen an. Dies sind im Bereich der Freiflächen oberflächennah kiesige, sandige Auffüllungen, die im Zuge der Platz- und Wegebefestigung eingebaut wurden. Die sandigen Kiese bzw. kiesigen Sande weisen meist eine lockere Lagerung auf. Lediglich bei der RKS 18 (Freifläche vor der Werkstatthalle) ist die Auffüllung dicht gelagert. Den Auffüllungen sind vorwiegend Schlackereste und untergeordnet auch Ziegel- und Betonreste eingelagert.

Bereichsweise sind unter dem Straßenunterbau bzw. bei RKS 19 unter dem Mutterboden bindige Auffüllungen mit weichen Konsistenzen angetroffen worden. Sie weisen ebenfalls Schlacke-, Beton- und Ziegelreste auf.

Die Beurteilung der Schadstoffkonzentrationen im Boden erfolgt unter Verwendung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der „Verwaltungsvorschrift ... über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“. Bei einem Rückbau der Gebäude und einer anschließenden Neubebauung werden die obersten Bodenbereiche neu gestaltet, so dass die Wirkpfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht sinnvoll untersucht werden können.

Die Bewertung bezieht sich deshalb nur auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. In der BBodSchV sowie der Verwaltungsvorschrift sind hierfür keine Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für Feststoffuntersuchungen angegeben. In der Verwaltungsvorschrift sind jedoch Hintergrundwerte für den Boden (H-B) angegeben. Die H-B-Werte gelten für den Gesamtgehalt an Schadstoffen im Boden. Bei der Überschreitung dieser Hintergrundwerte ist von einer Schadstoffbelastung auszugehen.

Zur wirkungspfadbezogenen Beurteilung und zur Gefährdungsabschätzung einer Altlast bzw. altlastverdächtigen Fläche gemäß BBodSchG werden nach der Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt als untere Bodenschutzbehörde zum Entwurf des Bebauungsplans vom 18. Januar 2011 die Prüfwerte der BBodSchV herangezogen. Sofern in der BBodSchV zu einzelnen Untersuchungs-Parametern keine Prüfwerte zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser angegeben sind, können im Einzelfall Prüfwerte der „Verwaltungsvorschrift ... über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ (Orientierungswerteerlass) herangezogen werden. Die früheren "Hintergrundwerte" des Orientierungswerteerlasses werden zur altlasttechnischen Beurteilung und zur Gefährdungsabschätzung nicht herangezogen. Grundsätzlich sind zur Sicherstellung von Verwertung und Entsorgung von schadstoffbelastetem Boden- und Untergrundaushub die Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unter Hinzuziehen der VwV Boden zur Einstufung der Verwertungsmöglichkeiten anzuwenden.

Grundsätzlich sind nach dem Gutachten die Hintergrundwerte der Sanierungszielbestimmung zugrunde zu legen. Für eine Gefährdungsanalyse ist jedoch der Ort der Bewertung maßgeblich, d.h. die Schadstoffkonzentration des Sickerwassers am Übergang der ungesättigten in die gesättigte Bodenzone. Diese Werte können nicht direkt aus den Schadstoffkonzentrationen des Feststoffes abgelesen werden. Auch die Schadstoffgehalte in einem Bodeneluat geben hier nur Anhaltspunkte und können nicht mit den Konzentrationen am Ort der Bewertung gleich gesetzt werden. Für eine Gefährdungsanalyse sind die Rahmenbedingungen wie Sickerfähigkeit des Bodens, Umfang der Altlast, Eluierbarkeit des Schadstoffes etc. mit zu berücksichtigen.

In der Anlage 4 zu dem Gutachten sind zu den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen die Hintergrundwerte für Boden gemäß „Verwaltungsvorschrift ... über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ angegeben. Zudem werden die Proben hinsichtlich ihrer Einstufung gemäß der „Verwaltungsvorschrift ... für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ bewertet.

In den Auffüllungen, die im Bereich der Freiflächen aufgebracht wurden, zeigten sich Schlackereste und untergeordnet auch Ziegel- und Betonreste. Teilweise war ein muffiger bzw. aromatischer Geruch festzustellen. Die anstehenden Böden unterhalb der Auffüllungen zeigten keine organoleptischen Auffälligkeiten.

Von den Einzelproben der Auffüllungen wurden in einem ersten Schritt teilweise Mischproben erstellt. Die Mischproben wurden so ausgewählt, dass Schichten mit einer ähnlichen organoleptischen Ansprache zusammengefasst wurden. Die Einzelproben wurden entsprechend ihrer Entnahmestelle benannt und durchnummeriert.

Bei den Voruntersuchungen im Jahr 1999 wurden vor allem hohe PAK-Gehalte und moderat erhöhte Schwermetallgehalte gemessen. MKW wurden nur an wenigen Proben analysiert. Aufgrund der organoleptischen Ansprache der aktuellen Auffüllungen und der historischen Erkundung wurden alle Proben der Auffüllungen auf die Parameter PAK, Schwermetalle und MKW untersucht. Die Untersuchung erfolgte in der Feinfraktion.

Die Auffüllungen zeigten durchweg hohe Schadstoffgehalte an PAK, die auf die Schlacke in den Auffüllungen zurückzuführen ist. Die Werte sind deutlich höher als in dem Vorgutachten aus dem Jahr 1999. Wahrscheinlich erfolgte die Analyse in der Gesamtfraktion (hierzu fehlen Angaben im damaligen Gutachten). Vor allem bei den kiesigen Auffüllungen kann so die Differenz der Schadstoffgehalte erklärt werden, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Schadstoffe in der Feinfraktion konzentrieren.

Zudem wurden im Straßenbereich und vor der Werkstatthalle sowie bei dem Benzinabscheider hohe MKW-Gehalte gemessen. Hier fehlen Vergleichswerte aus dem Vorgutachten aus dem Jahr 1999, da hier in den Auffüllungen keine MKW-Gehalte untersucht wurden. Die MKW sind wahrscheinlich nutzungsspezifisch (Bereich vor der Werkstatt, Benzinabscheider) eingetragen worden.

Die ermittelten Schwermetallgehalte liegen durchweg im Rahmen der Hintergrundwerte.

Aufgrund der hohen Schadstoffgehalte in den Auffüllungen wurden die anstehenden Böden direkt unter den Auffüllungen auf die Schadstoffe MKW und PAK untersucht (siehe Anlage 4 zum Gutachten IGA). Dabei wurden bei den MKW keine Gehalte über der Bestimmungsgrenze gemessen. Die PAK zeigten sich in drei Proben (RKS 8: Straßenbereich, RKS 11: vor Verwaltungsgebäude, RKS 22: Benzinabscheider) leicht erhöht.

An 2 Sondierbohrungen wurde die Bodenluft (RKS 16 innerhalb der Werkstatthalle und RKS 20 neben dem Benzinabscheider) entnommen und untersucht.

Für die Bodenluft sind in der BBodSchV bzw. der Verwaltungsvorschrift keine Prüf- bzw. Maßnahmenwerte angegeben. Bei den angetroffenen Schadstoffgehalten werden allerdings keine relevanten Schadstoffbeaufschlagungen des Grundwassers erwartet.

In den anstehenden Böden überschreiten nur die PAK die Hintergrundwerte geringfügig. PAK sind sehr schwer löslich. Der Transport erfolgt bevorzugt gebunden an Feinpartikel. Aufgrund der bindigen bzw. feinkörnigen Zusammensetzung der Lößlehme, der geringen Löslichkeit der PAK und dem sehr deutlichen Unterschied in den PAK-Konzentrationen zwischen den Auffüllungen und den anstehenden Böden, ist davon auszugehen, dass keine relevante vertikale Schadstoffmigration erfolgte. Zudem sind die meisten Flächen versiegelt, so dass der Sickerwasserdurchfluss weitgehend unterbunden ist. Somit ist bei der aktuellen Situation von keiner Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Für eine Umgestaltung des Geländes wird empfohlen, die schadstoffbeaufschlagten Auffüllungen komplett auszubauen. Die anstehenden Böden können weitgehend aus altlastentechnischer Sicht verbleiben. Wahrscheinlich ist ohnehin nur der Kontaktbereich zu den Auffüllungen geringfügig belastet. Die Analytik erfolgte bereits in der Feinfraktion, so dass die Gehalte entsprechend der „Verwaltungsvorschrift ... für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ verwendbar sind.

Diese Empfehlungen beziehen sich auf den mutmaßlichen Schichtenverlauf, der anhand von punktweise durchgeführten Bohrungen interpretiert wurde. Abweichungen zwischen den Baugrunderkundungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf der Baustelle durch die örtliche Bauaufsicht sorgfältig überprüft werden.

Bei größeren Abweichungen gegenüber den Baugrunduntersuchungen ist unverzüglich der Baugrundgutachter zu verständigen. Die Bewertung der Altlastensituation bezieht sich nur auf die aus den punktuellen Aufschlüssen gewonnenen Proben.

## 8. Nachrichtliche Übernahme

### 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.

Das Bildstöckel ist aus Sandstein, enthält ein Reliefmedaillon und stammt aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Das Relief stellt ein Madonnenhaupt dar. Das Bildstöckel wurde von der Familie Alois Hoffmann gestiftet. Der Baum unmittelbar hinter dem Bildstöckel wird mit Erhaltungsgebot belegt.

## 9. Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope, 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 Biotope 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 m<sup>2</sup> bzw. 960 m<sup>2</sup> groß.

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

Die beiden gesetzlich geschützten Biotope können nicht nachrichtlich übernommen werden, da sie nicht auf der Grundlage eines Gesetzes festgesetzt werden, sondern per Gesetz unter Schutz stehen.

Die im Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg enthaltene räumliche Abgrenzung dieser beiden Biotope entspricht nicht dem Ergebnis der im Mai 2009 im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführten Kartierung der Biotoptypen. Deshalb wird auf eine Eintragung der räumlichen Abgrenzung dieser beiden Biotope in der Planzeichnung verzichtet.

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.



Abbildung 2: Gesetzlich geschützte Biotope nach dem Daten- und Kartendienst der LUBW<sup>10</sup>

westlich: Hecke westlich Winden  
östlich: Hecke westlich Winden II

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung

Die Gemeinde Sinzheim hat zur Verwirklichung des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Dieses Umlegungsverfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die neuen Flurstücksgrenzen können der Planzeichnung entnommen werden.

---

<sup>10</sup> <http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de>

Die für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs benötigten Flächen wurden von der Gemeinde Sinzheim zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Flurstücke befanden sich z. T. bereits im Eigentum der Gemeinde Sinzheim. Für die Bereitstellung der für den externen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Grundflächen waren förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB) nicht erforderlich. Die Änderung der Nutzungsart der Flurstücke ist auch im Liegenschaftskataster vorzunehmen.

#### Entschädigungen

Durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Das gleiche gilt für die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen.

#### Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch den Neubau der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich Straßenentwässerung. Zeitlich parallel zu diesen Baumaßnahmen erfolgt die Verlegung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Sinzheim und dem Landkreis Rastatt als unterer Naturschutzbehörde geschlossen. Der innerhalb des Plangebiets gelegene kleinere Teil einer Ausgleichsmaßnahme wird durch eine schriftliche Festsetzung gesichert.

## 11. Wesentliche Auswirkungen

#### Umwelt

Die Umweltauswirkungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Umweltbericht beschrieben. Dieser Umweltbericht umfasst gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“ und „Landschaft“, „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden inhaltlich nicht geändert. Dies gilt auch für die Festsetzungen, die Beeinträchtigungen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans vermeiden.

### Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

### Verkehr

Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt werden. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs durch den Verkehr von und zum Baugebiet „Schleifgarten“ sind wegen der günstigen Anbindung der Jagdhausstraße an das übergeordnete Straßennetz nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Schaffung einer zweiten Zufahrt zum Ortsteil Winden das vorhandene Straßennetz entlastet.

### Wirtschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Bevölkerung mit Wohnraum im Ortsteil Winden versorgt. Somit wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Sinzheim gestärkt. Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden insoweit vermieden, als dass die vorhandenen Wegeverbindungen im Geltungsbereich erhalten werden.

### Gemeindehaushalt

Die Erschließung des Geltungsbereichs sowie die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden aus Beiträgen der Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke finanziert. Insofern ist auch der Einsatz von Haushaltsmitteln der Gemeinde Sinzheim erforderlich. Haushaltsmittel stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Während der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Sinzheim Einnahmen aus dem Verkauf der im Bereich der ehemaligen Sendestation gelegenen künftigen Baugrundstücke.



## 12. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Allgemeine Wohngebiete WA	2,9550
Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegflächen, öffentliche Parkplätze und Pflanzbeete	0,3858
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“	0,0323
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,1267
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	0,0472
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,0042
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,0922
Fläche für die Abfallbeseitigung	0,0021
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,0419
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“	0,3113
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	0,0468
private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“	0,1464
Gesamt	4,1919

Tabelle 1: Flächenbilanz

## Literatur

BG VERKEHR, Berufsgenossenschaft Verkehr (2008):

BG-Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen. Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen.“ BGI 5104. Heidelberg.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):

DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2000):

DIN EN 60529 „Schutzarten durch Gehäuse (IP-Code)“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2002):

DIN 1986, Teil 100, „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, Zusätzliche Bestimmungen zu DIN EN 752 und DIN EN 12056“. Berlin.

EU-KOMMISSION (2007):

Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Endgültige Fassung. Brüssel.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1990):  
Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Köln.

FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (2004):  
Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Bonn.

FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (2008):  
Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie. Bonn.

IGA, Ingenieurgesellschaft Augsburg (2010):  
Gutachten BV "Baugrund-, Rückbau und Altlastenuntersuchung im geplanten Wohngebiet „Schleifgarten / Sendestation". Augsburg.

LfU, Landesanstalt für Umweltschutz (2002):  
Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1. Karlsruhe.

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):  
Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung Kapitel 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“ vom 05.04.2006

Richtlinien zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen – Ausgabe 1990 (Schall 03) vom 04.04.1990 (Amtsblatt DB Nr. 14, lfd. Nr. 133)

## **Rechtsvorschriften**

### **Europäische Union**

Durchführungsbeschluss 2012/14/EU der Kommission vom 18.11.2011 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 11 S. 105)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368)

### **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Vorläufige Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) vom 22.05.2006 (BAnz. Nr. 154, S. 5693)

## Land Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz, NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1996 S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 816)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.05.2012 (GBl. S. 285)

Verwaltungsvorschrift des Sozialministeriums und des Umweltministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16.09.1993 in der Fassung vom 01.03.1998 (GABI. S. 295)

Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (GABI. S. 172)

76547 Sinzheim, den 14.12.2012

  
Ernst  
Bürgermeister

