

Zum Antrag vom

.....
.....2.....Fertigung
ANLAGE 5

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN - Änderungsentwurf - 2. Planänderung -

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "**BAMMERTSACKER - ERLENMATT**" in den Gewannen "Im Bammertsacker" und "In der Erlenmatt" der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.S.2253) - BauGB -
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BSt.Bl.I.S. 127).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Gs.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577).

B. **Festsetzungen**

I. **Art der baulichen Nutzung**

1. **Baugebiet**

1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt eine Gliederung in MI I und MI II.

Die Abgrenzung der Gliederung erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.2 **Mischgebiet I (MI I)**

Zulässig sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:

2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen die unter 2.1 genannten Arten),
 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe
 des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

1. Wohngebäude,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale,
 gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten

1.3 **Ausnahmen**

Soweit in § 6 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1, Abs. 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI I können als Ausnahme pro Bauplatzgrundstück maximal vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen sind nur im obersten Geschoß zulässig.

1.4 Mischgebiet II (MI II)

Zulässig sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen die unter 2.1 genannten Arten),
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe
des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten

2. Einschränkung der Festsetzungen

2.1 Unzulässig sind (§ 1, Abs. 5 und 9 BauNVO), mit Ausnahme des im Baugebiet bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes auf dem nordöstlichen Teilbereich v. Flst.Nr. 412 (Fa. Aldi), weitere Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher von Artikeln des täglichen Bedarfs:

- Lebensmittel,
- Drogeriewaren,
- Sport- und Bekleidungsartikel,
- Papier- und Schreibwaren einschl. Druckerzeugnisse
- Spielwaren,
- Uhren, Schmuck und Optik

2.2 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahme:

Entlang des westlichen Fahrbahnrandes der B 3 dürfen von Grundstück Lgb.Nr. 407 - 918 innerhalb eines 12 m breiten Streifens (gemessen ab Fahrbahnrand) o.g. Nebenanlagen nicht errichtet werden.

3.2 Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan:

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Zahl der Vollgeschosse: II - III als Mindest- und Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 - 0,4

Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6 - 1,1

- 5.2 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 Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 der BauNVO.

- 6.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Tür- und Fensterbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 6 und 7 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt ist.

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Höhe der Gebäude von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) höchstens:
- 9.2 bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 m
- 9.3 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,40 m
- 9.4 bei dreigeschossigen Gebäuden 9,00 m
Diese Festlegung gilt nicht für die Gebäudehöhe im Teilbereich des Planungsgebietes mit Ausweisung als gewerbliche Flächen entlang der B 3. Dort ist die Traufhöhe auf maximal 7,80 m festgelegt. Die maßgebende Traufhöhe, in Gebäudemitte gemessen, wird auf die Gehweganlage entlang der B 3 bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand zur Unterkante Sparren bezogen.
- 9.5 bei viergeschossigen Gebäuden 11,75 m
- 9.6 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.

- 9.7 Für die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Höhe von Oberkante fertige Straßenachse bis Oberkante Erdgeschoßrohfußboden (FOK-Höhe) auf max. 1,00 m begrenzt.
Bezogen auf die Straßenachse wird diese sogenannte Sockelhöhe in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite gemessen. Die Überprüfung erfolgt vor Baubeginn durch die Gemeinde oder deren Beauftragten.

FIXPUNKT

Bundesstraße 3, Haus Nr. 63

Höhenbolzen Nr. 14 127,878 m + NN

- 9.8 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 9.9 Dachform:
Satteldach, Walmdach und ein gegeneinander bis zu 1,20 m versetztes Pultdach.
Wenn bei der Bauweise II (zwingend 2-geschossig) der Bauherr ein Vollgeschoß zuzüglich ein als Vollgeschoß anrechenbares, ausgebautes Dachgeschoß vorzieht, kann zu den o.g. Dachformen auch noch ein asymmetrisches Satteldach hinzugezählt werden.
Dabei ist zu beachten:
1. Die Traufhöhe darf max. 4,50 m (gemessen an der steilen Dachseite) betragen.
 2. Die Gebäudehöhe (FOK-Höhe bis First) darf 9,00 m nicht überschreiten.
 3. Die Dachneigung der steilen Dachfläche (50 - 70°) muß in Ergänzung mit der flachgeneigten Dachfläche (15 - 30°) im First einen Winkel von mindestens 90° ergeben.
- 9.10 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.
- 9.11 Für die geplanten Gebäude entlang der Bundesstraße 3 ist für alle Geschosse ein passiver Lärmschutz gemäß VDI-Schallschutzklasse 2 vorzusehen.
- 9.12 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 9.13 Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes bezogen auf NN-Höhen vorzulegen.
Bei schwierigem Gelände wird das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt.

- 9.14 Dachgaupen und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausbaumaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig.
- 9.15 Je Gebäude darf nicht mehr als eine Antennenanlage errichtet werden.
- 9.16 Die Stromversorgung erfolgt in gesamten Baugebiete durch Erdkabel.
- 9.17 Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.
Bei Hausgruppen muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

10. Garagen

- 10.1 Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen und im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn die Festsetzungen nach Satz 1 zur Deckung des Bedarfs nicht ausreichend sind. Die Bautiefe darf dann das Maß von 16,00 m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
- 10.2 Soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig. Die Firsthöhe beträgt maximal 5,00 m.
- 10.3 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
- 10.4 Die im Bereich A - B links des Bammertsackerweges geplante Tiefgarage ist zu begrünen und mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.5 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mind. 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten. Die Bautiefe darf das Maß von 16,00 m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

11. Einfriedigungen

- 11.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Gestattet sind Holzzäune, niedere Steinsockel (max. 0,30 m hoch) mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. An der Straße sind Maschendrahteinfriedigungen nicht zulässig. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit niedrigem Maschendrahtzaun erfolgen. Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.
- 11.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
- 11.3 Die Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Hindernissen, höher als 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten.
- 11.4 Als Grundstückseinfriedigung bei Hausgruppen sind nur gewachsene Hecken zulässig. Es kann in die Hecke ein Zaun aus Maschendraht eingezogen werden.

12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 12.2 Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollten Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß 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. Die zulässige Bodenversiegelung legt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig. (z.B. festgelegte GRZ 0,3 + 50 % = 0,45 max. Bodenversiegelung)

13. Pflanzgebot

- 13.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten bzw. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein einheimischer, hochgewachsener Laubbaum/Obstbaum gepflanzt werden.
- 13.2 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 Bezugsfertigkeit erfolgen (siehe Anlage: Baumartenverzeichnis).
- 13.3 Bei wesentlichen baulichen Änderungen ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Begrünungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.

Sinzheim, den 12.05.1993
Bürgermeister:

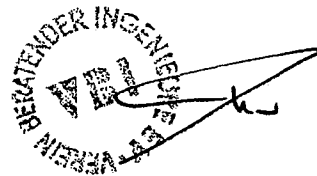
Metzner



Karlsruhe, den 12.05.1993

Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB

Rastatt, den 19. OKT. 1993

I. A.
Seelmann



GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

BAUMARTENVERZEICHNIS

zum Bebauungsplan: "BAMMERTSACKER - ERLERMATT"

Einheimische standortgerechte Baumarten:

<u>Deutscher Name:</u>	<u>Wissenschaftlicher Name:</u>
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Moorbirke	Betula pubescens
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus silvestris

Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus communis
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Rötelweide (Bastard)	Salix rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus iaeveis

Als Obstbäume kommen Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuß (*Juglaus vegia*) in der Vorbergzone noch die Edelkastanie (*Castanea sativa*) sowie alle nach den Empfehlungen des Obst- und Gartenbauamtes des Landkreises Rastatt für unsere Region geeigneten hoch- und mittelstämmigen Obstbaumsorten in Betracht. Dies sind:

Apfelbäume

Aargauer Jubiläumsapfel	Prinz Albrecht
Auer Straßenapfel	Rheinischer Winterrambur
Berlepsch	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Schwaikheimer Rambur
Boskoop	Später Paradies
Brettacher	Ulmer Polizeiapfel (Neune-Schläfer)
Gulderling	Wintersdorfer Haferapfel
Jakob Fischer	Obertsroter Weinapfel

Birnbäume

Gelbmöstler	Bayrische Weinbirne
Grüne Jagdbirne	Stuttgarter Geißhirtle
Oberösterreichische Weinbirne	Lederhosenbirne (Rauentaler Birne)
Schweizer Wasserbirne	

Brennkirschen Tafelkirschen

Dolleseppler Hedelfinger

Dolls Langstieler Sam

Ritterkirsche Laufer Knorpel

Pflaumen und Zwetschgen sollte nur für den Erwerbsanbau in Betracht gezogen werden.