

1. Änderung Bebauungsplan „Sinzheim-Nord Teilabschnitt 1“ in den Gewannen "Am Tiefen Weg" und "Im Datterbronn"

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)

Teil A Rechtsgrundlagen

Bund

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

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)

Land Baden-Württemberg

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

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als
- Gewerbegebiet (GE)
 - Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit den Sortimenten Tiere, Tierernährung und Zooartikel“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.
- Die räumliche Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans.
- 1.2 Gewerbegebiet GE 8
- (1) Es gelten die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO.
 - (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - (3) Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.
 - (4) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.
Zentrenrelevante Sortimente sind:
 - Babyausstattung
 - Bastel- und Geschenkartikel
 - Bekleidung aller Art

- Briefmarken
 - Bücher
 - Campingartikel
 - Computer, Kommunikationselektronik
 - Elektrogroßgeräte
 - Elektrokleingeräte
 - Foto, Video
 - Gardinen und Zubehör
 - Geschenkartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 - Haushaltswaren/ Bestecke
 - Hörgeräte
 - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
 - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 - Leder- und Kürschnerwaren
 - Musikalien
 - Nähmaschinen
 - Optik und Akustik
 - Sanitärwaren
 - Schuhe und Zubehör
 - Spielwaren
 - Sportartikel einschließlich Sportgeräte
 - Tonträger
 - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Waffen, Jagdbedarf
- (5) Abweichend von Abs. 4 dieser schriftlichen Festsetzung ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Spielwaren und Kindermöbel mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² zuzüglich einer Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 80 m² allgemein zulässig.

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Tiere, Tiernahrung und Zooartikel im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m²,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit anderen als den genannten Sortimenten,
 - Stellplätze.
- Nutzungsänderungen sind nur innerhalb der allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

- 1.4 Für das Gewerbegebiet GE 8 und das Sonstige Sondergebiet SO wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von
- | | | |
|---------------------------|--------|-------------------------|
| 60,0 dB(A)/m ² | tags | (06.00 – 22.00 Uhr) und |
| 45,0 dB(A)/m ² | nachts | (22.00 – 06.00 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 GE 8 bzw. Sonstiges Sondergebiet SO festgesetzten Fläche an. Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel (L_r) der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ($IK_{\text{zulässig}}$) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h. $L_r < IK_{\text{zulässig}}$.

IK_{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", Ausgabe Januar 1988, jedoch ohne Berücksichtigung des Luftabsorptions- und Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaßes sowie des Einfügedämpfungsmaßes eines Schallschirms. Die aus dieser Anforderung resultierende Berechnungsformel ist in der Begründung dargestellt.

1.5 Nebenanlagen

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO kleiner als die nach der Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, so ist die Fläche maßgebend, die im zeichnerischen Teil als überbaubar festgesetzt ist.
- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) mit 12,0 m über der Fahrbahnhöhe der zugeordneten Straße, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes, festgelegt. Ausnahmsweise kann bei besonderen betrieblichen Erfordernissen ein Höchstmaß für die Oberkante (OK) von 15,0 m zugelassen werden.
- 2.4 Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche für eine 110 kV-Freileitung sind Gebäude nur mit einer harten Bedachung im Sinne von § 27 Abs. 6 LBO sowie bei Einhaltung des äußeren Mindestabstands zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen nach DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 45 kV“, Teil 1 „Allgemeine Anforderungen – Gemeinsame Festlegungen“ (Ausgabe April 2010) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE 8 und im Sonstigen Sondergebiet SO wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die nicht breiter als 5 m sind, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,5 m entsprechend § 5 Abs. 6 LBO überschreiten, wenn sie von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.
- 4.3 Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze zugelassen werden, soweit ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht wird und auf der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für eine 110 kV-Freileitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der EnBW Regional AG zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 37,0 m, ist zu dulden und durch Grundbucheintrag zu sichern.

6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.
- 6.2 Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 6.3 Bei wesentlichen baulichen Änderungen ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Begrünungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

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

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

7. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Gewerbegebiet GE 8 und Sonstiges Sondergebiet SO

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Die Sockelhöhe (Erdgeschoss Fußbodenoberkante FOK) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,0 m über Oberkante (OK) der Straßenachse nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Überschreitung dieses Maßes bis 0,25 m zugelassen werden.
- (3) Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

8. Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 8.1 Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Die Höhe freistehender Garagen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3,0 m betragen (gemessen vom Mittel der 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 aneinander grenzender Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

9. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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 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

10. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich verändert werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Flächen für Stellplätze benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) zu befestigen, ansonsten als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen. Wasserdurchlässige Befestigungen haben einen Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“ in der Fassung vom Mai 2008 höchstens 0,7.

11. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anlagen der Außenwerbung sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gewerbegebiet GE 8 und im Sonstigen Sondergebiet SO können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Teil D Hinweise

12. Verkehrsflächen

12.1 Verkehrsflächen und deren Höhenlage

Die Parkplatzflächen und Zugänge zum Stadtbahnhaltepunkt "Sinzheim Nord" wurden nachrichtlich aus dessen Planfeststellung übernommen (Planfeststellungsänderungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.12.2000). 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 über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser“ (Wasserversorgungssatzung, WVS) der Gemeinde Sinzheim vom 15.12.1982, zuletzt geändert am 28.11.2001, ist zu beachten.

13.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (Abwassersatzung, AbwS) der Gemeinde Sinzheim vom 24.10.2012 zu beachten.

13.3 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.

13.4 Für die Müllbeseitigung ist die Abfallwirtschaftssatzung 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 Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück von dem festgesetzten Leitungsrecht berührt wird, ist die EnBW Regional AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- (2) Die Bauwerkshöhen sind in den Antragsplänen bezogen auf m über NN anzugeben.
- (3) Der 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 wird. An den Stellen, wo möglicherweise Fahrzeuge auf die Eisenteile der Maste aufprallen können, sind Schutzplanken anzubringen.
- (5) Bei den im festgesetzten Leitungsrecht zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronige Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden VDE-Mindestabstands von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.
- (6) Das Gelände bei den Maststandorten darf nur mit Genehmigung der EnBW Regional AG aufgeschüttet 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.

76547 Sinzheim, den 24.06.2013


E r n s t
Bürgermeister

