



Gemeinde Sinzheim

# Bebauungsplan "Auf der Altenburg" – 1. Änderung

– Fassung zur Satzung –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Sinzheim  
im Januar 2023

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3-9 BauNVO)

**WA** = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Im WA zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sofern die Deckung des eigenen Stellplatzbedarfs auf privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt und das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich bleibt.

Unzulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO), kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis auf 0,6 überschritten werden.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) und Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) sind durch Planeinschrieb in Meter über Normalnull festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt die Höhenlage des Schnittpunkts zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich durch die Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder der Attika.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 1 m überschreiten, wenn sie um das Maß der Überschreitung des Daches von der Außenfassade zurückgesetzt sind.

Unberücksichtigt bleiben im WA 4 Dachaufbauten, die gemäß § 6 LBO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB und §§ 22–23 BauNVO)

#### 1.3.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

#### 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen, soweit dieser dort festgesetzt ist.

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb der Fläche 'VG' (Vorgarten) nicht zulässig.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, außer Fahrradstellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen 'Ga/Cp' (Garagen und Carports) und in den Flächen 'St' (Stellplätze) zulässig. Ansonsten sind oberirdische nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch in den übrigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese Stellplätze nachweislich bereits im genehmigten Bestand bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür festgesetzten Flächen 'Ga/Cp' zulässig. Tiefgaragen sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Zufahrten, Fahrradstellplätze und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

#### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

##### 1.5.1 Boden

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

##### 1.5.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische, nicht überdachte PKW-Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Materialien mit Begrünungsanteil (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

##### 1.5.3 Artenschutz und Pflanzbindung

Für die Außenbeleuchtung sind auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtete LED's mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 °K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehauste Lampen mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °C zu verwenden.

Vor baulichen Maßnahmen an potenziellen Fledermausquartieren wie Vorhangfassaden oder am Dachbereich wie Gauben, Giebel, Traufe und Erkern muss geprüft werden, ob es einen Fledermausbesatz gibt oder gab. Bestätigt sich die Nutzung der Quartiere, muss vor Eingriff ein Ausgleichslebensraum geschaffen werden. Dies kann in Form von Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe an Bestandsbäume oder Gebäude geschehen. Um die Tiere nicht in der Paarungszeit (September - Oktober) oder Wochenstube (April - Juli) zu stören, dürfen Bau- oder Abbrucharbeiten am Habitat nur im Zeitraum zwischen November bis März durchgeführt werden, sofern ein Winterquartier vorab ausgeschlossen werden konnte oder sofern nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor baulichen Maßnahmen im Bereich der Wiesenflächen hinter dem Gebäude im Nordwesten des Plangebiets muss geprüft werden, ob es ein Reptilienvorkommen gibt. Ist dies der Fall, müssen vor dem Eingriff in das Habitat die Reptilien aus dem Bereich vergrämt und abgefangen werden. Im Anschluss ist das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun während der gesamten Bauzeit vor Wiedereinwanderung zu schützen.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Entfall durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Diese Nachpflanzung muss in Form eines vogelfreundlichen Gehölzes umgesetzt werden oder es ist eine geeignete Nisthilfe für einheimische Vogelarten herzustellen.

Die Flächen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten) sind als Vegetationsflächen herzustellen.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite beträgt 12,0 m.

Talseitig dürfen nur 2 Geschosse unter der Dachfläche in Erscheinung treten.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind für bauliche Hauptanlagen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile und im WA 4 ist auch ein Flachdach zulässig.

Zulässig ist eine Dachgaube je traufständiger Hauptdachfläche mit einer maximalen Breite von 5 Metern. Sie muss sich mindestens 50 cm unterhalb des Dachfirstes und mindestens 50 cm oberhalb der Traufkante (vertikal gemessen) befinden.

Garagen und Carports, die an eine Flurstücksgrenze angebaut werden, sind mit einem Flachdach zu errichten. Bei den übrigen Garagen ist ein Flachdach- oder ein Pultdach zulässig. Ein Kniestock ist nicht zugelassen.

Neue Flachdächer (0-7°) von Garagen und Carports oder flachgeneigte Hauptdachflächen von baulichen Hauptanlagen sind als intensiv oder extensive Gründächer auszuführen, wenn sie nicht als Wege- oder Aufenthaltsfläche (z.B. Terrasse) genutzt werden. Dies gilt auch für grundlegende Dachsanierungen dieser Anlagen, sofern dies konstruktiv und statisch möglich ist.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Größe wird im WA auf eine Ansichtsfläche von max. 2 m<sup>2</sup> je Einzelwerbeanlage und 4 m<sup>2</sup> insgesamt festgesetzt.

Lichtwerbeanlagen, bewegte Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind Sockel bis 0,3 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als zuvor beschriebene Einschränkungen geboten sein oder verlangt werden (z.B. Begrenzung der Höhe von Hecken oder Einfriedungen auf 80 cm Höhe im Sichtdreiecksbereich).

Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke müssen zum Abfangen des Geländesprungs an der Gehwegshinterkante eine Stützmauer erhalten, deren Höhe jeweils der Oberkante des gewachsenen Bodens entspricht. Die Höhe beträgt mindestens 0,5 m. Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.

Die Verwendung von Stacheldraht und von Kunststoffeinflechtungen in offene Zäune ist unzulässig.

#### **2.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4, 5 LBO)**

Im Geltungsbereich ist pro Gebäude maximal eine Außenantennenanlage (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zulässig, und zwar auf dem Dach und mindestens 2,0 m vom Dachrand entfernt.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Bodenschutz, Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß §2 DschG, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht: "Gräberfeld aus der Jungsteinzeit und Siedlung aus dem Mittelalter und der Neuzeit (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 100531232)."

Im 20. Jhd. wurden in diesem Areal bei Bodeneingriffen wiederholt menschliche Knochen, vermutlich aus jungsteinzeitlichen Bestattungen angetroffen. Demnach ist im Plangebiet mit weiteren archäologischen Überresten, ggf. auch aus dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Fachliche Bedenken gegen Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet können daher nur unter Auflagen zurückgestellt werden. Um die durch zukünftige Baumaßnahmen beeinträchtigten Kulturdenkmale wenigstens in Form einer sachgerechten Dokumentation für die Nachwelt zu erhalten, sind jeweils bauvorgreifende archäologische Untersuchungen bzw. je nach Vorhaben archäologische Baubegleitungen notwendig.

Jeder Bodeneingriff im Plangebiet bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde und ist möglichst frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 abzustimmen (sarah.roth@rps.bwl.de 0721-9264850). Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die über am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten wird hingewiesen, eine Übersicht kann der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Zudem wird auf das Geotop-Kataster des LGRB hingewiesen (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>).

### **Löschwasserversorgung/ Brandschutz**

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Der notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

### **Bepflanzungen**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nach § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg hierbei grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten Tiere, besonders bzw. streng geschützter Arten, zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 69 ff BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsch und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Die in der Potenzialabschätzung zum Artenschutz bzw. in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5.3 vorgeschlagenen Maßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen. Bestätigt sich im Zuge der Kontrolle von potenziellen Fledermaushabitaten die Nutzung der Quartiere, ist unaufgefordert mit der unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden im Zuge der Untersuchung vor Eingriffen in potenzielle Reptilienhabitate Reptilien festgestellt, ist unaufgefordert Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, effiziente Heiz- und Kühltechnik und natürliche Belichtung, Baustoffwahl) wird die emissionsarme regenerative Energiegewinnung empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien" (Fraunhofer ISE, Juni 2021) wird hingewiesen. Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und die zugehörige Klimaschutzverordnung in ihren jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.

Gemeinde Sinzheim, den 27.01.2023



Erik Ernst, Bürgermeister



Teil B  
Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
1. Anlass und Erfordernis der Planung .....	19
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	19
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	19
3.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung .....	19
3.2 Flächennutzungsplanung .....	20
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	20
3.4 Baulasten .....	20
3.5 Schutzgebiete .....	21
4. Bestandsanalyse .....	21
4.1 Gelände .....	21
4.1 Erschließungssituation .....	21
4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	22
5. Ziele der Planung .....	22
5.1 Grundzüge der Planung .....	22
5.2 Nutzungskonzept .....	22
5.3 Erschließung .....	23
5.4 Artenschutz und Grünordnung .....	23
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	23
 <b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	 <b>29</b>
 <b>B - 3: Umweltbelange</b> .....	 <b>32</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baurechtlichen Genehmigung eines Brautmodenstudios durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Im Zuge der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans sollen auch die übrigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten geprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.

Hintergrund ist die Feststellung des Landratsamtes, dass im Gebäude Windener Weg 3 ein Brautmodengeschäft ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Es handelt sich hierbei um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Im bestehenden Bebauungsplan "Auf der Altenburg" wird ein reines Wohngebiet ausgewiesen, sodass zur Genehmigung des Brautmodenstudios eine Bebauungsplanänderung bzw. eine Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,3 ha liegt im Osten der Ortslage von Sinzheim zwischen der Bergstraße und dem Windener Weg. Es umfasst die Flurstücke Nummer 11664, 11665, 11666/2 und 13279/1. Die genaue räumliche Abgrenzung ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan 2002 (verkündet am 20.08.2002) gehört die Gemeinde Sinzheim zum Landkreis Rastatt zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein, Mittelbereich Baden-Baden.

Sinzheim befindet sich an der Landesentwicklungsachse (Mannheim) - Waghäusel - Graben-Neudorf - Linkenheim-Hochstetten - Eggenstein - Leopoldshafen - Karlsruhe - Rheinstetten - Durmersheim - Rastatt - Sinzheim - Bühl - (Offenburg).

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 (Stand März 2021) wird Sinzheim als Kleinzentrum ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte werden hier ein Siedlungsbereich und ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einer Siedlungsfläche (Bestand) und einem großflächigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets sind Flächen für 'Gartenbaubetrieb' sowie eine Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Auf der Altenburg", der am 06. April 1974 in Kraft getreten ist. Festgesetzt wird insbesondere ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5. Anzumerken ist hierbei, dass durch die zu Grunde liegende BauNVO in der Fassung 1968 auf die zulässige Grundfläche keine Nebenanlagen, Balkone, Terrassen oder bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, angerechnet werden. Weitere Vorschriften betreffen z.B. die Lage am Hang oder die Ortsgestaltung.

### 3.4 Baulasten

Die im Gebiet bestehenden Gebäude sind zum Teil baulich miteinander verbunden oder unterschreiten die Abstandsflächen zur eigenen Grundstücksgrenze. Die Zulässigkeit im Bestand wird durch Baulasten rechtlich gesichert. Hierbei übernimmt der Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger die Verpflichtung sein Grundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es mit anderen Grundstück ein

einheitliches Grundstück bilden würde. Die Baulasten bestehen auf dem Grundstück 11666/2 für das Grundstück 11664, auf dem Grundstück 11665 für das Grundstück 1164, auf dem Grundstück 11664 für das Grundstück 1165 und auf dem Grundstück 13279/1 für das Grundstück 11666/2.

### 3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord". In der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord" vom 16. Dezember 2014 wird festgelegt, dass innerhalb von Bebauungsplangebieten kein Erlaubnisvorbehalt gilt, also die schriftliche Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Sonstige geschützte Bereiche wie Biotop, FFH-Schutzgebiete, Wasserschutzgebiet oder ähnliches sind nicht bekannt. Auch liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände liegt an einem Hang. Es steigt innerhalb des Plangebiets nach Norden um mehrere Meter.

### 4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Bergstraße bzw. den Windener Weg erschlossen. Über die Bergstraße bzw. die südlich angrenzende Weinbergstraße ist das Gebiet an die überörtlichen Verkehrsstraßen durch die Bundesstraße B3 angebunden, insb. die Bundesstraße B 500 und die Bundesautobahn BAB 5 (AS 51 Baden-Baden).

Die Bushaltestelle Sinzheim Turnhalle liegt ca. 5 Gehminuten westlich des Plangebiets an der Bundesstraße B3 (Linien 207, 262, 290 und 293) z.B. nach Baden-Baden Bahnhof. Der Bahnhof Sinzheim liegt ca. 15 Gehminuten oder 5 Minuten mit dem Fahrrad westlich (S7 und S 71). Von hier ist z.B. Karlsruhe als nächstgelegenes Oberzentrum direkt erreichbar.

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

Auf Grund der bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet technisch voll erschlossen ist.

#### 4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen drei Gebäude, die zum Wohnen genutzt werden sowie das bereits umgesetzte Brautmodengeschäft und eine Kunstgalerie.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Im Nordwesten grenzt eine größere zum Teil baumbestandene Grünfläche an das Plangebiet an.

### 5. Ziele der Planung

#### 5.1 Grundzüge der Planung

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baurechtlichen Genehmigung eines Brautmodenstudios durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Im Zuge der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans sollen auch die übrigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten geprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.

Mit dem Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung verbunden, welche die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ablösen. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesichert.

#### 5.2 Nutzungskonzept

Vorgesehen ist es, durch den Bebauungsplan neben der zulässigen Wohnnutzung auch weitere verträgliche Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen, sofern die Deckung des eigenen Stellplatzbedarfs auf dem eigenen Grundstück erfolgt und das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich bleibt. Zur Eröffnung verträglicher baulicher Entwicklungsmöglichkeiten orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen am Gebäudebestand bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche des Vorgänger-Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden Baulasten (siehe Punkt 3.4). Auf Grund dieser bestehenden Baulasten und des bereits genehmigten Gebäudebestandes wird von der Festsetzung abweichender Abstandsflächen abgesehen. Bedeutsam ist zudem

- ein angepasstes Maß der baulichen Nutzung, insb. der GRZ, die den baulichen Bestand und angemessene Möglichkeiten zur Nachverdichtung be-

- rücksichtigt,
- ▶ die bestandsorientierte Festlegung von Stellplatzflächen, die einer unverträglichen Vergrößerung dieser Flächen vorbeugt und der damit einhergehenden Verkehrszunahme,
  - ▶ die gebietsgestalterische Festlegung von Vorgartenzonen, in denen keine baulichen Nebenanlagen zulässig sein sollen und
  - ▶ die gebietsgestalterische Überarbeitung zulässiger Dachformen und Firstrichtungen.

### 5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden. Die Planung soll an der bestehenden Erschließungssituation festhalten.

### 5.4 Artenschutz und Grünordnung

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Der Fachbeitrag Artenschutz zeigt durch eine Potentialanalyse eine mögliche Betroffenheit dieser Arten auf. Hierzu wurden bei einer Begehung am 10.06.2022 die Habitatstrukturen in Ihrem Potential für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten bewertet. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen gemäß § 44 BNatSchG, werden artenschutzrechtliche Festsetzungen für potenziell vorkommende Vögel sowie Fledermäuse und Eidechsen festgesetzt. Im Weiteren werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen zum allgemeine Artenschutz (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Boden und den natürlichen Wasserkreislauf festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden insgesamt eine angemessene Begrünung des Gebiets und eine ausreichende Berücksichtigung der Fauna bzw. des Artenschutzes erreicht.

## 5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung soll sich an den vormaligen bestehenden Festsetzungen orientieren und diese um weitere verträglichen Nutzungen ergänzen. Die vormaligen Nutzungsoptionen Wohnen (allgemein zulässig) wird daher aufgenommen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und

nicht störenden Handwerksbetriebe (ausnahmsweise zulässig), sofern die Deckung des zu eigenen Stellplatzbedarfs auf dem eigenen Grundstück erfolgt und das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich bleibt. Hierdurch wird der baulichen Zulässigkeit der Umgebung entsprochen. Entgegen der vormaligen ausnahmsweisen Zulässigkeit kleiner Betriebe der Beherbergung sollen diese zum Schutz des Ortskerns nicht mehr zugelassen werden. Diese sollen sich verstärkt in der Ortskernlage ansiedeln und können der gewollten Deckung des Wohnbedarfs im Plangebiet entgegenstehen.

Als ausnahmsweise verträgliche Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, sofern die Deckung des zu eigenen Stellplatzbedarfs auf dem eigenen Grundstück erfolgt und das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich bleibt. Durch diese Bestimmung soll erreicht werden, dass das umliegende ruhige Wohnen nicht zusätzlich durch zusätzliches öffentliches Parken oder ein unverträgliches Verkehrsaufkommen belastet wird. Durch die Aufnahme dieser Festsetzungen wird es notwendig, anstatt des vormaligen reinen Wohngebiets ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen, um den regelmäßig hohen Publikumsverkehr (insb. an Feiertagen oder in den Abendstunden) vorzubeugen. Anlagen für Verwaltungen sollen sich verstärkt im Bereich des Ortskerns bzw. der neuen Mitte ansiedeln, um eine hier gewünschte Nutzungsmischung zu unterstützen und eine bessere Anbindung durch den ÖPNV, Rad- und Fußverkehr zu fokussieren. Gartenbaubetriebe werden auf Grund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, welcher den angestrebten Nutzungen entgegenstehen würde. Tankstellen werden auf Grund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens nicht zugelassen.

### 5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Grundflächenzahl

Die GRZ mit 0,4 sowie ihre Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 17 BauNVO i.V.m. den allgemeinen Zulässigkeiten des § 19 BauNVO. Hierdurch wird auch dem Ziel der Innenentwicklung durch eine verträgliche Nachverdichtung mit einer angemessenen baulichen Dichte entsprochen.

#### ▪ Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) und Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) bilden einen städtebaulich verträglichen Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung. Er wird zur eindeutigen Bestimmbarkeit in Metern über Normalnull angegeben. Die festgesetzten Höhen ergeben sich aus den zulässigen Höhen des vormaligen Bebauungsplan und berücksichtigen einen geringen Puffer. Im vormaligen Bebauungsplan wird die konkrete Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt, worauf in der aktualisierten Planung aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und der Bestandsbebauung verzichtet wird.

Im WA 4 wird eine angemessene Höhenentwicklung sowie ihre Überschreitung zugelassen, die berücksichtigt, dass hier eine Garage mit Terrasse und Aufbauten besteht. Diese soll auch weiterhin ermöglicht werden, wenn sie bereits so zulässig war und durch sie keine Abstandsflächenproblematik mit der angrenzenden Bebauung zu erwarten ist. Dieser Regelung liegt zu Grunde, dass die Garage mit Aufbauten durch die aktualisierte Bebauungsplanung und der zu Grunde liegenden aktualisierten BauNVO i.V.m. LBO als Teil des Hauptgebäudes gewertet werden könnte, da sie im baulichen Zusammenhang stehen könnten.

#### 5.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

##### ▪ Bauweise

Entgegen der vorigen Planung muss in der festgesetzten (offenen) Bauweise keine Gebäudelänge von 50 Metern eingehalten werden, da die beiden westlichen Gebäude zum Teil aneinander angebaut sind und eine gewisse Erweiterung des nordwestlichen Gebäudes nach Norden ermöglicht werden soll. Die Bauweise ist städtebaulich verträglich, die Baugrenzen sichern eine ausreichende Gliederung.

##### ▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen gliedern die ermöglichte Struktur baulicher Hauptanlagen im Gebiet. Berücksichtigt wird neben den vormaligen Baufenstern auch die tatsächlich umgesetzte Bebauung, die bestehenden Vereinigungsbaukosten und ein geringer Puffer für zukünftige bauliche Entwicklungen.

Entgegen der vormaligen Bebauungsplanung wurden keine Baulinien festgesetzt, um einen gewissen und verträglichen Spielraum für bauliche Erweiterungen im bereits umgesetzten Gebäudebestand zu ermöglichen.

#### ▪ Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen entspricht der gewünschten und verträglichen städtebaulichen Struktur entsprechend dem umgesetzten Gebäudebestand.

#### 5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dienen dazu, dass das Gebiet nicht übermäßig durch bauliche Anlagen und versiegelte Stellplatzflächen überformt werden soll, zumal ein höherer Überbauungsgrad als umliegend ermöglicht wird. Hierzu soll insbesondere die straßenseitig wahrnehmbaren Vorgartenbereiche geschützt werden, sodass hier keine neuen (überdachten oder nicht überdachten) Stellplätze oder Nebenanlagen als Gebäude zulässig sein sollen.

Die Zulässigkeit der nichtüberdachten Stellplätze gliedern das Gebiet unter Berücksichtigung des heutigen Bestands (inklusive eines geringen Puffers) städtebaulich verträglich. Diese Festsetzung soll auch eine maßgebende Erhöhung der Stellplatzflächen, z.B. in den Bereich des rückwärtigen Gartens verhindern und einer damit einhergehenden Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Die bestehenden Garagen werden durch hierzu vorgesehene Flächen 'Ga/Cp' oder innerhalb der Baufenster gesichert. Eine darüberhinausgehende Herstellung von Garagen ist städtebaulich nicht gewünscht und nicht gebietsverträglich.

#### 5.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindung

##### ▪ Boden

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

##### ▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

### ▪ Artenschutz und Pflanzbindung

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten, die im Regelfall besser für die Insekten sowie gleichzeitig energieeffizienter und damit stromsparender sind als die vormals häufig genutzten Natriumdampflampen) zu verwenden. Zum Schutz der Insekten sind die Lampen insektendicht einzuhausen, damit hereingeflogene Insekten nicht in den Lampen verhungern.

Die Pflanzbindung bestehender Bäume dient dazu, den Belangen des Artenschutzes bzgl. geschützter Arten (siehe Fachbeitrag Artenschutz, insb. Vögel), der Gebietsbegrünung und dem Kleinklima Rechnung zu tragen. Eine entsprechende Festsetzung ergibt sich aus der vormaligen Bebauungsplanung.

Die Festsetzungen bzgl. Fledermaus- und Reptilienschutz ergibt sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz, da aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung ein Vorkommen dieser geschützten Arten nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Konkrete bauliche Änderungen in diesen Bereichen sind nicht absehbar.

Gemeinde Sinzheim, den 27.01.2023

Erik Ernst, Bürgermeister



# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 6. Begründung örtliche Bauvorschriften

#### 6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Altenburg" – 1. Änderung" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

#### 6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### ▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite sichert die bestehende Gebietsstruktur entsprechend der vormaligen Bebauungsplanung und daher auch entsprechend der umliegenden Bebauung. Mit der gleichen Begründung dürfen talseitig nur 2 Geschosse unter der Dachfläche in Erscheinung treten.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden entgegen der vorigen Bebauungsplanung dahingehend modifiziert, dass keine Flachdächer (außer im niedrigeren WA 4) mehr zugelassen werden sollen und nur Sattel- bzw. Walmdächer zulässig sein sollen. Hierdurch wird dem baulichen Bestand Rechnung getragen und eine einheitliche Gliederung der Gebäudetypologien gesichert. Hierzu dient auch die Vorgabe einer Firstrichtung. Eine Ausformung durch Flachdachbauten würden zu einem ungegliederten Gebietscharakter und ggf. massiv erscheinende Gebäudefronten führen.

Die Festlegung zur Dachbegrünung von Garagen, Carports oder flachgeneigte Hauptdachflächen von baulichen Hauptanlagen dient der gewünschten städtebaulichen Struktur und Grünordnung und wirkt sich positiv auf die Zurückhaltung von Regenwasser und das lokale Kleinklima aus.

##### ▪ Werbeanlagen

Eigenwerbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Größe und Art auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

### ▪ Einfriedungen

Die Vorgaben zur Einfriedung gliedern das Gebiet städtebaulich verträglich und entsprechen hierbei den Vorgaben des vormaligen Bebauungsplans, sodass auch mit der Umgebung einheitliche Vorgaben bestehen.

### ▪ Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zurückversetzt zum Dachrand und nur auf den Dächern der Gebäude zugelassen. Aus diesem Grund werden auch neue Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Gemeinde Sinzheim, den 27.01.2023

Erik Ernst, Bürgermeister



# Teil B - 3 Umweltbelange

### B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete und Störfallbetriebe sind aufgrund ihrer Entfernung von der Planung nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete (HQ 100) und Hochwasserrisikogebiete (HQext) werden nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten auch nicht tangiert.

Im Plangebiet wurden Begehungen zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durchgeführt (s. Fachbeitrag Artenschutz). Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen festgesetzt. Vor dem Hintergrund des Fachbeitrags ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Auf die ergänzenden Ausführungen in den Hinweisen (Teil A-4) zum Thema Artenschutz wird verwiesen.

Im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegende Flächen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung und versickerungsfähige Stellplätze festgesetzt, außerdem die Wiederherstellung von Bodenfunktionen nach Baumaßnahmen.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar erachtet. Denn es handelt sich im Bestand um bereits bebaute Flächen, Verkehrsflächen und eine kleine bebaubare Grünfläche im bebaubaren Innenbereich mit geringer grüngestalterischer Qualität. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden im Gebiet eingehalten. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder sind zulässig. Die Innenentwicklung und die kompakte Bebauungsformen entsprechen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sind vor diesem Hintergrund vertretbar. Betroffene Denkmalschutzbelange sind nicht bekannt. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer umweltbezogener Regelungen bedürften, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, die auch den

Erfordernissen des Klimaschutzes dient, steht die Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord". In der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord" vom 16. Dezember 2014 wird festgelegt, dass innerhalb von Bebauungsplangebieten kein Erlaubnisvorbehalt gilt. Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

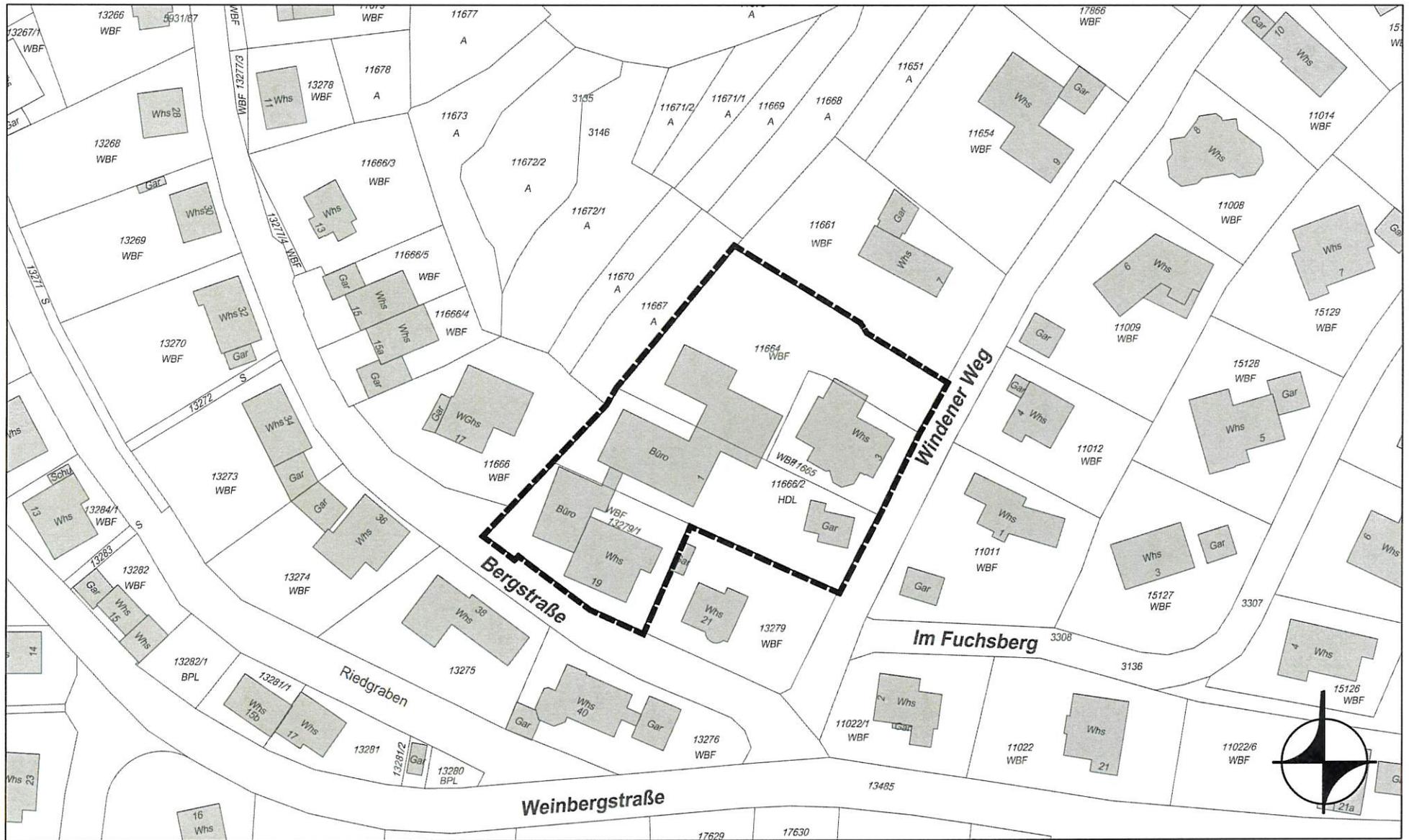
Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine weitere Kompensation der geplanten Nachverdichtung aufgrund der bestehenden Bebauung nicht als erforderlich erachtet. Der Förderung des Ziels der innerörtlichen Nachverdichtung wird Vorrang eingeräumt.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	3.275

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 7 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Auf der Altenburg" – 1. Änderung"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	19.10.2022
1.1	Ortsübliche Bekanntmachung	am	28.10.2022
<b>2</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	19.10.2022
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	28.10.2022
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.11.2022 12.12.2022
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	02.11.2022 12.12.2022
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	25.01.2023
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	25.01.2023
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	26.01.2023
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	10.02.2023

## Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Auf der Altenburg" – 1. Änderung"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 25.01.2023 den Bebauungsplan "Auf der Altenburg" – 1. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 25.01.2023
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

<b>Teil B</b>	<b>Beigefügte Teile</b>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange
	<b>Anlagen</b>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Artenschutz
B - 7	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Auf der Altenburg" – 1. Änderung werden der bestehende Bebauungsplan "Auf der Altenburg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Überlagerungsbereich ersetzt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2023 wird bestätigt.

Gemeinde Sinzheim, den 27.01.2023

Erik Ernst, Bürgermeister

