

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

Anlage 8

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(schriftliche Festsetzungen)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "AM MARKBACH" vom 25. Mai 1994
und 15. November 1995 (1. Planänderung)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL I, S. 2253), geändert durch das Investitions-erleichterungs-u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993/ BGBL I S. 466.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I, S. 132)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleit-pläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981
4. §§ 3,6,7,13,73 und 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL-S. 770)
- LBO -

B. FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in *drei* Baugebiete gegliedert.

Dorfgebiet	§ 5 BauNVO MD
Mischgebiet	§ 6 BauNVO MI
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO GE

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

3. sonstige Wohngebäude
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5, 8, und 9 genannten Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiete § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude (nur eingeschränkt zulässig s.unten)
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Das Mischgebiet wird von der allgemeinen Zweckbestimmung her mit gewerblichem Charakter ausgewiesen.

Die nach § 6 Abs. (2) Nr. 1 allgemein zulässige Nutzungsart "Wohngebäude" wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß pro Bauplatzgrundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. für eine Aufsichtsperson zugelassen wird.

Im Mischgebiet wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gewerbegebiete § 8 BauNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind nur in Verbindung mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb zulässig.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen

Die im § 8 Abs. 2 Nr. 4 genannte Nutzungsart ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zugelassen.

§ 2 Ausnahmen

Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO allgemein zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Auf den im Bebauungsplan mit einer Nutzungsbeschränkung belegten Flächen dürfen ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.
Lagerplätze werden auf diesen Flächen nicht zugelassen.
2. Die Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen werden anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 beurteilt.
Es dürfen folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Dorf- und Mischgebiet (MD u. MI): 60 dB (A) am Tag und

45 dB (A) bei Nacht,

Gewerbegebiet (GE):

65 dB (A) am Tag und

50 dB (A) bei Nacht

wobei der Tag von 6 - 22 Uhr und die Nacht von 22 - 6 Uhr definiert ist.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das dem Betrieb nächst gelegene und (oder) vom Lärm am stärksten betroffene Gebäude.

3. Die neu zu bildenden Grundstücke im Gewerbe- *und im Mischgebiet* müssen eine Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB von mind. 1200 m² haben.
4. Für das ausgewiesene "**GEWERBE- und MISCHGEBIET**" gilt folgende Einschränkung:
 - 4.1 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher von Artikeln des täglichen Bedarfs wie

- Lebensmittelgeschäfte
- Drogeriewaren
- Sport- und Bekleidungsartikel
- Haushalts- und Elektrowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Optik

sind nur in Verbindung mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.

- 4.2 Werbeanlagen sind nur in dem der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereich zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen oder Gebäuden dürfen eine Bauhöhe von max. 3,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen, die die Hauptgebäude überragen, sind unzulässig.
5. Anlagen zum Lagern bzw. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur oberirdisch zugelassen.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen ist das Errichten von Nebenanlagen unzulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. 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.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs 2. BauNVO) für das Dorf- und das Mischgebiet festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird eine besondere Bauweise (offen, jedoch abweichend von § 22 Abs.2 BauNVO mit einer zulässigen Gebäudelänge bis 150,0 m) festgesetzt.
2. Es sind Trauf- und Giebelstellungen zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.

§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2. Im MD-Gebiet sind untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten und Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten, die die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt, zulässig. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.
Im GE-*und* MI-Gebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig.

§ 9 Abstandsflächen

1. Die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen ist im Dorfgebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet durch die gültige LBO geregelt, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.
2. Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 10 Baugestaltung

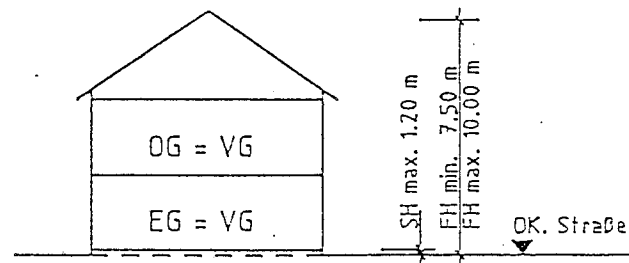
1. Dorfgebiet

- 1.1 Die Firsthöhe der Gebäude (gemessen von Oberkante Straßenachse bis OK. First in Achse des Hauptgebäudes) wird wie folgt festgesetzt:

mind. Höhe	7,50 m
max. Höhe	10,00 m

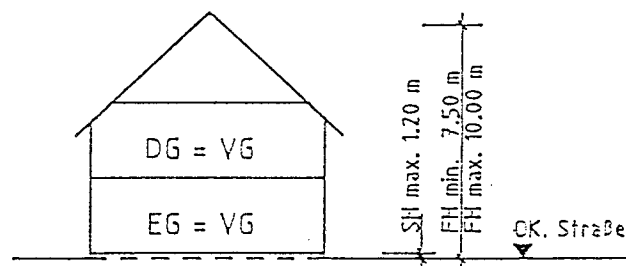
Flachgeneigtes Dach

Dachneigung $24^\circ - 35^\circ$



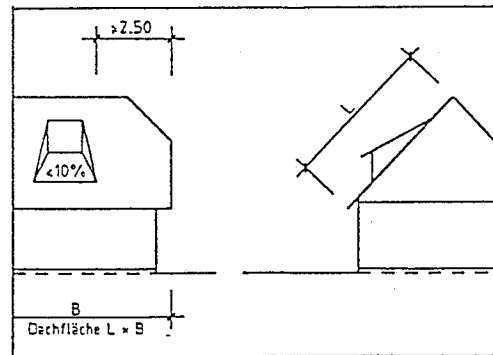
Steilgeneigtes Dach

Dachneigung $36^\circ - 45^\circ$



- 1.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 1,20m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die festgelegte Straßenoberkante in Achse zu beziehen.
- 1.3 Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
- 1.4 Die Dachneigungen sind durch Eintragungen im Plan festgesetzt:
beim flachgeneigten Dach $24^\circ - 35^\circ$ oder
beim steilgeneigten Dach $36^\circ - 45^\circ$
- 1.5 Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

Dachfläche = $L \times B$



2. Gewerbe- und Mischgebiet

- 2.1 Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach,
Flachdach, Pultdach
Sheddach (nur bei Gebäuden mit III Vollge-
schossen als Höchstgrenze zulässig)

- 2.2 Gestaltung bei Gebäuden mit II-Vollgeschossen als Höchstgrenze

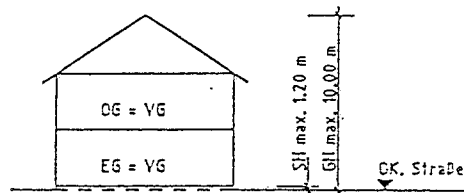
Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf gemessen ab OK
Straßenachse, höchstens betragen:

bei Sattel- und Walmdächern 10 m bis OK First

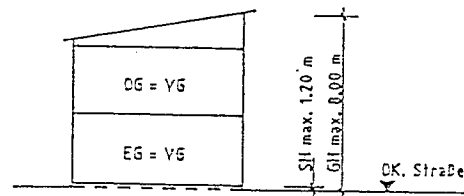
bei Flach- und Pultdächern 8 m bis OK Dachabschluß

bei begrünten Flachdächern 9 m bis OK Dachabschluß.

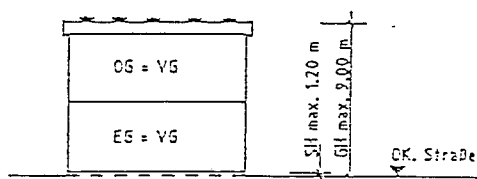
Sattel- und Walmdach



Flach- und Pultdach



Begrüntes Flachdach



Außerhalb der mit Nutzungsbeschränkung belegten Flächen können folgende Ausnahmen zugelassen werden:

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (Beispiel Hochregallager) dürfen diese Höhen bis zu 3 m überschritten werden.

Bei sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Sägespäneturm, Silo darf, falls sie aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, die Gebäudehöhe maximal 15 m betragen (§ 16 Abs.3 BauNVO).

2.3 Gestaltung bei Gebäuden mit III-Vollgeschossen *nur im GE-Gebiet* als Höchstgrenze

Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf, gemessen ab OK Straßenachse, höchstens betragen:

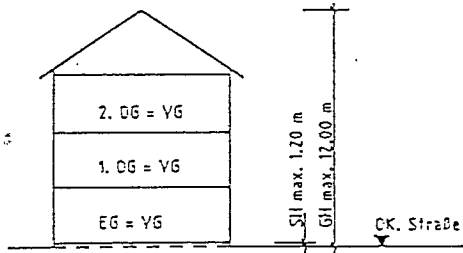
bei Sattel- und Walmdächern 12 m bis OK First

bei Flach- und Pultdächern 10 m bis OK Dachabschluß

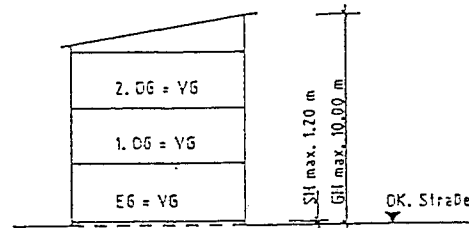
bei begrünten Flachdächern 11 m bis OK Dachabschluß.

bei Sheddächern 13,50 m bis OK First, als Attikahöhe sind max. 9,50 m ab OK Straßenachse zulässig.

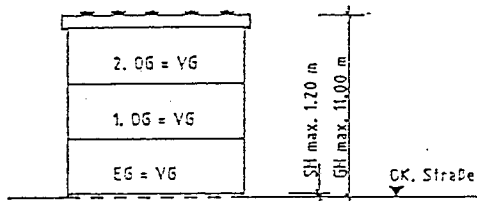
Sattel- und Walmdach



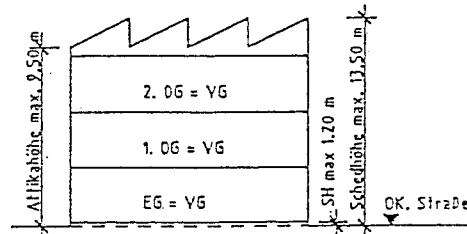
Flach- und Pultdach



Begrüntes Flachdach



Sheddach



Ausnahmen:

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (Hochregallager) dürfen diese Höhen bis zu 3 m überschritten werden.

Bei sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Sägespäneturm, Silo) darf, falls sie aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, die Gebäudehöhe max. 15 m betragen (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

2.4 Gebäudegestaltung (Gebäude nach Abs. 2.2 und 2.3).

Fassadenverkleidungen aus glänzendem Metall sind nicht zulässig.
Für die Fassaden sind grüne bis erdfarbene Farbtöne zu verwenden.

Die Fassaden der Gebäude nördlich der Haupteinfahrtsstraße sind auf der dem Außengebiet zugewandten Seite mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.

- 2.5 Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
Flachdächer sind ab einer Grundfläche $> 60 \text{ m}^2$ zu begrünen.

§ 11 Garagen

1. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen grenzen, sind Garagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
2. Soweit das Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer für Garagen in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig.
Flachdächer von Garagen sind ab einer Grundfläche $> 60 \text{ m}^2$ zu begrünen.
3. Für die erforderliche Flächenbefestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze sind insbesondere die Festsetzungen gemäß § 13 Abs. 2 dieser Bebauungsvorschriften zu beachten.

§ 12 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung; Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung.

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise darf zum Schutz von Materiallagerplätzen die Gesamthöhe der Einfriedigung um 0,50 m überschritten werden (nur bei transparenten Zaunanlagen).
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf 1,50 m beschränkt.
3. Im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecke sind von jeglichen Hindernissen höher als 0,70 m über OK-Fahrbahn freizuhalten.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13 Grundstücksgestaltung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen höchstens zu einem Drittel für erforderliche Zufahrten und Zugänge versiegelt werden. Die restlichen Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der Stellplätze zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
2. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollten Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.
Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist.
Es ist nur eine Befestigungsart zulässig, die den Boden nicht völlig versiegelt (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen sowie sonstige wasserdurchlässige Beläge).
Eine Befestigung mit Makadam, Beton o.ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.
3. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig.
4. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraßen erforderlich sind.

5. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

§ 14 Erhaltungsgebot

1. Grundsätzlich sind möglichst viele Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten.
2. Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für die im Bebauungsplan Erhaltungsgebot festgesetzt ist, darf nicht entfernt werden.
Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
3. Unvermeidliche Abgänge von Bäumen sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

§ 15 Pflanzgebot

1. Auf jedem Baugrundstück ist im Dorfgebiet je angefangene 200 m² Grundstücksfläche und im Gewerbe- und Mischgebiet je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der im Grünordnungsplan genannten Arten zu pflanzen.
2. Entlang der HAUPTerschließungsstraße sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze alle max. 15,00 m einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereichs verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.

- Die im Grüngürtel zum Außenbereich ausgewiesenen Pflanzgebote sollen in Form von Gruppenpflanzungen mit hoch-oder halbstämmigen Bäumen verwirklicht werden, wobei diese Gruppen unregelmäßig gepflanzt, die Gruppen verbunden und mit Sträuchern unterpflanzt werden müssen.

76547 Sinzheim, den 25.05.1994
bzw. 15.11.1995

Planfertiger:


METZNER, BÜRGERMEISTER




BAUMEISTER ING.-BÜRO GmbH

Anmerkung: Die Änderungen bzw. Ergänzungen der 1. Planänderung vom 15. November 1995 sind in "Kursiv" - schrift zur besseren Erkennung vorgenommen.