

Gemeinde Sinzheim  
Landkreis Rastatt

## BEGRÜNDUNG

zur 3. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Markbach“ im Ortsteil Kartung der Gemeinde Sinzheim (Satzungsbeschluss)

### 1. Ziele der 3. Planänderung

Mit der 3. Planänderung des Bebauungsplanes will die Gemeinde zum einen den Planinhalt der eingetretenen Entwicklung des Gebietes anpassen und zum anderen ihre Vorstellungen zur weiteren Entwicklung des Gebietes in den Bebauungsplan einarbeiten.

Das Verfahren zur Baulandumlegung im Baugebiet „Am Markbach“ ist mittlerweile abgeschlossen. Daneben wurde die Erschließung und die Vermarktung des Gebietes weiter vorangetrieben.

#### Wesentliche Ziele

- Aktualisierung des Bebauungsplangebietes (zeichnerischer Teil) bezüglich der zwischenzeitlich gebauten Erschließungsstraßen in den Sängen und Buchtunger Hof, südliche Stichstraße der Erschließungsstraße „Am Markbach“, Wirtschaftsweg westlich des Wendehammers Flst.-Nr. 17748 bei der Trafostation sowie planungsrechtliche Ausweisung des Privatweges auf dem Flst.-Nr. 17764/1, endgültige Festlegung der Standorte der Trafostationen für die Versorgung des Gebietes für die elektrische Energie und Reduzierung der Flächen für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Regen-

klärbecken) auf dem Flst.-Nr. 17834 bei der Anschlussrampe zur B 500 mit gleichzeitiger Anpassung der Baugrenzen.

- Aktualisierung der planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften.
- Planungsrechtliche Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation der vorhandenen und geplanten Bebauung innerhalb des Planungsgebietes..
- Der Geltungsbereich der 3. Planänderung beschränkt sich i.W. auf die Teile des Bebauungsplangebietes, in denen nachträglich zusätzliche Erschließungsstraßen errichtet worden sind. Wichtigster Punkt der 3. Planänderung ist daher nicht zuletzt auch im Hinblick auf weitere Bauvorhaben die planungsrechtliche Auswirkung dieser Teilbereiche.

Das Gebiet der 3. Planänderung erstreckt sich nicht auf die Dorfgebiete (MD) westlich und östlich der Straße „Im Unterfeld“ sowie des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE) westlich der Straße „Im Unterfeld“. Diese Baugebiete sind fast vollständig bebaut und es gibt für die Einbeziehung dieser Baugebiete keinen aktuellen Bedarf und Anlass, deshalb wird die Überplanung zurück gestellt.

Die innerhalb der o.g. Baugebiete gelegenen und festgesetzten Verkehrsflächen (zwei Stichstraßen westlich und eine Stichstraße östlich der Straße „Im Unterfeld“ sowie ein Wirtschaftsweg und ein Geh- und Radweg) sowie die Straße „Im Unterfeld“ sind ebenfalls nicht Gegenstand der 3. Planänderung. Für diese Baugebiete gelten die Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der mit der Bekanntmachung am 04.07.1997 im Nachrichtenblatt der Gemeinde Sinzheim in Kraft getreten ist.

**Im Einzelnen wird im Abs. 5 die Planinhalte und Festsetzungen der 3. Planänderung erläutert.**

## 2. Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in der Sitzung vom 04.07.1990 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren „Am Markbach“ als Neuaufstellung einzuleiten (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan vom 25.05.1994).

Der Bebauungsplan wurde am 25.05.1994 als Satzung beschlossen und ist nach Abschluss des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Rastatt am 21.10.1994 mit der Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Gemeinde in Kraft getreten.

Im Zuge der Durchführung der Bodenordnung erfolgte die 1. Planänderung im Oktober / November 1995.

**Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Markbach“ trat mit der Bekanntmachung am 24.11.1995 im Nachrichtenblatt der Gemeinde in Kraft.**

Die **2. Planänderung** betraf zum einen die geringfügige Arrondierung und Erweiterung des Plangebietes um Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1137 bis 1139 westlich des Plangebietes und zum anderen die Ausweisung eines Baufensters für die Errichtung einer Lagerhalle der Kartunger Vereine zur Unterbringung von Vereinsgerätschaften auf dem Grundstück Flst.-Nr. 17762 westlich der Wendeanlage und südlich des Wirtschaftsweges.

**Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Markbach“ - 2. Planänderung trat mit der Bekanntmachung am 04.07.1997 im Nachrichtenblatt der Gemeinde in Kraft.** Die Lagerhalle ist zwischenzeitlich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 17762 westlich der vorhandenen Wendeanlage und südlich des vorhandenen Wirtschaftsweges errichtet worden.

**Zur Aktualisierung des Planinhaltes hinsichtlich einer ausreichenden Erschließung des Gewerbegebietes fasste der Gemeinderat am 15.09.1999 den einstimmigen Beschluss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan im zeichnerischen und schriftlichen Teil zu ändern.**

**Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Planänderung wurde am 22.09.2000 ortsüblich im Nachrichtenblatt der Gemeinde bekannt gemacht.**

In den nachfolgenden Jahren ab 2000 wurde die Situation des örtlichen Einzelhandels untersucht. Auf den Abs. 5.1.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat dann in öffentlicher Sitzung vom 22.06.2005 den Bebauungsplanänderungsentwurf „Am Markbach“ (3. Planänderung) gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Planbereich war der Planentwurf vom 08.06.2005 maßgebend.

Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplanänderungsentwurf enthielt folgende wesentliche Planänderungspunkte:

1. Aktualisierung des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil) in Bezug auf die zwischenzeitlich gebauten Erschließungsstraßen
2. Ausschluss von innenstadtrelevanten Warensortimenten im Zuge des vom Gemeinderat beschlossenen sortimentsbezogenen Leitbildes
3. Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der entlang der Buchtunger Straße vorhandenen Bebauung

4. Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Erschließungsstraße „Am Markbach“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen.

Der Entwurf der Planänderung mit Begründung wurde vom 18.07.2005 bis einschließlich 22.08.2005 beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim, Marktplatz 1, 76547 Sinzheim, Zimmer 321, während der üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Veröffentlichung erfolgte im Nachrichtenblatt der Gemeinde Sinzheim am 08.07.2005. Während der Offenlage sind 7 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange eingegangen sowie 4 private Eingaben. Auf die Auflistung der Stellungnahmen zum Planentwurf sowie auf das Ergebnis der Abwägung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung v. 25.01.06 (Synopsis) wird verwiesen.

Die 4. Offenlage erfolgte vom 13.02.2006 bis 13.03.2006. Es sind 6 Stellungnahmen von Träger öffentlicher Belange und 2 Anregungen von privaten Eigentümern betroffener Grundstücke eingegangen. Auf die Auflistung der Stellungnahmen bzw. Anregungen zum Planentwurf mit Stand 19.04.2006 (Synopsis) wird verwiesen.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes wird die Katasterkarte (Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK) vom 09.09.2003 im Maßstab 1:1000 verwendet. Die örtlichen Aufnahmen der vorhandenen Baukörper wurden im März / April 2005 vorgenommen und sind im zeichnerischen Teil aktuell dargestellt.

In der Verfahrensakte der Gemeinde Sinzheim sind die Details zu ersehen.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

#### **- Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**

Die Abgrenzung des Plangebietes (siehe auch beigefügter Übersichtsplan) wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie der zwischenzeitlich fertig gestellten Anschlussrampe zur B 500 mit Anschluss an die Straße „Am Markbach“ vorgenommen. Die Anschlussrampe war Inhalt des Streckenabschnittes 2.2 der Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel (Bahnstrecke 4000 Mannheim – Basel) und wurde mit Beschluss vom 22.05.1995 durch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe, planfestgestellt und ist seit 22.09.1998 bestandskräftig.

Das Plangebiet wird nordöstlich durch die Anschlussrampe an die B 500 begrenzt, westlich und südlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Bebauung des Altortsbereiches Kartung sowie im Südosten an die überwiegend vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes „Im Kleinen Brüchle“ sowie die Mischgebietsfläche der Fa. Reisser Flst.-Nr. 989/3 bzw. teilweise die nicht bebauten Grundstücke Flst.-Nr. 980/3 und teilweise 17785/1.

Für die Einbeziehung der im Kapitel 1, letzter Absatz dieser Begründung aufgeführten Baugebiete besteht zur Zeit kein Bedarf und Anlass, deshalb wird die Überplanung zurück gestellt.

## **Beschreibung**

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes ist sehr gut.

Die Haupteerschließungsstraße „Am Markbach“ mündet direkt in die Anschlussrampe der B 500, die im Westen zur Autobahn A 5 bzw. im Osten über Baden-Baden in den Schwarzwald führt und ebenso an die L 80 neu bzw. B 3 neu Richtung Rastatt anbindet.

Die Autobahn A 5 ist nur ca. 2 km entfernt, die Rheinbrücke nach Frankreich nur ca. 7,5 km.

Der Stadtbahnhaltepunkt „Sinzheim Nord“ liegt nur ca. 700 m vom Baugebiet entfernt. Ferner wird das Baugebiet von der Buslinie 205 der Baden-Baden-Linie angefahren, sodass auch die ÖPNV-Anbindung ausgezeichnet ist.

Die Erschließungsstraßen sind im Endausbau i. W. bereits fertig gestellt. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenkörper bereits verlegt.

Das Plangebiet ist insgesamt eben, lediglich im Bereich der Anschlussrampe zur B 500 sind größere Höhenunterschiede zu verzeichnen.

Der vorhandene Baugrund ist unterschiedlich und zum Teil für eine Bebauung ohne besondere Gründungsmaßnahmen nicht geeignet. Es wird empfohlen, einen Baugrundgutachter zu Rate zu ziehen.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim wurde im Zeitraum vom Jahre 1982 bis 1987 erarbeitet. Der am 20.04.1988 vom Landratsamt Rastatt – Baurechtsamt – genehmigte Flächennutzungsplan wurde für einen Planungszeitraum bis zum Jahre 2000 aufgestellt.

Rechtzeitig vor Ablauf des Planungszeitraumes und um auch die Umnutzung des Flugplatzes Söllingen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren, haben

die Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft in ihrer öffentlichen Sitzung vom 01.09.1992 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Hinblick auf die zeitlichen Abläufe bezüglich der Umnutzung des Flugplatzes Söllingen hat man sich in der weiteren Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vom 12.04.1995 dafür entschieden, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Konversion (Umnutzung Flugplatz Söllingen) in einem 1. Planänderungsverfahren und die Fortschreibung bezüglich der Siedlungs- und Gewerbeflächen in einem 2. Planänderungsverfahren durchzuführen. Das 1. Planänderungsverfahren konnte zwischenzeitlich zur Rechtskraft gebracht werden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich gegenwärtig im Genehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des vorhandenen Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich überein, so dass der Bebauungsplan aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte.

#### - **Benachbarte Bebauungspläne**

Wie bereits erwähnt, grenzt unmittelbar südöstlich des Plangebietes „Am Markbach“ das Bebauungsplangebiet „Im Kleinen Brüchle“ an. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in drei Baugebiete gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Die Festsetzung der Art und Begrenzung der Baugebiete ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Ferner ist das Bebauungsplangebiet „In den Lissen“ TA I südlich der Kartunger Straße bis zur L 80 neu benachbart. Hier ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls in drei Baugebiete gegliedert:

Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO

Auch hier ist die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Konflikte sind aufgrund der Abstufung der Baugebiete sowie der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Bebauungsplangebietes „Am Markbach“ und der benachbarten Bebauungsplangebiete nicht bekannt und auch weiterhin nicht zu erwarten.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen der 3. Planänderung**

### **5.1 Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung**

5.1.1 Für die Einbeziehung der im Kapitel 1, letzter Absatz dieser Begründung aufgeführten Baugebiete besteht zur Zeit kein Bedarf und Anlass, deshalb wird die Überplanung zurück gestellt.

Für diese Baugebiete gelten die Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der mit der Bekanntmachung am 04.07.1997 im Nachrichtenblatt der Gemeinde Sinzheim in Kraft getreten ist.

#### **5.1.2 Einzelhandel Gemeinde Sinzheim**

Die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Sinzheim wird im Wesentlichen durch die Versorgungsschwerpunkte der Ortsmitte des Hauptortes und durch das im nördlichen Gemarkungsbereich liegende Gewerbegebiet „Sinzheim-Nord“ bestimmt. Daneben ist im Ortsteil Kartung ein kleiner Nahversorgungsschwerpunkt mit einem Lebensmittelgeschäft, einer Bäckerei sowie einem Getränkemarkt anzutreffen. In den Ortsteilen Winden und Leiberstung besteht ebenfalls je ein kleines Lebensmittelgeschäft. In den anderen Ortsteilen ist keine Versorgungsinfrastruktur vorhanden.

Die Ortsmitte des Hauptortes entlang der Hauptstraße besteht aus einer Reihe von klein- bis mittelflächigen Fachgeschäften. Es sind verschiedene Branchen, u. a. Lebensmittel, Bekleidung und Drogerie/Apotheke vertreten. Dieser Schwerpunkt wird ergänzt durch Einzelhandelsbetriebe entlang der Landstraße (B 3). Ansatzweise sind zwischen diesen beiden bandartig strukturierten Standorten Verbindungen festzustellen, so z. B. in der Dr. Josef-Fischer-Straße.

Das Gewerbegebiet „Sinzheim-Nord“ befindet sich zwischen der Bahnstrecke und der B 3 und gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Teilbereich. Trennlinie zwischen beiden ist die Einmündung der Industriestraße in die B 3. Beide Teilbereiche haben sich in den letzten Jahren immer mehr von der ursprünglich gewerblichen Nutzung zur Einzelhandelsnutzung entwickelt.

Eine im Jahr 2001 durchgeführte Erhebung der in Sinzheim vorhandenen Einzelhandelsflächen hat ergeben, dass in dem städtebaulich nicht integrierten Standort des Gewerbegebietes „Sinzheim-Nord“ (Einkaufszentrum und Bau- und Heimwerkermarkt) etwa 80 % des Gesamtumsatzes erzielt worden ist.

Im Hinblick auf diese ungünstige Einzelhandelsstruktur hat die Gemeinde Sinzheim sich bereits mit der Überplanung des Ortszentrums im Jahre 1987 darum bemüht, den Hauptort als Einzelhandelsstandort zu sichern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Sinzheim im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Kleinzentrum mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen ist und somit in Sinzheim aus raumplanerischer Sicht keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher zulässig sind. Das Bemühen der Gemeinde Sinzheim zur Stärkung des Hauptortes als Einzelhandelsschwerpunkt steht somit auch im Einklang mit der Verpflichtung der Gemeinde zur Einhaltung der raumordnerischen Ziele. Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der im Gewerbegebiet „Sinzheim-Nord“ befindliche großflächige Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und das vorhandene Einkaufszentrum nicht planungsrechtlich entwickelt, sondern durch Gerichtsentscheidungen ermöglicht worden sind.

Im Bemühen zur Kaufkraftbindung für den Hauptort, gerade auch unter Berücksichtigung des im Gewerbegebiet „Sinzheim-Nord“ vorhandenen Einkaufszentrums, hat die Gemeinde Sinzheim bereits im Vorfeld der Überplanung des zwischenzeitlich realisierten neuen Ortszentrums im Jahre 1987 von der GMA eine Marktuntersuchung und Kundenbefragung für Sinzheim als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk durchführen lassen. Diese wurde im Jahre 2001 fortgeschrieben.

Mit den von der GMA durchgeführten Untersuchungen wurde erwartungsgemäß nachgewiesen, dass die Gemeinde Sinzheim im Vergleich mit anderen Städten eine für Kleinzentren atypische Situation bei den Versorgungskennziffern ausweist. Bezogen auf die Einzelhandelsausstattung insgesamt sind diese stark überdurchschnittlich, für die integrierten Standorte, jedoch gesondert betrachtet, unterdurchschnittlich. Daraus wurde auch deutlich, dass die Einzelhandelsentwicklung im Hauptort durch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet „Sinzheim-Nord“ negativ beeinträchtigt worden sind.

Die GMA hat der Gemeinde Sinzheim aufbauend auf diesem Untersuchungsergebnis zur weiteren Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Sinzheim empfohlen, sich verstärkt darauf zu konzentrieren, im Hauptort die Voraussetzungen für eine Konzentration des Einzelhandelsangebotes zu schaffen. Dazu gehört, dass zukünftig außerhalb des Hauptortes grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen angesiedelt werden dürfen.

Aufbauend auf dieser Empfehlung hat dann der Gemeinderat ebenfalls im Jahre 2001 als sogenanntes „sortimentbezogenes Leitbildes“ die zukünftige



Nichtzulassung von zentrenrelevanten Warensortimenten außerhalb dem Hauptort beschlossen. Diese damals beschlossene städtebauliche Zielsetzung wurde bisher bereits im Zuge der Planänderungsverfahren „In den Lissen“ – TA II –, „Sinzheim-Nord“ – TA I und TA II (2. Planänderung) – und „Am Markbach“ umgesetzt. In all den genannten Bebauungsplänen wurden die von der GMA für Sinzheimer Verhältnisse ermittelten zentrenrelevanten Warensortimente für zukünftige Bauvorhaben ausgeschlossen. Dabei muss allerdings für bisherige Vorhaben der erweiterte Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den Flächennutzungsplan 2. Planänderung Fortschreibung Zieljahr 2015 – Erläuterungsbericht Abschnitt 5.3.1 verwiesen.

#### 5.1.3 Ebenerdige Solar- bzw. Photovoltaikanlagen im Gewerbegebiet GE2 bis GE5:

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung 1.3, Absatz (5) sind ebenerdige Solar- bzw. Photovoltaikanlagen nur als untergeordnete Nutzung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Hauptnutzung anderer Art auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Die Gemeinde möchte mit dieser Einschränkung die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche Betriebe beschränken, die auf dem jeweiligen Grundstück Arbeitsplätze schaffen oder erhalten.

Durch die alleinige Nutzung eines Grundstücks nur durch ebenerdige Solaranlagen werden auf dem jeweiligen Grundstück keine Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten.

## 5.2 Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie im GE 2 und GE 5 durch das Mindestmaß der Grundstücksgröße bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten nach wie vor mit 0,8 festgesetzt. Eine Änderung wurde nicht vorgenommen. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und dem geschätzten Flächenbedarf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

Auf eine Festsetzung der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl wurde in den Gewerbegebieten verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass

die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 auch ohne eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wirksam ist.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde nicht geändert.

**Im Gewerbegebiet GEE1 gilt:**

(1) Die max. Gebäudehöhe (OK Dachhaut) darf, gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse höchstens betragen:

- bei Sattel-, Walm- und Tonnendächern 10 m bis OK First,
- bei Flach- und Pultdächern 8 m bis OK Dachabschluss,
- bei begrünten Flachdächern 9 m bis OK Dachabschluss.

Auf Wunsch der Gemeinde sind nunmehr auch Tonnendächer zugelassen.

**In den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4, GE5 gilt:**

(1) Die max. Gebäudehöhe (OK Dachhaut) darf, gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse höchstens betragen:

- bei Sattel-, Walm- und Tonnendächern 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 der nächstgelegenen Fahrbahnachse zulässig.

Auf Wunsch der Gemeinde sind nunmehr auch Tonnendächer zugelassen.

(2) Bei sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Hochregallager, Sägespäneturm, Silo) darf, falls sie aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, die max. Gebäudehöhe (OK Dachhaut) ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse ausnahmsweise maximal 15 m betragen (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

### **5.3 Änderungen bei der Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- **Bauweise**

Im Gewerbegebiet GEe1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

In den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4 und GE5 wird keine Bauweise festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) geregelt wird, was hier der Fall ist.

Ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich, kann sie unterbleiben, z. B. wenn sie hinderlich oder unzweckmäßig ist, in Gebieten, in denen Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand errichtet werden, so dass weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutrifft und sich wegen der unterschiedlichen Bauformen eine eindeutig „abweichende“ Bauweise nicht festsetzen lässt. Da die Bauweise in § 30 Abs. 1 BauGB nicht als Mindestvoraussetzung für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplans aufgeführt ist, ist deren Festsetzung für die Qualifikation eines Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

## - Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen im Bereich der Straßen „Am Markbach“ und „In den Sängen“ sowie im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen werden in einem Abstand von 5,0 m bzw. 4,0 m festgesetzt. Damit wird die überbaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergrößert. Gleichzeitig bleibt ein Streifen unbebaut, der noch ausreichend breit bemessen ist, um wie im Grünordnungsplan vorgesehen, mit Alleebäumen bepflanzt werden zu können.

## 5.4 Änderungen bei den Verkehrsflächen

5.4.1 Die Ringstraße „In den Sängen“, die zwischenzeitlich ausgebaut worden ist, wird lagerichtig in die Planzeichnung aufgenommen.

5.4.2 Die neue Zufahrt zum Hofgut „Buchtung“ wird mit der Bezeichnung „Buchtunger Hof“ als Straßenverkehrsfläche in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Zufahrt wurde an die Straße „In den Sängen“ angebunden. Ursprünglich war eine Anbindung an die Hapterschließungsstraße vorgesehen. Dadurch entfällt ein Teil des bisher festgesetzten Wirtschaftsweges im Bereich nördlich der Wendeanlage der Straße „Am Markbach“.

5.4.3 Der vorhandene Wirtschaftsweg, der im Bereich der Wendeanlage der Straße „Am Markbach“ in die Hapterschließungsstraße mündet, ist an dieser Einmündung durch Absperrpfosten für den Durchgangsverkehr mit Fahrzeugen

gesperrt, um eine missbräuchliche Nutzung mit Kraftfahrzeugen (Schleichfahrten) zu verhindern. Um die Erschließung der Flurstücke 17762 und 17818 zu gewährleisten, wird die Zufahrt zu diesen beiden Grundstücken von außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommend auf diesem Weg gestattet.

- 5.4.4 Die zwischenzeitlich angelegte Stichstraße südlich der Straße „Am Markbach“ wird als Straßenverkehrsfläche in die Planzeichnung aufgenommen.

## 5.5 Sonstige Änderungen

- 5.5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend dem Ergebnis der Baulandumlegung geringfügig verändert. Ziel war, wo es sinnvoll und zweckmäßig erscheint, möglichst nur vollständige Flurstücke in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.

Das neu gebildete Flurstück 17785/3 wurde aus praktischen Gründen vollständig in den Geltungsbereich mit einbezogen (Entwässerungsgraben nördlich der Fa. Reisser).

Die Fläche des zwischenzeitlich gebildeten Flurstücks 17785/1 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, weil beabsichtigt ist, dessen künftige Nutzung in Zusammenhag mit den südlich angrenzenden Flurstücken zu regeln. Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde südlich der Straße „Am Markbach“ aus Gründen der Zweckmäßigkeit auf der östlichen Grenze des Flurstücks 17785/2 festgelegt. Die Fläche der Straße „Am Markbach“ wurde vollständig, also bis an die Fahrbahn der Hauptverkehrsstraße heran, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Nördlich der Einmündung dieser Straße folgt die Grenze des Geltungsbereichs dem äußeren Rand der der Hauptverkehrsstraße zugeordneten Nebenflächen. Dabei handelt es sich um den straßenabgewandten Rand der Böschung bzw. das Bankett der Fahrbahn der Ausfahrt von der Schwarzwaldhochstraße (B 500). Auch die Entwässerungsmulde der Ausfahrt verbleibt außerhalb des Geltungsbereichs.

- 5.5.2 Die Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung wurden dem aktuellen Stand der Realisierung angepasst. Zusätzlich wurde im Bereich der Straße „In den Sängen“ die notwendige Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

- 5.5.3 Die öffentlichen Grünflächen, die bisher entlang der Anschlussrampe zur B 500 festgesetzt waren, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als private Grünflächen festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich dort in Privateigentum. Lediglich das Grundstück Flst.-Nr. 17834, auf dem das Regenüberlauf-

becken errichtet wurde, ist im Besitz der Gemeinde Sinzheim. Das Grundstück ist teilweise als private Grünfläche festgesetzt.

- 5.5.4 An der Nordgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entfällt der bisher dort vorgesehene Wirtschaftsweg, so dass die wegbegleitenden öffentlichen Grünflächen entfallen.
- 5.5.5 Der Entwässerungsgraben auf Flurstück 17785/3 muss erhalten werden und wird als Wasserfläche festgesetzt. Die bestehenden Grabenböschungen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie haben die Zweckbestimmung, das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gebiet „In den Lissen“ und „Kleinbrüchle“ gefahrlos abzuleiten und dienen gleichzeitig als geringfügige Rückhaltung.
- 5.5.6 Im Bereich des bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 17820/1 (südlich „Buchtunger Hof“) wird die private Grünfläche von der Straße aus zurückgenommen, um eine ausreichend bemessene Zufahrt zu den im vorderen Grundstücksbereich vorgesehenen Stellplätzen zu ermöglichen.
- 5.5.7 Im Bereich der Straße „In den Sagen“ werden auf die gleiche Weise wie bei der Hapterschließungsstraße Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Dadurch wird ein ähnliches äußeres Erscheinungsbild der beiden Erschließungsstraßen sichergestellt und das Gewerbegebiet angemessen durchgrünt.
- 5.5.8 Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeanlage wurde zwischenzeitlich bereits ein Baum gepflanzt. Daher wird an dieser Stelle das bisher geltende Pflanzgebot in ein Erhaltungsgebot umgewandelt.
- 5.5.9 Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken in Höhe von 1.200 m<sup>2</sup> wurde im Gewerbegebiet GE 2 und GE 5 beibehalten. In den anderen Gewerbegebieten sind die gebildeten Grundstücke größer als 1.200 m<sup>2</sup>.
- 5.5.10 Die Abgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wurde an die aktuelle Situation angepasst.
- 5.5.11 Soweit zwischenzeitlich Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet wurden, sind sie in die Planzeichnung mit aufgenommen worden. Das gleiche gilt für bereits geplante bzw. genehmigte, jedoch noch nicht realisierte Bauanträge.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO erlassen. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit Bebauungsplänen beschlossen werden. Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern örtliche Bauvorschriften erlassen. Örtliche Bauvorschriften können erlassen werden u. a. über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sowie über Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO). Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten können sich auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten erstrecken.

In den schriftlichen Festsetzungen Teil C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO wurden Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO), für Garagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO), für Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 2 LBO), für Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO) und für die Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO) getroffen.

## **7. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die 3. Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet, da weder der Flächenumfang der Baugebiete vergrößert, noch das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird.

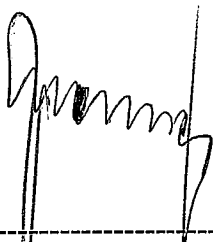
Als Ausgleichsmaßnahme wurden bereits Teilbereiche des neu geschaffenen Regenrückhaltebeckens „Niederfeld – Breite Weg“ mit 40 standortgerechten einheimischen Sträuchern bepflanzt. Es bedarf deshalb diesbezüglich keiner weiteren vertraglichen Regelung.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplans ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien. In seiner Abwägung trägt der Gemeinderat den Feststellungen der städtebaulichen und regionalplanerischen Zielsetzungen und der Rechtsprechung Rechnung.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

76547 Sinzheim, den 19.04.2006



-----  
METZNER, BÜRGERMEISTER

76547 Sinzheim, den 19.04.2006

Planfertiger:

**BAUMEISTER**  
Ingenieurbüro  
Marktplatz 3 / 76547 Sinzheim



-----  
Dipl.-Ing. A. Baumeister  
Beratender Ingenieur  
Stadtplaner