

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Ziegelloch-Oberfeld“- 3. Planänderung
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

bestehend aus
Textliche Festsetzungen
Planteil
Örtliche Bauvorschriften
Hinweisen
und Begründung

vom 15.01.2009/ 02.08.2010 / 15.12.2010 / 23.03.2011

der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

wurde nach den folgenden Vorschriften aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Landesbauordnung (LBO) BW	i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
Gemeindeordnung (GO) BW	in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581)

Verfahrensvermerke

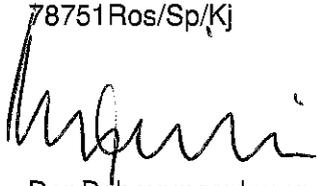
Aufstellungsbeschluss	24.06.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26.06. - 31.08.2009
Billigung, Auslegungsbeschluss	03.03.2010
Auslegung	22.3. - 29.04.2010
erneute beschränkte Beteiligung	06.08.2010
erneute Auslegung	17.01.2011 - 17.02.2011
Satzungsbeschluss	23.03.2011
In-Kraft-Treten durch Bekanntmachung	15.04.2011
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	18.04.2011

Der Inhalt des Bebauungsplans entspricht dem Willen des Gemeinderats. Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer Teil und textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens durchgeführt.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Planverfasser:
Stuttgart, den *7.4.11*.....

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
78751 Ros/Sp/Kj



Anerkannt:
Sinzheim, den *15.04.2011*



Ernst
Bürgermeister



Hörth
Bauamtsleiter

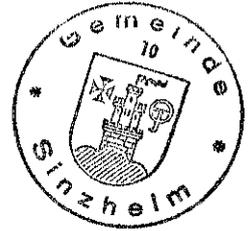
Ausgefertigt:
Sinzheim, den *15.04.2011*



Ernst
Bürgermeister



Hörth
Bauamtsleiter



Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan „Ziegelloch-Oberfeld“ - 3. Planänderung mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung zum Planenteil und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO, LBO

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Geltungsbereich - § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Planänderung sind im Bebauungsplan (Lageplan Maßstab M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als

- **Allgemeines Wohngebiet** (WA) § 4 BauNVO
- **Mischgebiet** (MI) § 6 BauNVO

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2 **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude (§ 4, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
4. Weitere nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- (3) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Branchen) gemäß der folgenden Sortimentsliste sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
- 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

2.3 Bestandsschutzfestsetzung (B1)

- § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO (Bestandsschutz)

Abweichend von der WA-Festsetzung nach Ziff. 2.2 gilt im WA 2 für das Bestandsgebäude B 1 folgendes:

- (1) Im WA 2 besteht ein Bürogebäude mit einer genehmigten Nutzfläche von 935 m² (Bestand). Solange die dort ansässige Firmenverwaltung fortgeführt wird, kann das Gebäude für diese Zwecke genutzt werden. Eine Erweiterung der Bürofläche um max. 10 v.H. (94 m²) sowie eine Erneuerung des Gebäudes zu diesen Zwecken ist zulässig; Eine Neuerichtung ist nicht zulässig.
In Verbindung mit diesem Bürogebäude dürfen notwendige Stellplätze im WA 2 hergestellt und genutzt werden. Ausnahmsweise zulässig ist die Herstellung und Nutzung weiterer Stellplätze, soweit diese für die fortbestehende Werkzeugbau- und Lehrlingswerkstattnutzung im unmittelbar benachbarten MI-Gebiet erforderlich sind.
- (2) Abweichend von der WA-Festsetzung nach Ziff. 2.2 sind im Bestandsgebäude B1 ausnahmsweise auch Anlagen für die Verwaltung oder Büronutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig.

2.4. Bestandsschutzfestsetzung (B2)

- § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO (Bestandsschutz)

Abweichend von der WA-Festsetzung nach Ziff. 2.2 gilt im WA 3 für die Bestandsnutzung B 2 folgendes:

- (1) Im WA 3 besteht eine mit Datum vom 13.07.1972 baurechtlich genehmigte Werkhalle, deren bisherige gewerbliche Nutzung beendet ist. Im Hinblick auf die bestehende, genehmigte Werkhalle ist eine gewerbliche Nutzung im WA 3, die das Wohnen nicht wesentlich stört (entsprechend § 6 BauNVO), weiterhin zulässig.
Eine Änderung, Erweiterung und Erneuerung der baulichen Anlage ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Solange die Bestandsnutzung der Werkhalle erfolgt, darf die Erschließung ausschließlich in Richtung Landstraße (B3) über das Grundstück (Fist.Nr. 6484/18) erfolgen.

2.5. Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude (§ 6, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO),
 2. Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO),
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO),
 4. sonstige Gewerbebetriebe (§ 6, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO),
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6, Abs. 2, Nr. 5 BauNVO),
 6. Tankstellen
- (3) Weitere nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- (4) Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO).
- (5) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Branchen) gemäß der in Festsetzung 2.2 Abs. 4 angegebenen Sortimentsliste sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Der bestehende Tankstellenshop genießt Bestandsschutz; eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 20% ausgehend von der bestehenden Verkaufsfläche ist zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

- (1) Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke (Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen) sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zu Gunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger in allen Fällen auf den Privatgrundstücken geduldet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + 21 BauGB). Es sind nur unterirdische Leitungen zulässig.

Leitungsrechte siehe Planzeichnung, hier:

- Nr. 1: auf Flurstück 6484/18 (Achse 6): Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Grundstücke mit der Bezeichnung Bauplätze 19 bis 23.
- Nr. 2: auf Flurstück 6484/18 (Achse 6): Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Grundstücke mit der Bezeichnung Bauplätze 19 bis 23.
- Nr. 3: auf Flurstück 6484/18 (Achse 6): Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Grundstücke mit der Bezeichnung Bauplätze 19 bis 20.
- Nr. 4: auf Flurstück 6484/1 (Achse 3): Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten des Grundstücks mit der Bezeichnung Bauplatz 7
- Nr. 5: auf Flurstück 6484/1 (südlich Achse 2): Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Grundstücke, gekennzeichnet als Bauplätze 7 + 33
- Nr. 6: auf den Flurstücken 6484/1, 6484/10 und 6484/13: Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger sowie der Grundstücke, gekennzeichnet als Bauplätze 3, 4, 31 + 32
- Nr. 7: auf dem Flurstück 6484/1 (Achse 4 + 5): Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Grundstücke, gekennzeichnet als Baufelder 29 + 30

- (2) Die mit Geh- und Fahrrecht belasteten privaten Erschließungswege sind im Planteil entsprechend gekennzeichnet und nummeriert.

Nr. 2: Das Geh- und Fahrrecht auf der Achse 6 (westlicher Teilbereich) muss zugunsten der Grundstücke - gekennzeichnet als Bauplätze Nr. 21, 22, 23, 29 + 30 -geduldet werden.

Nr. 3: Das Geh- und Fahrrecht auf der Achse 6 (Wendeanlage) muss zugunsten der Grundstücke - gekennzeichnet als Baufelder Nr. 19, 20, 21, 22, 23, 29 + 30 - sowie zugunsten der Gemeinde oder anderer Beauftragter in allen Fällen geduldet werden.

Nr. 4: Das Geh- und Fahrrecht auf der Achse 3 muss zugunsten des Grundstücks - gekennzeichnet als Bauplatz Nr. 7 -geduldet werden.

Nr. 7: Das Geh- und Fahrrecht auf der Achse 4+5 muss zugunsten der Grundstücke - gekennzeichnet als Baufelder Nr. 29+30 - geduldet werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB

- (1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen bei Einzelgebäuden und auf zwei Wohnungen bei Doppelwohnhäusern und Hausgruppen für die Baufelder mit den Nrn. 3 - 5, 7 - 12, 16 - 33 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). In den Baufeldern 4 bis 6 (Baufenster WA 4) sind bei einer Bebauung mit insgesamt nur einem Einzelgebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung mittels Nutzungsschablone im Bebauungsplan. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (2) Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- (3) Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (Rohfußboden) darf bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand und Unterkante Sparren maximal 6,00 m und bis zum First (Oberkante Dachhaut) maximal 10,00 m betragen. Eine Überschreitung der Gesamthöhe um 50 cm ist ausnahmsweise zulässig. (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- (4) Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude im MI 1 und MI 2, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (Rohfußboden) darf bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand und Unterkante Sparren maximal 9,5 m und bis zum First (Oberkante Dachhaut) maximal 12,5 m betragen. (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
- (5) Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante (Rohfußboden) gilt die Oberkante der Längsachse der zugeordneten Erschließungsstraße (Endausbau) entsprechend Planeintrag, dabei ist eine Sockelhöhe von maximal 0,8 m zulässig. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

5. Bauweise - § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB

- (1) Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 1+2 BauNVO)
Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und/ oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 der BauNVO.
Bei Hausgruppen müssen die einzelnen Einheiten mindestens 6,20 m breit sein.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen die Baugrenzen bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit die Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.

7. Abstandsflächen - § 9 Abs. 1, Nr. 2a BauGB

- (1) Die Abstandsfläche der Hauptgebäude ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Wo diese fehlen, muss der Mindestabstand 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
- (3) Weitere Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

8. Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- (1) Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.
- (2) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den besonders gekennzeichneten Flächen (Ga für Garagen) zulässig.
- (3) Sind die planerischen Festsetzungen nach Satz 2 nicht gegeben oder bereits ausgeschöpft, so sind auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen im Einzelfall als Ausnahme möglich. Dabei müssen die Garagen mindestens 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Weiterhin dürfen diese Garagen bis Hinterkante maximal 16 m - gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie - zurückgesetzt sein.
- (4) Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mindestens 6,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Vorderkante Dach) einzuhalten, falls in der Planzeichnung nicht anders gekennzeichnet (Flächen für Carports (Cp)). Der Abstandsbereich beträgt 16,00 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Hinterkante Carportdach). Die max. Carport-Länge wird auf 6,00 m beschränkt.

9. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zwischen den vorderen und hinteren Baugrenzen im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

10. Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1, Nr. 11

- (1) Differenzierung öffentliche und private Verkehrsflächen siehe Eintrag im Planteil.

11. Pflanzgebot - § 9 Abs. 1, Nr. 25

- (1) Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe beiliegendes Baumartenverzeichnis).

12. Kennzeichnung - § 9 Abs. 5 BauGB

- (1) Die Flurstücke Nrn. 6484/1 und 6484/18 sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. mit schädlichen Bodenveränderungen belastet sind. Zudem befinden sich Gewölbekeller in diesen Flächen.

13. Nachrichtliche Übernahmen - § 9 Abs. 6 BauGB

- (1) Sanierungsgebiet „Ortskern II“
- (2) Geltungsbereich Bebauungsplan „Ziegelloch-Oberfeld“ - 2. Planänderung

C. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 74 LBO

1. Baugestaltung

- (1) Als Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt-dach und Pultdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

- (2) Bei zweigeschossiger Bebauung (2 Vollgeschosse) beträgt die Dachneigung 18 – 32 Grad.

Bei einem Vollgeschoss zuzüglich anrechenbarem ausgebauten Dachgeschoss (1 ½ geschossige Bauweise) beträgt die Dachneigung 30 – 45 Grad.

- (3) Die Dächer sind vorwiegend als geschlossene Dachflächen auszubilden. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig. Es sind pro Dachseite nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Bei Dachaufbauten oder -einschnitten ist von den Giebelseiten ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf max. 1,5 m betragen. Bei Dacheinschnitten muss der Abstand zwischen Traufe und der Brüstung des Dacheinschnitts mindestens 0,60 m betragen.

- (4) Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Gebäudehöhe und Dachneigung bzw. Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

- (5) Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Außenantenne errichtet werden (§ 74 Abs. (1) Nr. 4 LBO).
- (6) Die Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel (§ 74 Abs. (1) Nr. 5 LBO).

2. Baugestaltung Garagen

- (1) Soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flach geneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig.
- (2) Als max. Wandhöhe bei Garagen sind 3,00 m, gemessen ab OK Garagenrohfußboden zulässig (bei Satteldach traufseitig gemessen). Die Garagenrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über OK Straßen-/Wegachse, gemessen vor der Garagenmitte, betragen.
- (3) Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muss die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.
- (4) Garagen und Carports mit Flachdächern sind zu begrünen. Hierbei muss das Gründach eine Substratschicht von mindestens 12 cm aufweisen. Die Substratschicht ist mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten (extensive Begrünung).

3. Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung der Grundstücke an **öffentlichen** Straßen und Plätzen sind gestattet:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe, darüber Drahtgeflecht im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - Stahlgitter im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung
 - HeckenhinterpflanzungDie Gesamthöhe darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- (2) Die Höhe der Einfriedigung entlang der seitlichen und rückwärtigem Grundstücksgrenzen richtet sich nach dem Nachbarschaftsgesetz von Baden-Württemberg.
- (3) Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern, Bretterwände und Zäune, deren Zaunteile breiter sind als die Zwischenräume), sind nicht zulässig.

- (4) Die Sichtdreiecke sind von allen sichtbehinderten Hindernissen höher als 0,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.
- (5) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

4. Grundstücksgestaltung

- (1) Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Bauweisen, wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserdurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.
Die zulässige Bodenversiegelung legt die Grundflächenzahl zu Grunde. Wird sie durch das zu errichtende Wohnhaus erschöpft, ist z. B. für Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig.
(z.B. festgelegt GRZ 0,3 + 50 % = 0,45 max. Bodenversiegelung).

5. Stellplatzverpflichtung - § 74 (2) LBO

- (1) Die Stellplatzverpflichtung in den WA-Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.
- (2) Stellplätze im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. Carports von Einfamilienhäusern (\triangle_E , \triangle_D , \triangle_H) können als notwendige Stellplätze anerkannt werden, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 6 m beträgt und die Zufahrt nicht mehr als 10% Gefälle aufweist.
- (3) Für MI-Gebiete gilt die mit Datum vom 22.05.1997 erlassene Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim. Demnach sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

D. Hinweise

1. Bestandsschutzfestsetzungen B 1 und B 2 (eingeschränktes Schutzniveau)

Bis zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen und somit bis zur endgültigen Verwirklichung der Planungskonzeption können sich aus der Weiternutzung der im Plan gekennzeichneten Bestandsgebäude (B 1: Firmenverwaltung, B 2: Werkhalle) Einschränkungen des Schutzniveaus (Lärmemissionen, Anlieferungsverkehr und weitere „nicht wesentliche Störungen“) für die angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet ergeben. Bis zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen besteht daher nur der geringere Schutzanspruch eines „Wohnens im Mischgebiet“ statt eines allgemeinen Wohngebietes. Vor allem in B 2 ist die Nutzung durch Gewerbebetriebe als Werkhalle weiterhin möglich, soweit dadurch das Wohnen nicht erheblich gestört wird.

2. Verkehrsflächen

- (1) Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanungen maßgebend.
- (2) Öffentliche Straßen- und sonstige Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3. Wasserversorgung, Entwässerung, Gasversorgung u. Müllabfuhr

- (1) Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.
- (2) Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.
- (3) Das Baugebiet wird mit Erdgas durch die BADENOVA versorgt.
- (4) Für die Müllbeseitigung ist die Satzung des Landkreises zu beachten.

4. Gemeindliche Stellplatzsatzung

- (1) Die Gemeinde Sinzheim hat mit Datum vom 22.05.1997 eine Stellplatzsatzung erlassen. Demnach sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

5. Gemeindliche Satzung für das Anbringen von Werbeanlagen

- (1) Die Gemeinde Sinzheim hat mit Datum vom 12.06.1996 eine Satzung für das Anbringen von Werbeanlagen beschlossen. Demnach ist Werbung grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zu lässig.

6. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

- (1) Das Ingenieurbüro IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg hat auf dem Betriebsgelände der Firma Rauch Landmaschinenfabrik GmbH (Flst.Nr.: 6484/1) eine Stellungnahme zur orientierenden Untersuchung abgegeben. Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchung sind im Boden schädliche Bodenveränderungen / Altlasten vorhanden.

Bis zur Erschließung bzw. Bebauung des Grundstückes erfolgt durch die Gemeinde die Sanierung des Bodens von schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten im Sinne des BBodSchG in der Weise, dass nicht nur eine Sicherungsmaßnahme, sondern eine Dekontamination durch Auskoffering des belasteten Erdreichs erfolgt (§ 4 Abs. 3 S. 2 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die städtebaulich angedachte Anschlussnutzung als Wohnbaufläche einschließlich Hausgärten nur dann realisiert werden kann, wenn

- im Bebauungsplan kein Altlastenvermerk mehr enthalten ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- in den Akten der unteren Bodenschutzbehörde für den Kaufgegenstand auch im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung kein gegenwärtiger Handlungs- oder Beobachtungsbedarf mehr besteht (d.h. Ausscheiden aus dem Altlastenkataster).

ist das Sanierungsziel bzgl. der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanzen - erreicht, sofern die Unterschreitung von Prüfwerten bezüglich der vorgesehenen Wohnnutzung (§ 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BBodSchG) oder anderer Werte mit gleichem Gefährdungspotential, keinen einschlägigen Wert nach der BBodSchV enthält.

Von der vorstehenden Sanierungsregelung werden auch schädliche Bodenveränderungen / Altlasten erfasst, die aus der Gebäudesubstanz ins Erdreich oder das Grundwasser eingetreten sind.

- (2) Im Bereich des Geländes der Firma Rauch befinden sich auch unterirdische Bauwerksteile (u.a. Gewölbekeller). Diese werden im Zuge der Sanierung des Bodens auf 3 m Tiefe ab Oberkante Gelände abgebrochen.

Hinsichtlich des tieferliegenden Bereiches gilt, daß hier in geringerem Maße belastetes Material weiterhin vorhanden ist. Falls in diesen Bereich eingegriffen wird (durch Ausheben, Bohrungen o.ä.) darf dies nur in Absprache und nach den Auflagen des Umweltamtes / Landratsamt Rastatt erfolgen.

Nach erfolgter Sanierung des Bodens wird die gleiche Tragfähigkeit wie vor Beginn der Sanierung gegeben sein. Der Nachweis hierfür wird durch entsprechende Plattendruckversuche nach DIN 18134 vor Beginn bzw. nach Ende der Beseitigung der Bodenveränderungen / Altlasten geführt.

Das im Bereich von abzubrechenden Gebäudeteilen (Gewölbekeller) einzubauende Material wird lageweise mit einer Protektordichte von 100 % eingebaut. Bei den durchzuführenden Plattendruckversuchen ist ein Ev2-Wert von 120 MN/m² zu erreichen. Die Sohle der Keller wurde für Sickerwasser aufgebrochen.

- (3) Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr.: 6484/18 erfolgte ebenfalls eine orientierende Untersuchung durch die IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg. Auch im Bereich dieses Grundstückes wurden schädliche Bodenveränderungen / Altlasten festgestellt. Die Sanierung des Bodens im Bereich dieses Grundstückes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer im Vorfeld der Entwicklung der entsprechenden Teilfläche des Grundstückes zur Wohngebietsfläche.

7. Aufteilung der Verkehrsflächen

- (1) Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

8. Haltevorrichtungen, Hinweisschilder, Randsteinhinterbeton, Lichtraumprofil, Vermeidung ablenkender Emissionen

- (1) Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Randsteinhinterbeton für Fahrbahn- und Gehwegabgrenzungen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

- (2) Das Lichtraumprofil der Erschließungsstraßen ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten (Bäume, Laternen und andere Hindernisse).
- (3) Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Baumaßnahmen im Einflussbereich der Bundesstraße ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs stets voll zu berücksichtigen (gem. Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßengesetz Baden-Württemberg).
Jegliche auf den Verkehr einwirkenden und ablenkenden Emissionen, auch Werbeanlagen oder sonstige Lichteffekte mit Blendwirkung u. ä. sind zu untersagen.

9. Einsatz geothermischer Anlagen

- (1) Für den Einsatz geothermischer Anlagen ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Prinzipiell gelten die Regelung des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de) .