

GEMEINDE SINZHEIM

LANDKREIS RASTATT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Tennisclub Sinzheim“

(Rechtsverbindliche Fassung)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planbearbeiter:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO
Marktplatz 3
76547 Sinzheim
Telefon 07221 / 50483-0
Telefax 07221 / 50483-11
post@baum-ing.de
www.baum-ing.de

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tennisclub Sinzheim"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Bekanntmachung
2. Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132) zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) in der Fassung der letzten Bekanntmachung

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Art der baulichen Nutzung

§1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:

Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 1 BauNVO - SO

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport mit Schwerpunkt Tennis sind allgemein zulässig:

- Tennisanlagen
- eine Gaststätte
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Stellplätze

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig.
- 2.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe in Metern über Normalnull (NN).

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

- 5.1 Eine Bauweise wird nicht festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1 Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 6.2 Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB).
- 6.3 Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen sowie auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens sind bauliche Anlagen sowie Stellplätze unzulässig.

§ 7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Dabei darf nur standortgerechtes und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden.

C. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tennisclub Sinzheim" gem. § 74 LBO BW

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S 252).

§ 1 Abstandsflächen

- 1.1 Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich, abweichend von der LBO, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 1.2 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 2 Baugestaltung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe in Metern über Normalnull (NN).

Höchstmaß Oberkante Tennishalle: 135,00 m ü. NN

Höchstmaß Oberkante Gaststätte: 133,00 m ü. NN

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Geländehöhe der nördlichen Zufahrt zur Gaststätte bzw. Tennishalle (O.K. Schachtdeckel SD 123,05 m ü. NN Nr. 34 027 525 des vorh. Schmutzwassersammlers als Bezugshöhe).

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

2.3 Dachbegrünungen sind zulässig.

2.4 Für die Dachdeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden. Die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei ist nicht zugelassen.

2.5 Bei Ausführung von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randaanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc) sind keine Materialien aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen zu verwenden.

D. Hinweise

3. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Gasversorgung

3.1 Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.

3.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.

3.3 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.

3.4 Für die Müllbeseitigung ist die Satzung des Landkreises Rastatt zu beachten.

Gasversorgung: Für den Geltungsbereich ist bisher noch keine Gasversorgung verlegt.

4. Bodenschutz

- 4.1 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.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

Sinzheim, den 10.03.2008



H. Metzner, Bürgermeister



Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

