

A Rechtsgrundlagen

In der Fassung zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses 30.11.2016:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). m.W. vom 01.03.2015

B Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 *Das Planungsgebiet ist festgesetzt als*

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 *Allgemeines Wohngebiet WA*

(1) *Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO.*

(2) *Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 und 6 BauNVO werden zugelassen, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3. Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).*

1.3 *Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5*

(1) *Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 BauNVO*

(2) *Anlagen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 5 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Weiterhin ist auch die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).*

1.4 *Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GEe*

(1) *Es gelten die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.*

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

(2) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV unter Berücksichtigung der Festsetzungen Ziffer 9 als Ausnahmen zugelassen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO). Die o.g. Wohnungen sind jedoch nicht im freistehenden Gebäude (Einzelhäuser), sondern nur innerhalb des Betriebsgebäudes zulässig.*

- (3) *Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).*
In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen V und VI sind Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
- (4) *Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten (Branchen)*
Lebensmittel / Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren Bücher, Zeitschriften, Papier
Kunst / Antiquitäten
Baby / Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren Foto, Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
Bastelartikel, Kunstgewerbe Musikalienhandel
Uhren / Schmuck
Spielwaren / Sportartikel
Blumen
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Fahrräder und Fahrradzubehör
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- (5) *Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche:*
Es gilt die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) mit Anhang.
- (6) *In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist lediglich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und von sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig.*
Die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich zu Lagerzwecken dienen, ist möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 *Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.*
- 2.2 *Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO) im zeichnerischen Teil kleiner ausgewiesen als die Obergrenze der Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im zeichnerischen Teil tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.*
- 2.3 *In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GEe gilt:*
Die max. Gebäudehöhe (OK Dachhaut) in Achse Hauptgebäude darf gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse höchstens 12,0 m betragen. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (Beispiel Sägeturm, Hochregallager) darf die max. Gebäudehöhe 15,0 m betragen.

3. Bauweise

- 3.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sowie im Gewerbegebiet GE1 gelten die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.*
- 3.2 *Abweichende Bauweise a1: In den Gewerbegebieten GE2, GE3 und GEE wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge bis höchstens 110 m festgesetzt.*
- 3.3 *Abweichende Bauweise a2: Im Mischgebiet MI 3 ist an die nordöstliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise darf bis zu maximal 1,50 m von der nordöstliche Grundstücksgrenze abgerückt werden.*

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 *Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.*
- 4.2 *Überschreitungen der Baugrenze für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO für Baden-Württemberg sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB), ebenso für Terrassen bis zu max. 15 qm.*
- 4.3 *Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sowie öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Grundstückszufahrten sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig.*

5. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 5.1 *Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Einhausungen für Müllbehälter sind in diesen Bereichen allerdings zulässig.*
- 5.2 *Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.*
- 5.3 *Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit Vorschriften der LBO nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünfläche festgesetzt sind.*
- Tiefgaragen müssen zu Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.*
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen sind Garagen unzulässig.*
- Carports müssen einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie / Gehweghinterkante bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten.*
- Im Bereich der Grundstücke nordwestlich der Straße "Am Steingraben" - Allgemeines Wohngebiet WA2 - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Straße "Am*

Steingraben" angrenzen, Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante zulässig. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die privaten Grundstücke dürfen nicht durch Garagen bzw. Carports überbaut werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 *Im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.*
- 6.2 *Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen.*
- 6.3 *Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt Die Bepflanzung muss spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten baulichen Anlagen erfolgen.*

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.1 *Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Anlieger der zukünftigen rückwärtigen Grundstücke im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 17495 bis 17498/1 und 553/1 sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.*

Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Mischgebiet MI3 sind die Anlieger der rückwärtigen Grundstücksbereiche oder zukünftiger rückwärtiger Grundstücke im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 551/4, 551/5, 551/6 und 552 sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Im GE 1 und GE 2 sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung zu belasten. Begünstigte des Leitungsrechts sind die jeweiligen Leitungsträger.

- 7.2 *Im Bereich der 110 kV-Freileitung gelten folgende Festsetzungen:*

- (1) *Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind nur Bauwerke (Dacheindeckung nach DIN 4102, Bl. 4) zulässig, bei denen der Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen eingehalten ist.*
- (2) *Bei Gebäuden (Dacheindeckung nach DIN 4102, Bl. 4) mit Flachdach oder mit einer Dachneigung < 15° ist, da diese Dacharten begehrbar sind, ein Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen zu berücksichtigen.*

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2, nordwestlich der Straße "Am Steingraben", sind Garagenzufahrten, Stellplätze und Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986-100 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" von höchstens 0,7 zu befestigen.

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

9.1 Gewerbelärm

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Teilbereichen (A) – (F) im Gewerbegebiet sind nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die sieben, in der Schalltechnischen Untersuchung (s. dort Anlage 5.2) angegebenen Immissionsorte.

Für die sechs Planbereiche dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

- (A) Teilbereich GE 1 Nord: $L_{EK} = 55/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 1.811,6$ m²
- (B) Planbereich GE 1 Süd: $L_{EK} = 55/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 1.532,9$ m²
- (C) Planbereich GE 2: $L_{EK} = 55/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 9.426,9$ m²
- (D) Planbereich GEe Nord: $L_{EK} = 54/0$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 2.110,7$ m²
- (E) Planbereich GEe Mitte: $L_{EK} = 52/0$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 3.879,9$ m²
- (F) Planbereich GEe Süd: $L_{EK} = 54/0$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum
bei Fläche $F = 992,2$ m²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

9.2 Verkehrslärm

Entsprechend den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

C Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Definition: Dachgauben sind Dachaufbauten über einer durchlaufenden Hauptdachtraufe, Gegengiebel unterbrechen die Hauptdachtraufe. Sie können mit Satteldach oder Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach ausgeführt werden (s. Schemaskizzen).

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2
und den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5:

(1) *Die Höhe der Gebäude von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK = EFH) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von der Außenwand und Oberkante Dachhaut definiert) beträgt:*

Maximale Höhe: 6,50m

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, als Ausnahme zugelassen werden.

Weiterhin ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe bei Dachgauben zulässig. Bei Gegengiebeln mit Satteldach darf die maximal zulässige Traufhöhe um maximal 1,20 m überschritten werden, bei Gegengiebeln mit Flachdach / flachgeneigtem Dach um max. 2,00 m (s. Schemaskizzen).

(2) *Die Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenoberkante FOK = EFH) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,20 m, von OK Fahrbahnachse gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall ist eine Überschreitung von 0,30 m möglich.*

Diese Vorschrift gilt nicht im Allgemeinen Wohngebiet WA2. Die EFH- Höhen der Gebäude sind dort im Bebauungsplan zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Geringfügige Abweichungen bis zu 0,30 m können zugelassen werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

(3) Die Dachneigungen betragen:
25° bis 35° im WA 1, WA 2, MI 1, MI 2, MI 4 und MI 5
mindestens 25° im MI 3
Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach

(4) *Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet.*

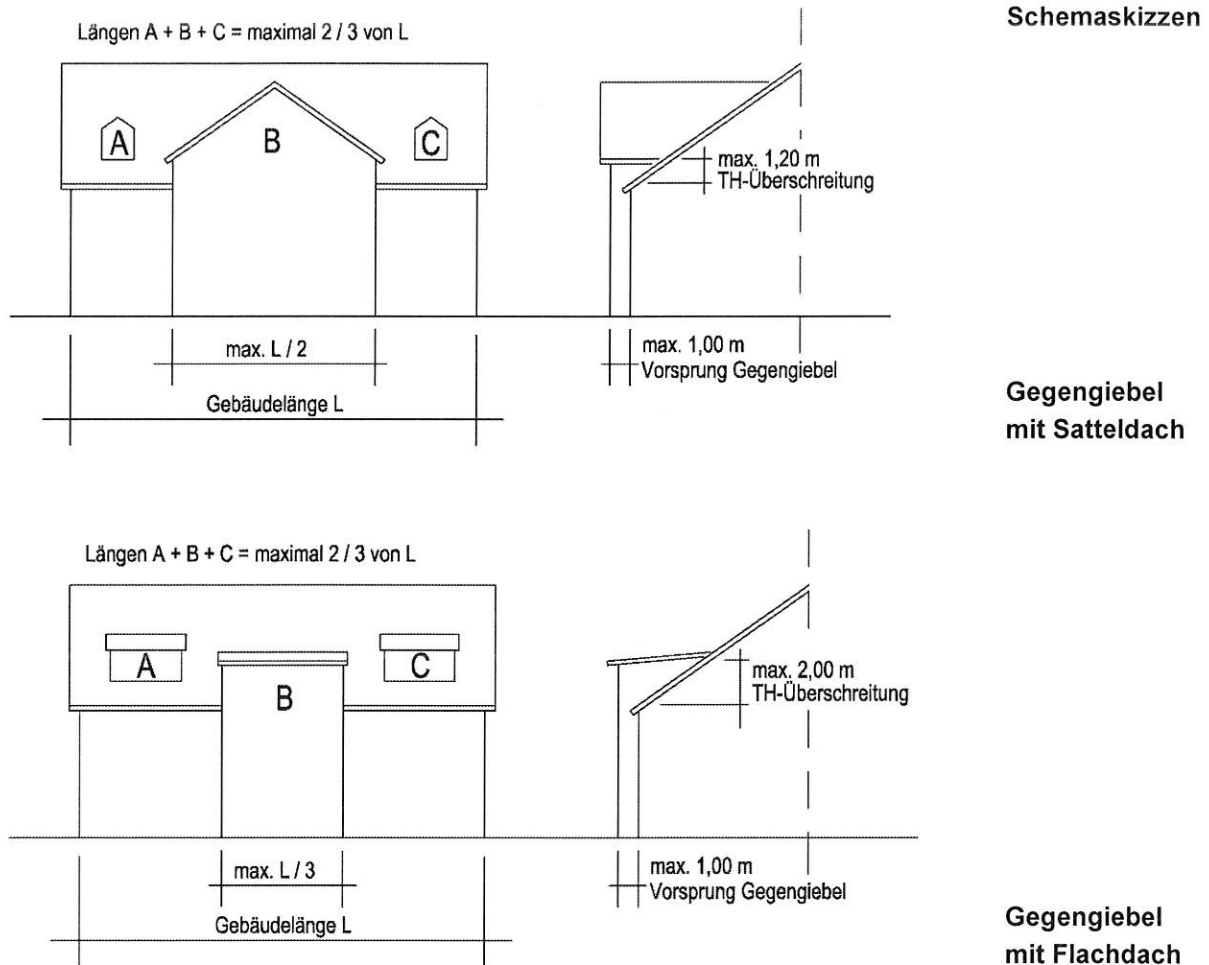
Darüber hinaus sind Gegengiebel mit folgenden Maßgaben zulässig:

Auf jeder Dachseite ist nur 1 Gegengiebel zulässig. Er darf maximal 1,0 m vor den Hauptbaukörper vortreten.

Die Länge eines Gegengiebels mit Satteldach darf maximal die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Länge eines Gegengiebels mit Flachdach / flachgeneigtem Dach darf maximal ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Dachaufbauten und Gegengiebel auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen (s. Schemaskizzen).

(5) *Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.*



1.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GEe:

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Die Absätze 1.1 (4) und 1.1 (5) dieser schriftlichen Festsetzungen gelten auch in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GEe. Ausnahmsweise ist in den Gewerbegebieten mehr als ein Gegengiebel pro Dachseite zulässig.
Hinweis: Es wird auf den Absatz 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (max. Gebäudehöhe) hingewiesen.

2. Garagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Ihre Höhe darf 3 m betragen (gemessen von der im Mittel festgelegten Geländeoberfläche bis Anschluss Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren).

Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.

Hinweis: Bezüglich Tiefgaragen wird auf Absatz 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen hingewiesen (Mindestabstand zu Nachbargrenzen).

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 2 LBO)

3.1 Im Bereich der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GEe:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die OK der Gebäude (OK Dachhaut) um nicht mehr als 3,00 m über die Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer sind als 10 m², sind nur ausnahmsweise zulässig.

3.2 Im Bereich der Wohngebiete WA 1, WA 2 und Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5:

(1) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür vorgesehenen öffentlichen Anschlagtafeln zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit ihrer Umgebung in Einklang stehen. Insbesondere dürfen sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen und einschließlich zu gestalten.*

(2) *Generell unzulässig sind:*

- *Werbeanlagen auf Gebäuden*
- *Werbeanlagen auf Dachflächen*
- *bewegliche Werbeanlagen*
- *Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht*
- *Werbeanlagen in grellen Farben*
- *Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten*

(3) *Außerdem sind unzulässig:*

- *mehr als eine Werbeanlage pro Firma*
- *Werbeanlagen mit einer Textschrifthöhe von mehr als 0,60 m freistehende Werbeanlagen innerhalb des Betriebsgrundstückes mit einer Gesamthöhe von mehr als 6,00 m*
- *Werbeanlagen außerhalb der Erdgeschosszone und außerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses mit Ausnahme aufgemalter Schriftzüge*

(4) *Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 sind im Einzelfall zulässig, sofern die Werbeanlagen mit Abs. 1 vereinbar ist.*

4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

4.1 *Für Einfriedigungen gelten die §§ 11 bis 13 Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen bzw. Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 0,70 m betragen.*

4.2 *Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über OK Fahrbahn zulässig.*

4.3 *Aufschüttungen:*

Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden.

Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um mindestens das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig von der ersten zurückversetzt wird (Berme größer 1,5).

5. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Stellplatzfläche benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) zu befestigen, ansonsten gärtnerisch zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen können ausnahmsweise in dem Ausmaß mit wasserundurchlässigen Belagsarten befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist, oder Rechtsvorschriften dies erfordern.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Befestigungen hergestellt werden.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht mit Gebäuden überbaut werden, zu begrünen.

D Nachrichtliche Übernahme

Die Verlegung der L 80, die Verlängerung der Geh- und Radwegunterführung "Am Tiefen Weg" und die Brücke im Zuge der L 80 neu über den Geh- und Radweg "Am Tiefen Weg" wurden nachrichtlich aus dessen Planfeststellung und der Ausführungsplanung der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

(Planfeststellungsänderungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.12.2000 für die Beseitigung des Bahnüberganges Wp 204a im Zuge der L 80 in der Gemeinde Sinzheim mit Verlegung der L 80 bis zur B 500 und Haltepunktplanung "Sinzheim Halberstunger Straße" (Abschnitt 2.2 Baden-Baden-Sinzheim der ABS/NBS Karlsruhe- Basel)).

Für die Höhenlage und Detailplanungen der Verkehrsflächen und Bauwerke sind die Angaben der Fachplanungen maßgebend.

Ergänzung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans:

Für den südlichen Bereich der Gewerbegebiete wurde nach erfolgtem Planfeststellungsbeschluss „B 3 neu“ vom 21.10.2014 die Verlängerung der Erschließungsstraße „In den Lissen“ und der Rückbau des bisherigen Knotenpunktes L 80 / In den Lissen geplant („Umfahrung Fa. Kruezi“). In den Bebauungsplan wurde die Planung der Straßenführung (Ingenieurbüro Baumeister, 2015) nachrichtlich übernommen, ebenso der planfestgestellte Ausbau der B 3 (neu) in diesem Bereich.

E Hinweise

1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze: Es gilt die erlassene Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim vom 22.05.1997:

§ 1 - Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² erhöht.

§ 2 - Geltungsbereich

Geltungsbereich der Satzung ist grundsätzlich das gesamte Gemarkungsgebiet. Sie gilt nicht für die in Bebauungsplänen als GE und SO (§§ 8 und 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) ausgewiesene Gebiete und im Außenbereich.

2. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Gasversorgung, Geothermie

2.1 *Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.*

2.2 *Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.*

2.3 *Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.*

2.4 *Für die Müllbeseitigung ist die Satzung des Landkreises Rastatt zu beachten.*

2.5 *Gasversorgung: Innerhalb des Baugebietes liegen in folgenden Erschließungsstraßen Gasversorgungsleitungen:*

"Am Tiefen Weg" bis Haus 16, "Am Steingraben" über den Wirtschaftsweg bis zur Erschließungsstraße "In den Lissen" Fist. 17505 (Zufahrtsstraße zu den Gewerbegrundstücken der Fa. Vetter und Fa. Götz etc.). Ferner in der Kartunger Straße und Straße "In den Lissen" Fist. 17505 (Verbindung Kartunger Straße mit L80 neu).

Ergänzung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans:

2.6 *Geothermie: Aufgrund eines im Planungsgebiet vorhandenen Altstandortes kann es zu Einschränkungen bzw. Versagungen für geothermische Nutzungen kommen. Da es sich dabei um Einzelfallprüfungen handelt, empfehlen wir eine rechtzeitige Anfrage beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt.*

3. Elektrische Anlagen

3.1 *Im Planungsgebiet sind Frei- und Kabelleitungen zulässig.*

Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen der Netzbetreiber einzuhalten.

3.2 *Für den Bereich der 110 kV-Freileitung gilt:*

(1) *Bei den Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist die EnBw am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.*

(2) *Die Bauwerkshöhen sind in den Antragsplänen bezogen auf m über NN anzugeben.*

(3) *Im Bereich der Maststandorte Nr. 3452/005 und 3452/006 (Mast 5 und 6) ist, gemessen vom Masteckstiel im Abstand von 6,0 m, wegen der Masterdungsanlagen und damit mögliche Instandhaltungsarbeiten unbehindert vorgenommen werden können, von Bauwerken freizuhalten.*

(4) *Die Straßen, Wege und Parkplätze sind in der Nähe der Maste so anzulegen, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Masteckstielen ein Abstand von 3,0 m eingehalten ist. An den Stellen wo möglicherweise Fahrzeuge auf die Eisenteile der Maste aufprallen können, sind Leitplanken anzubringen.*

- (5) *Bei dem im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronige Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes von 2,5 m nicht zurück geschnitten werden können.*
- (6) *Das Gelände bei den Maststandorten darf nur mit Genehmigung der EnBw aufgefüllt werden.*
- (7) *Im Bereich der 110 kV-Freileitung sind ebenfalls die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) einzuhalten.*

4. Bodenschutz, altlastverdächtige Flächen, Geotechnik

- 4.1 *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 unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden.*
- 4.2 *Die Flächenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte bauliche und betriebliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.*

Ergänzung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans:

- 4.3 *Im Planungsgebiet befindet sich eine Fläche auf FLST. 17493, die als altlastverdächtige Fläche nach BBodSchG „Altstandort ... / Hoch+Tiefbau mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Obj-Nr. 04168) im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „Belassen“, eingetragen ist. Es liegen Anhaltspunkte für Schadstoffbelastungen im Untergrund auf der altlastverdächtigen Fläche vor. Für diese Fläche besteht bei künftigen Baumaßnahmen insbesondere bei künftigen sensiblen Nutzungen (u.a. Anlagen von Versickerungsflächen, Grünflächen, Kinderspielbereichen, usw.) sowie bei Eingriffen in den Untergrund und bei Bodenaushub grundsätzlich ein Untersuchungsbedarf sowie Entsorgungsrelevanz.*
- 4.4 *Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Holozänen Altwasserablagerungen und Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

5. Lärmschutz

- 5.1 *In den umliegenden Wohngebieten, insbesondere den im Planbereich des B-Planes ausgewiesenen Flächen WA1 und WA 2, sind die in der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), als Summe sämtlicher gewerblicher Geräuschquellen einzuhalten. Des Weiteren sind ebenfalls entsprechend der TA Lärm als Beurteilungsrichtlinie die zulässigen Geräuschspitzen von tagsüber 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) in den Wohngebieten einzuhalten.*
- 5.2 *Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Ruhezeitenregelung der TA Lärm für in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Immissionsorte die "lärmintensiven Betriebszeiten" faktisch auf den Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr beschränkt sind.*

Ergänzung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans:

- 5.3 *Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans gelten bzgl. Lärmschutz die Festsetzungen unter Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen.*

6. Die Festsetzungen der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim gelten für das dort festgesetzte Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes in der Fassung von 1996

7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ergänzung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans:

8 Artenschutz

8.1 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen in den unbebauten Bereichen (Flst. Nr. 17492 und Flst. Nr. 17491) und im Bereich des Hilzmattgrabens

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Büro Bresch Henne Mühlinghaus, 20.04.2017) kann in den vorab genannten Bereichen aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

- Brutvögel
- Reptilien (Zauneidechse)
- Fledermäuse
- Amphibien (nur Flst. Nr. 17492 und Hilzmattgraben)

Wird in diese Bereiche eingegriffen, sind daher spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen der o.g. Gruppen bzw. Arten - zu gegebener Zeit - durchzuführen. Hierbei ist von einem Untersuchungszeitraum März bis April auszugehen.

8.2 Allgemeiner Artenschutz in den übrigen, nahezu vollständig bebauten bzw. genutzten Bereichen

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Büro Bresch Henne Mühlinghaus, 20.04.2017) kann in den übrigen, nahezu vollständig bebauten bzw. genutzten Bereichen des Plangebietes aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Artengruppen 'Brutvögel' und 'Fledermäuse' nicht per se ausgeschlossen werden. Hier sind zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange folgende Hinweise zu beachten:

Artenschutz Brutvögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung/Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) stattfinden.

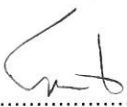
Artenschutz Fledermäuse

Gebäudeabbrüche und Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Dies gilt nicht, wenn nachweislich keine Fledermausquartiere betroffen sind.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt II" mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Sinzheim, 27.09.2018


.....

Ernst
Bürgermeister

