

LANDKREIS : RASTATT

GEMEINDE : SINZHEIM

GEMARKUNG : SINZHEIM

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"St. Vinzenz-Areal" – TA I"
in Sinzheim
mit Örtlichen Bauvorschriften**

gem. § 13a BauGB

08.02.2023

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6 v. 11.01.2023)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 21.12.2021 (GBl.2022 S. 1,4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

A.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 ff BauNVO)

A.1.1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB))

In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen der Kinderbetreuung, Familienzentrum, Büro, Jugendtreff, Sporteinrichtung mit allen erforderlichen Nebenbereichen sowie Wohnungen im Sinne des Gemeinbedarfs allgemein zulässig.

A.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlage.

A.1.1.1 Zahl der Vollgeschosse

maximale Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.

A.1.1.2 Höhenlage

Maximale Bezugspunkthöhe (BZHmax) siehe Planeinschrieb.

In Bereichen, in denen keine BZH explizit ausgewiesen ist, darf diese höchstens 0,50 m über der Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmittle liegen; bei Eckgrundstücken ist die kürzere Grundstücksseite maßgebend.

A.1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

Gebäudehöhe: Diese ist als Höchstmaß über der Bezugspunkthöhe festgesetzt. Sie wird gemessen bei geneigtem Dach wie z.B. Satteldach oder Mansarddach von der Bezugspunkthöhe bis zum First bzw. bei Flachdach von der Bezugspunkthöhe bis zum obersten Punkt des Hauptbaukörpers (siehe Planeinschrieb).

Die Gebäudehöhe eines Hauptgebäudes kann durch Parkdecks erhöht werden.

A.1.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Erker dürfen auf einer Länge von max. 5,00 m die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten.

A.1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise (siehe Planeinschrieb). Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude max. 75 m betragen.

A.1.3 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 BauNVO)

A.1.3.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sie sind auch als Parkdeck auf Gebäuden zugelassen.

A.1.3.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen, müssen aber – soweit sie außerhalb des Gebäudes liegen, mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind zulässig.

A.1.3.3 Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

A.1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Park - Siehe Planeinschrieb

A.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.1.5.1 Beläge von Stellplätzen und Zufahrten

Zufahrten und private Stellplätze sowie Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Rollstuhlfahrer und Stellplätze auf Parkdeck.

A.1.5.2 Artenschutzmaßnahme

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

A.1.5.3 Beleuchtung

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen zulässig.

A.1.5.4 Vogelschutzglas

Bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 qm empfiehlt sich die Verwendung von reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist (sog. Vogelschutzglas).

A.1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

A.1.6.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Einzelbäume

Entsprechend Planeintrag sind hochstämmige Bäume entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstandort kann vom Planeinschrieb abweichen, die Zahl der Pflanzen ist jedoch bindend.

A.1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

für den Bebauungsplan "St. Vinzenz-Areal" – TA I"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dacheindeckung

B.1.1.1 Hauptgebäude

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeleindeckung in rot - rotbraunen Farbtönen auszuführen. Es sind auch weitere Ziegelfarben zugelassen, wenn sie in Kombination mit Solar-/Photovoltaikanlagen stehen

Es sind nur Dacheindeckungen mit Dachstein (Beton- oder Tonziegel) zulässig. Die Farbauswahl der Dacheindeckung ist einheitlich zu gestalten, technische Aufbauten (Solar-, Photovoltaik-Anlagen etc.) sind zu berücksichtigen.

Lasierte Ziegel, und sonstige glänzende, reflektierende Materialien sind auszuschließen (ausgenommen Solar- und Fotovoltaikanlagen)

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

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.2.2 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Befestigte Flächen innerhalb der Außenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen.

Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen, davon ausgenommen sind Stellplätze auf einem Parkdeck.

B.2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder begrünte Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Begrünung zugelassen.

Zwischen privaten Grundstücken muss auf 70% der Länge der Einfriedigung ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich von 15 cm eingehalten werden.

B.2.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 2.00 m hoch sein. Sofern sie nicht als Trockenmauern hergestellt werden sind sie zu begrünen. Lärmschutzwände sind zulässig.

B.3 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Für die Stromversorgung ist nur eine Verkabelung zulässig.

Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

B.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.3 Zisternen

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen zum Sammeln, verwenden oder Versickern Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen mit einem Überlaufanschluss an das Abwassersystem hergestellt werden.

C.4 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.5 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies anzeigepflichtig beim Landratsamt Rastatt als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.6 Altablagerungen

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets Altablagerungen angetroffen werden, ist das Umweltamt des Landratsamtes Rastatt sofort zu verständigen.

C.7 Drainage

Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden.

C.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Bauausführung auf historische archäologische Materialien gestoßen werden, so ist umgehend das Ref. 86/Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu informieren.

C.9 Vorbehaltsfläche Überschwemmung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für überschwemmungsgefährdete Bereiche bei Katastrophenhochwasser und als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt

C.10 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

C.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmungen, 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.12 Denkmalschutz

Der östliche Bereich des Planungsgebiets liegt in der 884 erstmals erwähnten mittelalterlichen Siedlung Sinzheim (MA 1, ADAB-Id. 102327755). Es grenzt zudem direkt an die mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche St. Martin mit mittelalterlichem/frühneuzeitlichem Friedhof (MA 2, ADAB-Id. 102328110).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Künftige Baumaßnahmen in betroffenen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen unter der fachlichen Aufsicht des LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Einzelbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten	
Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Gingko	Gingko biloba und Sorten
Amberbaum	Liquidambar styraciflua und Sorten
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera und „Fastigiatum“
Ahornblättrige Platane	Platanus hispanica
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto und „Trumpf“
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Amerikanische Roteiche	Quercus robra
Robinie	Robinia pseudoaccacia in Sorten
Amerikanische Linde „Nova“	Tilia americana „Nova“
Amerikanische Linde „Redmond“	Tilia americana „Redmond“
Krimlinde	Tilia euchlora
Kaiser-Linde „Pallida“	Tilia euchlora „Pallida“
Silberlinde „Brabant“	Tilia tomentosa „Brabant“
Geeignete klein- und mittelkronige Arten	
Feldahorn	Acer campestre in Sorten
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Rotahorn	Acer rubrum in Sorten
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Baum-Felsenbirne „Robin Hill“	Amelanchier arborea „Robin Hill“
Säulen-Hainbuche „Fastigiata“	Carpinus betulus „Fastigiata“
Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Säulen-Hainbuche „Lucas“	Carpinus betulus „Lucas“
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Kornelkirsche	Cornus mas
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus lavaei „Carrierei“
Plausenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Weiß-Esche „Autumn Purple“	Fraxinus americana „Autumn Purple“
Blumen-Esche	Fraxinus ornus und Sorten
Pennsylvanische Esche „Summit“	Fraxinus oenoclyca „Summit“
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Kobushi-Magnolie	Magnolia kobus
Zier-Apfel „Evereste“	Malus „Evereste“
Woll-Apfel	Malus tschonoskii
Dreilappiger Apfel	Malus trilobata
Wald-Tupelobaum	Nyssa sylvatica
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenbaum	Parrotia persica und „Vabessa“
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“	Prunus padus „Schloss Tiefurt“
Winterkirsche	Prunus subhirtella „Autumnalis“
Japanischer Schnurbaum „Regent“	Sophora japonica „Regent“
Großlaubige Mehrbeere „Magnifica“	Sorbus aria „Magnifica“
Schmalkronige Mehrbeere „Brouwers“	Sorbus intermedia „Brouwers“
Thüringische Mehrbeere „Fastigiata“	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“

Winter-Linde „Greenspire“	Tilia cordata „Greenspire“
Winterlinde „Rancho“	Tilia cordata „Rancho“
Kegel-Linde „Glenleven“	Tilia flavescens „Glenleven“
Schmalkronige Stadt-Ulme „Lobel“	Ulmus hollandica „Lobel“
Japanische Zelkove „Green Vase“	Telkova serrata „Green Vase“

Aufgestellt:
Stuttgart, den 25.04.2022/12.05.2022/16.01.2023

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Sinzheim, den 17.02.2023

Erik Ernst
(Bürgermeister)

