

GEMEINDE SINZHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Konversion Schneider-Areal“

A Zeichnerischer Teil

B Planungsrechtliche Festsetzungen

C Örtliche Bauvorschriften

D Hinweise

14.12.2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEXTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Teil A - Zeichnerischer Teil

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes (separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (BGBl. S. 229, 231)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung unzulässig.

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe, die Gebäudehöhe (GH) und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** beträgt 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,90 zulässig.

Zulässig sind Hauptgebäude mit maximal drei **Vollgeschossen**.

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normal-Null festgesetzt.

Die maximale **Gebäudehöhe**, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika oder Brüstung beträgt 14,0 m. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann mit technischen Aufbauten auf maximal 10 % der obersten Dachfläche um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Eine flächenmäßig weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise für die Installation von Photovoltaik-Anlagen zugelassen werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine **abweichende Bauweise** im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Terrassen, welche einer Nutzung im Hauptgebäude zugeordnet und an dieses angebaut sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baufensters für Tiefgaragen und Terrassen zulässig.

5 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Oberirdische Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufensters für Tiefgaragen und Terrassen zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Fahrradunterstände (überdachte Fahrradstellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Landstraße und vorderer Baulinie bzw. -grenze sowie nicht auf mit Pflanzgebot belegten Flächen. Unterirdische Nebenanlagen oder unterirdische Teile von Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen oder sonstige Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 0,80 m oder ab 2,50 m Höhe zulässig. Die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen kann zugelassen werden.

7 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Hauptstraße ist in Teilen ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Zufahrten sind in diesen Bereichen unzulässig.

8 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Abfallsammelbehälter sind am Tag der Leerung auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fläche bereitzustellen.

Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Anlagen sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Baufeldräumung

Sofern der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von März bis Oktober erfolgt, ist gutachterlich auszuschließen, dass Sommerquartiere von Fledermäusen beseitigt und damit Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden, sofern nicht als Dachterrasse genutzt, sowie von Nebengebäuden, Garagen, Carports und Fahrradunterständen sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 12 cm sowie ein Wasserspeichervermögen von 30 l/m² ist zu gewährleisten. Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaft zu entwickeln. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten. Bezüglich der Kombination von Dachbegrünungen mit Photovoltaik-Anlagen wird auf § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) verwiesen.

Tiefgaragen

Tiefgaragendecken, sofern nicht überbaut oder als begeh- oder befahrbare Freifläche bzw. Terrasse genutzt, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 20 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

Wasserdurchlässige Oberflächen

Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (Rasengitter, Fugenpflaster o. ä.) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur < 3.000 K) einzusetzen. Die Gehäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig.

Vermeidung von Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit einer geeigneten Schutzfolie zur Vermeidung von Vogelkollisionen versehen werden.

10 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten sind den Versorgungsträgern der darin verlaufenden Leitung jederzeit zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung sind unzulässig.

Bei Verlegung der Leitung inklusive Schutzstreifen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verliert die Fläche zur Einräumung von Leitungsrechten ihre Bindungswirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für die direkt zur B 3 angeordnete Gebäudefassaden mit Orientierung nach Westen (alle Ausrichtungen zwischen Nordwesten und Südwesten) ist die Anordnung von offenbaren Fenstern für Schlafräume durch entsprechende Grundrissgestaltung auszuschließen oder sicherzustellen dass für diese Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Schlafräumen bei teilgeöffneten Fenstern einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten oder eine relevante Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzte Fläche ist überwiegend als begrünte Fläche auszubilden und partiell mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Einzelpflanzgeboten sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte ist in begründeten Fällen zulässig. Die Zahl der Bäume darf hierbei jedoch nicht reduziert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind - zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgeboten - mindestens acht standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume II. und III. Ordnung gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können frei gewählt werden.

Baumquartiere müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ aufweisen. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen sind mit einem geeigneten Anfahrerschutz zu versehen.

13 Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestalterische Vorgaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben - insbesondere in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen sind unzulässig.

Dächer

Zulässig sind Flachdächer bis 5 Grad Dachneigung.

Auf die Vorgaben zur Dachbegrünung gemäß Ziffer A 9 wird verwiesen.

Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich technisch notwendige Anlagen (z. B. Filter/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge, Aufzugsüberfahrten) sowie Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik-Elemente, Solarkollektoren) zulässig.

Mit Dachaufbauten ist zu den Dachrändern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremd- und Produktwerbung ist unzulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind grell leuchtende, wechselnde oder bewegte Werbeanlagen, freistehende Werbeanlagen sowie Fahnen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierfür ist eine standortgerechte, gebietsheimische Bepflanzung vorzusehen.

4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zur Landstraße sind unzulässig.

Zu anderen Grundstücksseiten sind Einfriedungen als Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht sowie Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen sowie Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind unzulässig.

5 Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen für Abfallsammelbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder durch bauliche Maßnahmen vor Einblick zu schützen.

6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 6 LBO)

Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Kfz-Stellplatz, für Wohnungen mit mindestens 50 bis unter 60 m² 1,5 Kfz-Stellplätze und für Wohnungen ab mindestens 60 m² zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplatzverpflichtung wird grundstücksbezogen aufgerundet auf Ganzzahlen. Im Falle der Bebauung eines Grundstücks mit mehreren Wohngebäuden ist der Stellplatznachweis für jedes Gebäude getrennt zu erbringen, ungerade Zahlen sind hierbei aufzurunden.

Für die Ermittlung der Wohnfläche werden Dezimalstellen auf die ganze Zahl abgerundet.

Zur Vermeidung besonderer Härten kann die Gemeinde im Einzelfall auf Antrag von den hier getroffenen Festsetzungen abweichende geringere Anforderungen festsetzen.

Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz, für Wohnungen mit mindestens 50 bis unter 60 m² zwei Fahrradstellplätze und für Wohnungen ab mindestens 60 m² vier Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Menschen sind von der Regelung zu Fahrradstellplätzen ausgenommen. Für die Ermittlung der Wohnflächen werden Dezimalstellen auf ganze Zahlen abgerundet.

7 Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Überwindung von Differenzen von Geländehöhen können Stützmauern auch über 2 m Höhe zugelassen werden.

Teil D – Hinweise

1 Abfälle

Im Rahmen der Planung des selektiven Rückbaus sind anhand der Nutzungshistorie des Gebäudes und der verwendeten Baumaterialien orientierende Schadstoffuntersuchungen an den abzubrechenden Bauwerken erforderlich. Diese dienen als Grundlage um schadstoffbelastete Baustoffe vor dem Abbruch gezielt zu entfernen und die Belange des Gesundheits- und Arbeitsschutzes für das Rückbauunternehmen zu berücksichtigen.

Basierend auf den Erkundungsergebnissen ist vor Baubeginn ein Abbruchkonzept zu erstellen, das die erwartbaren Gefahrstoffe sowie bauliche Gegebenheiten der einzelnen Gebäude und Arbeitsbereiche berücksichtigt. Werden im Zuge der Erkundungs- oder Rückbaumaßnahmen Asbest oder andere krebserzeugende Stoffe angetroffen, dürfen die Arbeiten nur von dafür zugelassenen Fachfirmen ausgeführt werden. Der Umgang mit asbesthaltigen Gefahrstoffen ist spätestens 7 Tage vor Beginn der Arbeiten der Gewerbeaufsicht im Umweltamt des Landratsamtes Rastatt anzuzeigen.

Entsprechend § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei allen baurechtlich verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem voraussichtlichen Anfall mehr als 500 m³ Erdaushub sowie bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept einzureichen. Hierbei sind die jeweiligen Abfälle einer Abfallschlüsselnummer nach Abfallverzeichnisverordnung zuzuordnen sowie die Entsorgungsmengen und Entsorgungswege für die einzelnen Abfallfraktionen darzulegen.

Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen haben mindestens die folgenden Abfallfraktionen jeweils getrennt zu sammeln, zu befördern und nach Maßgabe des § 8 Absatz 1 und § 9 Absatz 4 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen:

- Glas (AVV 17 02 02)
- Kunststoff (AVV 17 02 03)
- Metalle, einschließlich Legierungen (AVV 17 04 01 - 17 04 07; 17 04 11)
- Holz (AVV 17 02 01)
- Dämmmaterial (AVV 17 06 04)
- Bitumengemische (AVV 17 03 02),
- Baustoffe auf Gipsbasis (AVV 17 08 02)
- Beton (AVV 17 01 01)
- Ziegel (AVV 17 01 02)
- Fliesen und Keramik (AVV 17 01 03)

Erzeuger und Besitzer von gemischten Bau- und Abbruchabfällen, haben diese unverzüglich einer Vorbehandlungs- oder einer Aufbereitungsanlage zuzuführen.

2 Altlasten und Altablagerungen

Das Areal der ehemaligen Metallfabrik ist bisher nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der jahrzehntelangen Vornutzung als Metallfabrik und Betriebsstätte mehrerer Kfz-Werkstätten besteht ein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Die Fläche (Flst.Nr.: 11742/2, 11742/3, 11742/18) wird deshalb in das Kataster des Landkreises Rastatt aufgenommen und als „vorklassifizierte Fläche“ mit dem Handlungsbedarf einer Historischen Untersuchung bewertet (Objekt-Nr. 03320).

Aufgrund der Vornutzung der Fläche können Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Vor der Konversion und Entsiegelung des Areals ist eine Historische Erkundung durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen, um dem Altlastenverdacht nachzugehen (Gefährdungsabschätzung nach § 9 BBodSchG). Aus der historischen Erkundung kann sich nachfolgend ein technischer Untersuchungsbedarf ergeben. Die Altlastenerkundungen sind mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht - Fachtechnik Altlasten abzustimmen. Bei Genehmigungsverfahren, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, ist die Fachtechnik zu beteiligen. Es können ggf. Auflagen hinsichtlich Erkundungen, Bauüberwachung und Entsorgung / Verwertung erforderlich werden.

3 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb der archäologischen Prüffallfläche „Römerstraße Straßburg – Heidelberg“ (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 100531658). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zehn Werktage vor Beginn, dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe anzuzeigen. Dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit einzuräumen, die Baustelle in der Zeit der Erdarbeiten zu begehen und fotografisch zu dokumentieren.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder 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.

4 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen oder der Abriss von Gebäude ist im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Sofern ein Abriss oder eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidlich ist, ist gutachterlich auszuschließen, dass Sommerquartiere von Fledermäusen oder Vogelbrutquartiere beseitigt und damit Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden sind diese auf potenzielle Fledermaus-Winterquartiere zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rastatt mitzuteilen. Der Abriss darf erst nach entsprechender Freigabe erfolgen.

5 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

6 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Informationen zur potenziellen Starkregengefährdung sind unter www.landkreis-rastatt.de/landratsamt/aemteruebersicht/amt-fuer-umwelt-und-gewerbeaufsicht/starkregenrisikomanagement abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

7 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Sinzheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Anlage Pflanzenliste

Kleinkronige Laubbäume

Kornel-Kirsche
 Weißdorn z. B. Apfeldorn

 (Kugelförmige) Blumen-Esche
 Blasenbaum
 Zierapfel

 Trauben-Kirsche
 Zier-Kirsche
 Winter-Kirsche
 Vogelbeere / Mehlbeere in Sorten
 Feld-Ahorn
 Obstbäume - gebietsheimische Sorten

Cornus mas
 Crataegus in Sorten, empfehlenswerte Sorten
 z. B. Crataegus x lavallei Carrierei
 Fraxinus ornus z. B. Sorte Mecsek
 Koelreuteria paniculata
 Malus in Sorten, empfehlenswerte Sorten
 z. B. Malus Evereste
 Prunus padus „Albertii“
 Prunus sargentii „Accolade“
 Prunus subhirtella autumnalis
 Sorbus in Arten und Sorten
 Acer campestre

Mittel- bis großkronige Laubbäume

Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Hain-Buche
 Zürgelbaum
 Blumen-Esche
 Gleditschie
 Amberbaum
 Scharlach-Apfel
 Hopfen-Buche
 Vogel-Kirsche
 Stadt-Birne
 Zerr-Eiche
 Trauben-Eiche
 Amerikanische Rot-Eiche
 Stil-Eiche
 Robinie
 Schnurbaum
 Mehlbeere
 Schwedische Mehlbeere
 Winter-Linde
 Silber-Linde
 Kaiser-Linde

Acer campestre
 Acer platanoides in Sorten
 Carpinus betulus in Sorten
 Celtis australis
 Fraxinus ornus in Sorten
 Gleditsia triacanthos in Sorten
 Liquidambar styraciflua
 Malus tschonoskii
 Ostrya carpinifolia
 Prunus avium
 Pyrus calleryana Chanticleer
 Quercus cerris
 Quercus petraea
 Quercus rubra
 Quercus robur
 Robinia pseudoacacia in Sorten
 Sophora japonica
 Sorbus aria in Sorten
 Sorbus intermedia in Sorten
 Tilia cordata in Sorten
 Tilia tomentosa Brabant
 Tilia x europea Pallida

Sträucher

Kornel-Kirsche
 Roter Hartriegel
 Gewöhnlicher Hasel
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen
 Gewöhnlicher Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Schwarzdorn/Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Echte Hunds-Rose
 Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball

Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xyloseteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 30.09.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 10.10.2022 bis 14.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 27.09.2022 bis 14.11.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 26.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 04.08.2023
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.08.2023 bis 22.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 10.08.2023 bis 22.09.2023
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 13.12.2023

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Sinzheim, den **15. JAN. 2024**

.....
Erik Ernst (Bürgermeister)



Ortsübliche Bekanntmachung

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am **19. JAN. 2024**
.....