

Gemeinde Sinzheim  
Landkreis Rastatt

## **Schriftliche Festsetzungen zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiete GE 2 bis GE 6**

- (1) Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 sind zulässig:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Tankstellen
  4. Anlagen für sportliche Zwecke

- (3) Folgende nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- (4) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“ „Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“ sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
- (5) Ebenerdige Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind nur als untergeordnete Nebenanlage im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück zulässig (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).
- (6) In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 sind 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
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

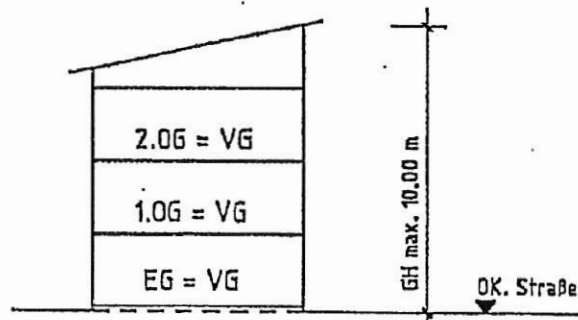
## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Gewerbegebiete GE 2 bis GE 6**

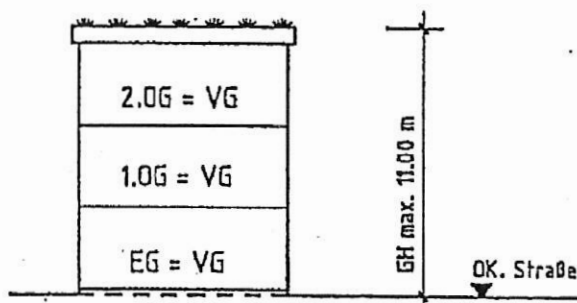
- (1) Die Höchstmaße für die Oberkante (OK) von Gebäuden (OK Dachhaut) betragen, gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse:
- bei Satteldächern 10 m bis OK First,
  - bei Flach- und Pultdächern 10 m bis OK Dachabschluss,
  - bei begrünten Flachdächern 11 m bis OK Dachabschluss,
  - bei Sheddächern 13,50 m bis OK First, als Attikahöhe sind 9,50 m ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse zulässig.

Bei Grundstücken, bei denen zwei benachbarte Grundstücksseiten an Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke) ist maßgebend die Oberkante der Fahrbahn im Schnittpunkt beider Fahrbahnachsen.

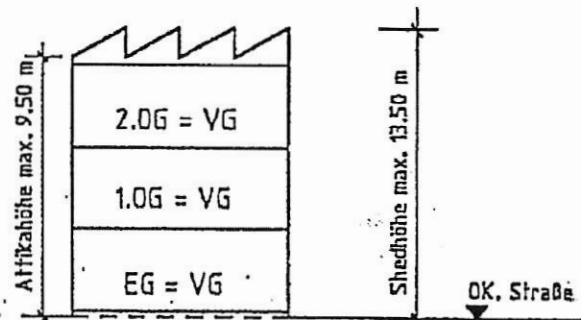
## Flach- und Pultdach



## Begrüntes Flachdach



## Sheddach



- (2) Bei turmartigen baulichen Anlagen (z.B. Hochregallager, Sägespäneturm, Silo) beträgt das Höchstmaß für die Höhe von Gebäuden (OK Dachhaut), soweit aus betrieblichen Gründen erforderlich, 15 m, gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
- (3) Dachaufbauten für Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen das jeweilige Höchstmaß für die Oberkante (OK) von Gebäuden (OK Dachhaut) um bis zu 1,5 m überschreiten.
- (4) Das Höchstmaß für die Oberkante (OK) von Garagen (OK Dachhaut) beträgt 3 m, gemessen von der Geländeoberfläche in der Mitte der Grundfläche der Garage bis Anschluss Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

### 3. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO sind zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

## **5. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegener Baugrenze (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).
- 5.2 Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie gemäß § 6 Abs. 1 LBO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen sind Garagen unzulässig. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten. (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)

## **5a. Führung von Versorgungsleitungen**

Im Planungsgebiet sind nur unterirdische Leitungen (keine oberirdischen Leitungen) zulässig. Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen der Netzbetreiber einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

- 6.1 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 festgesetzten Standorte von anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen werden auf die Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume angerechnet. Die Bäume haben den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 In der Planzeichnung werden in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 Standorte von anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Die Standorte der in den Grünflächen festgesetzten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrer Anordnung und ihrem ungefähren Standort schematisch in der Planzeichnung eingetragen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Inbetriebnahme (§ 67 LBO) der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten baulichen Hauptanlage folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Bäume haben den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ (Ausgabe 2004) der Forschungsgesell-

schaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Gewerbegebiet GE 2 sind die Gemeinde Sinzheim für die Unterhaltung des vorhandenen oberirdischen Entwässerungsgrabens auf dem Flurstück 17785/3 und in Fortführung bis zur Straße „Am Markbach“ für die Unterhaltung der bestehenden unterirdischen Kanalisation sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Unterhaltung der in diesen Flächen verlegten Leitungen. Die Breiten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

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

- 8.1 Eine Befestigung von Freiflächen der Baugrundstücke mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höher als 0,7 ist nur in dem Umfang zulässig, wie dies bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften erfordern.
- 8.2 Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Begrünung dieser Dächer hat den Anforderungen an Extensivbegrünungen im Sinne von Abschnitt 5.1.4 der Dachbegrünungsrichtlinien 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu entsprechen<sup>1</sup>.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“**

### **Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

---

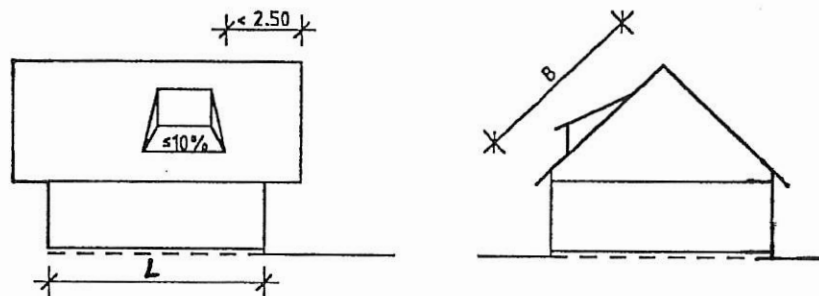
<sup>1</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn bezogen werden und beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim während der Dienststunden eingesehen werden.

## 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 LBO)

### Gewerbegebiete GE 2 bis GE 6

- (1) Zulässige Dachformen sind Flachdach, Pultdach und Sheddach sowie Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 15°.
- (2) Bei Gebäuden mit bereits vorhandenem Satteldach oder Walmdach sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



- (3) Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

## 10. Garagen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 LBO)

Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen in Sonderfällen in § 6 LBO.

## 11. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die OK der Gebäude (OK Dachhaut) um nicht mehr als 3,00 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. In einem Abstand von bis zu 20 Metern längs des Astes der B 500 und längs der L 80 (B 3 neu), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. In einem Abstand von 20 m bis 40 m längs des Astes der B 500 und längs der L 80 (B 3 neu), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder andere Nutzung von Werbeanlagen der Genehmigung. Werbeanlagen, die größer sind als 10 m<sup>2</sup>, sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vollständig unbeleuchtet sind.

## **12. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 3 LBO)**

- 12.1 Für Einfriedungen gelten die §§ 11 bis 13 und 19 bis 21 Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg.
- 12.2 Geschlossene (nicht durchsichtige) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.

## **13. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie nicht befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## **14. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Ziffer 2 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 71 Abs. 1 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften Nummern 9 bis 13 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden. Verwaltungsbehörde ist gemäß § 75 Abs. 6 Satz 1 LBO die untere Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt.

## **C. Nachrichtliche Übernahme**

### Planfeststellung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird der Planfeststellungsbeschluss „Bundesstraße Nr. 3 Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach“ nachrichtlich übernommen.

### Denkmalschutz

Die gesamte im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Markbach“ gelegene Teilfläche der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals (Prüffall) gemäß § 2 DSchG BW. Es handelt sich um einen Siedlungsplatz aus der Mittel- und Jungsteinzeit (um 9600 bis um 2200 v. Chr.), eine Siedlung aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit und aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.), die seit 1939 bekannt sind (ADAB ID 100542259).

## Gewässerschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans liegt vollständig außerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets "Stadt Baden-Baden, Grundwasserwerk Sandweier"

## **D. Hinweise**

### **15. Verkehrsflächen**

Die längs der Verkehrsflächen festgesetzten anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume dürfen die Durchfahrt von Abfallsammelfahrzeugen nicht behindern. Dies gilt vor allem für Kurven und Einmündungsbereiche. Es ist darüber hinaus das Lichtraumprofil bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

### **16. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Gasversorgung**

16.1 Die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Sinzheim ist zu beachten.

16.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Abwassersatzung der Gemeinde Sinzheim zu beachten.

16.3 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.

16.4 Für die Müllbeseitigung ist die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt zu beachten.

Gasversorgung: Das Gebiet ist mit Erdgas versorgt.

### **17. Bodenschutz**

17.1 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.

17.2 Die Flächenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte bauliche und betriebliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **18. Lärmschutz**

18.1 Es gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).



- 18.2 In dem südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kleinen Brüchle“ ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Summe sämtlicher gewerblicher Geräuschquellen sind einzuhalten. Des Weiteren sind ebenfalls entsprechend der TA Lärm als Beurteilungsrichtlinie die zulässigen Geräuschspitzen von tagsüber 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) im benachbarten Wohngebiet einzuhalten.
- 18.3 Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Ruhezeitenregelung der TA Lärm für in einem Allgemeinen Wohngebiet gelegene Immissionsorte die „lärmintensiven Betriebszeiten“ faktisch auf den Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr beschränkt sind.

## 19. Planinhalte

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erstreckt sich nicht auf das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1 und auch nicht auf die Dorfgebiete (MD) westlich und östlich der Straße „Im Unterfeld“ sowie des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE) westlich der Straße „Im Unterfeld“. Die innerhalb der genannten Baugebiete gelegenen festgesetzten Verkehrsflächen sind ebenfalls nicht Gegenstand der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1 gelten die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in der Fassung von dessen 3. Änderung. Für die übrigen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs von dessen 4. Änderung und Ergänzung liegen, gelten die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in der Fassung von dessen 2. Änderung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans überplant das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ festgesetzte Mischgebiet (MI). In dem im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gelegenen Teil des bisherigen Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ werden durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ verdrängt, ohne diesen aufzuheben.

Sinzheim, den 08.11.2021



Ernst  
Bürgermeister

