

# GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

## Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB  
zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Sinzheim - Nord, Teil 1", in den Gewannen  
"Am Tiefen Weg" und "Im Datterbronn"

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997  
(BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom  
15. Dezember 1997 (BGBl. I. S. 2902).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -  
BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert  
durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom  
22.04.1993 (BGBl. I. S.466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des  
Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.  
I. 1991, S. 58).

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als

- Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
- Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung als Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter (SO) § 11 BauNVO

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Dorfgebiete MD

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 1 bis 6 und Ziffer 8 und 9 BauNVO.
- (2) Im Dorfgebiet MD sind Anlagen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Weiterhin ist auch die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.3 Mischgebiet MI

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 und Ziffer 6 und 7 BauNVO.
- (2) Im Mischgebiet MI sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 5 und 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### 1.4 Gewerbegebiete GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>4</sub>, GE<sub>6</sub>, GE<sub>7</sub>, GE<sub>9</sub>

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.
- (3) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

(4) Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten (Branchen)

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

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

- (5) In den Gebieten sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur dann zulässig, sofern deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die unterschiedlichen Teilflächen nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) der unterschiedlichen Teilflächen

Gebiet	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB (A) /m <sup>2</sup>	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB (A) /m <sup>2</sup>
GE 1	58,0	43,0
GE 2	58,0	43,0
GE 4	58,0	43,0
GE 6	60,0	45,0
GE 7	60,0	45,0
GE 9	60,0	45,0

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel ( $L_T$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück

zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{\text{zulässig}}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h.  $L_r < IK_{\text{zulässig}}$

$IK_{\text{zulässig}}$ :

Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsarten entsprechend den Vorschriften der *VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien'* vom Januar 1988, jedoch *ohne Berücksichtigung* des Luftabsorptions- und Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaß- sowie des Einfügedämpfungsmaß eines Schallschirms. Die aus dieser Anforderung resultierende Berechnungsformel ist in der Begründung dargestellt.

$L_r$ :

Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der *'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)'* vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### 1.5 Gewerbegebiet $GE_3$

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.
- (3) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit den Branchen und Sortimenten wie unter Punkt 1.4 (4) dieser schriftlichen Festsetzung aufgeführt, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen regelt Punkt 1.5 (5) dieser schriftlichen Festsetzung.
- (5) Im  $GE_3$  besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Möbel und Einrichtungsgegenstände auf einer genehmigten Verkaufsfläche von etwa 2650 m<sup>2</sup>.  
Eine Änderung der baulichen Anlage ist zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).  
Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist um maximal 10 v.H. (265 m<sup>2</sup>) zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur im Hinblick auf die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) zulässig.

Eine Erneuerung der baulichen Anlage ist zulässig.

- (6) Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von

58,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	tags (6.00 - 22.00 Uhr) und
43,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts (22,00 - 6.00 Uhr)

festgesetzt.

Somit sind nur solche Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen den festgesetzten IFSP nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{\text{zulässig}}$ ) an den maßgeblichen Immissionsarten nicht überschreitet, d.h.  $L_r < IK_{\text{zulässig}}$

$IK_{\text{zulässig}}$ :

Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsarten entsprechend den Vorschriften der *VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien'* vom Januar 1988, jedoch *ohne Berücksichtigung* des Luftabsorptions- und Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaß- sowie des Einfügedämpfungsmaß eines Schallschirms. Die aus dieser Anforderung resultierende Berechnungsformel ist in der Begründung dargestellt.

$L_r$ :

Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der *'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)'* vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 1.6 Gewerbegebiet GE<sub>5</sub>

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.
- (3) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- (4) Einzelhandelsbetriebe mit den Branchen und Sortimenten wie unter Punkt 1.4 (4) dieser schriftlichen Festsetzung aufgeführt, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen regelt Punkt 1.6 (5) dieser schriftlichen Festsetzung.
- (5) Im GE<sub>5</sub> besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Möbel und Einrichtungsgegenstände auf einer genehmigten Verkaufsfläche von etwa 7050 m<sup>2</sup>.  
Eine Änderung der baulichen Anlage ist zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).  
Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist um maximal 10 v.H. (705 m<sup>2</sup>) zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur im Hinblick auf die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) zulässig.

Eine Erneuerung der baulichen Anlage ist zulässig.

- (6) Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von

60,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	tags (6.00 - 22.00 Uhr) und
45,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts (22,00 - 6.00 Uhr)

festgesetzt.

Somit sind nur solche Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen den festgesetzten IFSP nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel ( $L_T$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{\text{zulässig}}$ ) an den maßgeblichen Immissionsarten nicht überschreitet, d.h.  $L_T < IK_{\text{zulässig}}$

$IK_{\text{zulässig}}$ :

Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsarten entsprechend den Vorschriften der *VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien'* vom Januar 1988, jedoch *ohne Berücksichtigung* des Luftabsorptions- und Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaß- sowie des Einfügedämpfungsmaß eines Schallschirms. Die aus dieser Anforderung resultierende Berechnungsformel ist in der Begründung dargestellt.

$L_r$ :  
Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs  
entsprechend den Vorschriften der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen  
Lärm (TA-Lärm)' vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen  
Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### 1.7 Gewerbegebiet GE<sub>8</sub>

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.
- (3) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten wie unter Punkt 1.4 (4) dieser schriftlichen Festsetzung aufgeführt, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen regelt Punkt 1.7 (5) dieser schriftlichen Festsetzung.
- (5) Im GE<sub>8</sub> besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Spielwaren und Kindermöbel auf einer genehmigten Verkaufsfläche von etwa 799 m<sup>2</sup>.  
Eine Änderung der baulichen Anlage ist zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).  
Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist um maximal 10 v.H. (80 m<sup>2</sup>) zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur im Hinblick auf die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) zulässig.

Eine Erneuerung der baulichen Anlage ist zulässig.

- (6) Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von

60,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	tags (6.00 - 22.00 Uhr) und
45,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts (22,00 - 6.00 Uhr)

festgesetzt.

Somit sind nur solche Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen den festgesetzten IFSP nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige

immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{\text{zulässig}}$ ) an den maßgeblichen Immissionsarten nicht überschreitet, d.h.  $L_r < IK_{\text{zulässig}}$

$IK_{\text{zulässig}}$ :

Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsarten entsprechend den Vorschriften der *VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien'* vom Januar 1988, jedoch *ohne Berücksichtigung* des Luftabsorptions- und Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaß- sowie des Einfügedämpfungsmaß eines Schallschirms. Die aus dieser Anforderung resultierende Berechnungsformel ist in der Begründung dargestellt.

$L_r$ :

Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)* vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 1.8 Gewerbegebiet GE<sub>10</sub>

- (1) Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.
- (3) Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit den Branchen und Sortimenten wie unter Punkt 1.4 (4) dieser schriftlichen Festsetzung aufgeführt, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen regelt Punkt 1.8 (5) dieser schriftlichen Festsetzung.

- (5) Im GE<sub>10</sub> besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke auf einer genehmigten Verkaufsfläche von etwa 799 m<sup>2</sup>.  
Eine Änderung der baulichen Anlage ist zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).  
Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist um maximal 10 v.H. (80 m<sup>2</sup>) zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur im Hinblick auf die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) zulässig.

Eine Erneuerung der baulichen Anlage ist zulässig.

#### 1.9 Sondergebiet SO

- (1) Für das Sondergebiet ist die großflächige Einzelhandelsnutzung mit der Zweckbestimmung als Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- (2) Für das Sondergebiet werden keine Ausnahmen von der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter zugelassen.
- (3) Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 8000 m<sup>2</sup>.

#### 1.10 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 3 Abs. 1 BauNVO) im zeichnerischen Teil kleiner ausgewiesen, als die Obergrenze der Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im zeichnerischen Teil, tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

2.3 Im Dorfgebiet MD wird die Wandhöhe der Gebäude wie folgt festgelegt:

Mindesthöhe = 4,00 m

maximale Höhe = 7,00 m.

Dabei wird die Wandhöhe der Gebäude definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren, gemessen von fertiger Straßenoberkante in Gebäudemitte.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, als Ausnahme zugelassen werden.

2.4 Im Mischgebiet MI wird die maximale Höhe der Gebäude, gemessen in Achse Hauptgebäude von der fertigen Straßenoberkante, mit 12,0 m festgesetzt. Dies gilt bei Sattel- und Walmdächern bis OK First, bei Pult- und Flachdächern bis OK Dach.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, als Ausnahme zugelassen werden.

2.5 Für die Gewerbegebiete GE gilt:

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen in Achse Hauptgebäude von der fertigen Straßenoberkante, wird mit 12,0 m festgelegt.

Dies gilt bei Sattel- und Walmdächern bis OK First, bei Pult- und Flachdächern bis OK Dach.

Im Einzelfall kann, bedingt durch besondere betriebliche Erfordernisse, eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m als Ausnahme zugelassen werden.

2.6 Im Sondergebiet SO wird die maximale Gebäudehöhe, gemessen in Achse Hauptgebäude von der fertigen Straßenoberkante, mit 12,0 m festgelegt. Dies gilt bei Sattel- und Walmdächern bis OK First, bei Pult- und Flachdächern bis OK Dach.

Im Einzelfall kann, bedingt durch besondere betriebliche Erfordernisse, eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m als Ausnahme zugelassen werden.

2.7 Im Bereich der 110 KV-Freileitung gelten folgende Festsetzungen:

- (1) Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Freileitung sind nur Bauwerke (Dacheindeckung nach DIN 4102, Bl. 4) zulässig, bei denen der Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen eingehalten ist.

- (2) Bei Gebäuden (Dachneigung nach DIN 4102, Bl. 4) mit Flachdach oder mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  ist, da diese Dacharten begehbar sind, ein Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen zu berücksichtigen.

### **3. Bauweise**

- 3.1 In den Dorfgebieten MD und Mischgebieten MI wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 In den Gewerbegebieten GE wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.
- 3.3 Im Sondergebiet SO wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m entsprechend LBO überschreiten, soweit Bauordnungsrechtsvorschriften nicht entgegenstehen.
- 4.3 Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze zugelassen werden, soweit ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht wird und auf der überbaubaren Grundstücksfläche kein geeigneter Platz mehr zur Verfügung steht.
- 4.4 Im Bereich von flächigen Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher gemäß Punkt 6 sind Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen nicht zulässig.

### **5. Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

- 5.1 Im zeichnerischen Teil sind Leitungsrechte für
- unterirdische Kanalisationen
  - oberirdische 110 KV-Leitungen

festgesetzt.

Die Leitungsrechte müssen zu Gunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den privaten Grundstücken geduldet werden und sind durch Grundbucheintrag zu sichern.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.
- 6.2 In den Gewerbegebieten GE<sub>4</sub> und GE<sub>10</sub> ist für die private Grundstücksfläche parallel zur Bundesstraße B 3 zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Bei der Bepflanzung sind die entsprechenden straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 6.3 In den Gewerbegebieten GE<sub>7</sub> und GE<sub>9</sub> ist für die private Grundstücksfläche parallel zur Bundesstraße B 3 entlang der Grundstücksgrenze ein 7,0 m breiter Streifen mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Bei der Bepflanzung sind die entsprechenden straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 6.4 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Unvermeidliche Abgänge von Pflanzen im Bereich von Erhaltungsgebieten sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 6.5 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung des Geländestreifens entlang der B 3 sind die entsprechenden straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 6.6 Die Pflanzenauswahl von Pflanzungen entlang der Bahnanlagen sind, soweit nach dem Bebauungsplan vorgesehen, zur Erhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
- 6.7 Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt. Die Bepflanzung muss spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.
- 6.8 Bei wesentlichen baulichen Änderungen ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Begrünungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.

Sinzheim, den 27.09.2001

  
Metzner  
Bürgermeister



Karlsruhe, den 23. Juli 2001 Haupt/he

  
Planfertiger:  
FUHR + MÜLLER, INGENIEURBÜRO

## C. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "**Sinzheim - Nord, Teil 1**", in den Gewannen "Am Tiefen Weg" und "Im Datterbronn".

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S.760).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581).

## 7. Gestaltung der Gebäude

### 7.1 Im Dorfgebiet MD

- (1) Die Dachneigungen betragen:  
Bis 5,50 m Gebäudehöhe            35° - 45°  
bei mehr als 5,50 m Gebäudehöhe    25° - 35°
- (2) Die Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenoberkante FOK) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,0 m, von OK Straßenachse gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall ist eine Überschreitung von 0,25 m als Ausnahme möglich.
- (3) Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

### 7.2 Im Mischgebiet MI

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Die Absätze 7.1 (2) und 7.1 (3) dieser schriftlichen Festsetzung sind auch im Mischgebiet MI gültig.

### 7.3 In den Gewerbegebieten GE

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Die Absätze 7.1 (2) und 7.1 (3) dieser schriftlichen Festsetzung sind auch in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub>, GE<sub>5</sub>, GE<sub>6</sub>, GE<sub>7</sub>, GE<sub>8</sub>, GE<sub>9</sub>, GE<sub>10</sub> gültig.

### 7.4 Sondergebiet SO

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Die Absätze 7.1 (2) und 7.1 (3) dieser schriftlichen Festsetzung sind auch im Sondergebiet SO gültig.

## 8. Garagen

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

## 9. Einfriedigungen

- 9.1 Einfriedigungen sind parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- 9.2 Als Einfriedigung sind gestattet:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe, darüber Drahtgeflecht im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
  - Stahlgitter im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung
  - Heckenbepflanzung
- 9.3 Die Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Hindernissen höher als 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten.

## 10. Grundstücksgestaltung

- 10.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- 10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Parkflächen benötigt werden, in wasserundurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen usw.) zu befestigen, ansonsten als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen. Dies gilt auch für den 20 m breiten Geländestreifen entlang der B 3. Nicht überbaute Grundstücksflächen können ausnahmsweise in dem Ausmaß mit wasserundurchlässigen Belagsarten befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist, oder Rechtsvorschriften dies erfordern.

## 11. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon können nur im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

## D. Hinweise

### 12. Verkehrsflächen

- 12.1 Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Die Parkflächen und Zugänge zum Stadtbahnhaltepunkt "Sinzheim - Am Tiefen Weg" wurden nachrichtlich aus dessen Planfeststellung übernommen (Planfeststellungsänderungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 7.12.2000). Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanungen maßgebend.
- 12.2 Straßen- und sonstige Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### **13. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

- 13.1 Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.
- 13.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.
- 13.3 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.
- 13.4 Für die Müllbeseitigung ist die Satzung des Landkreises Rastatt zu beachten.

### **14. Elektrische Anlagen**

- 14.1 Im Planungsgebiet sind Frei- und Kabelleitungen zulässig.  
Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen der Netzbetreiber einzuhalten.
- 14.2 Für den Bereich der 110 KV-Freileitung gilt:
  - (1) Bei den Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist die EnBW am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
  - (2) Die Bauwerkshöhen sind in den Antragsplänen bezogen auf m über NN anzugeben.
  - (3) Im Bereich des Mastes Nr. 3452/007 ist, gemessen vom Masteckstiel im Abstand von 7,0 m, wegen der Masterdungsanlage und damit mögliche Instandhaltungsarbeiten unbehindert vorgenommen werden können, von Bauwerken freizuhalten.
  - (4) Die Straßen, Wege und Parkplätze sind in der Nähe der Maste so anzulegen, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Masteckstielen ein Abstand von 3,0 m eingehalten ist. An den Stellen, wo möglicherweise Fahrzeuge auf die Eisenteile der Maste aufprallen können, sind Leitplanken anzubringen.
  - (5) Bei den im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronige Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.
  - (6) Das Gelände bei den Maststandorten darf nur mit Genehmigung der EnBW aufgefüllt werden.

15. Bodenschutz

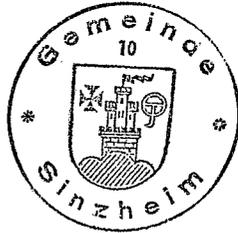
- 15.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden.
- 15.2 Die Flächenversiegelung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

Sinzheim, den 27.09.2001

Karlsruhe, den 23. Juli 2001 Haupt/he



Metzner  
Bürgermeister



Planfertiger:  
FUHR + MÜLLER, INGENIEURBÜRO

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB

Rastatt, den 09. OKT. 2001

Landratsamt Rastatt



Seelmann

