

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplanentwurf "Hinter den Zäunen" III. BA für die Gewanne "Im Sommerhau" und "Hinter den Zäunen" der Gemeinde Sinzheim

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I, S. 137).
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132) zul. geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Art der baulichen Nutzung

§1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO - WA
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO - MD

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude.
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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 Gebietes 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
 4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 2 Ausnahmen

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nur folgende ausnahmsweise zugelassen werden können:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltungen
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart "Anlagen für sportliche Zwecke" ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

- 3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zugelassen werden.
- 3.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 5 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zugelassen werden.
- 3.3 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO angeführte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 3.4 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

- 3.5 Bei Einzelgebäuden sind max. 3 Wohnungen, bei Doppelhaushälften und bei Hausgruppen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB) zulässig.
- 3.6 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der MD-Gebietsflächen Anlagen für die Kleintierhaltung im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig sind.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet zulässig. Jedoch sind Anlagen für die Kleintierhaltung in den WA-Gebieten unzulässig.
- 4.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

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

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 6.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 6.2 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

§ 7 Bauweise

- 7.1 Als Bauweise wird für das WA und MD-Gebiet die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO) festgesetzt.
- 7.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
- 7.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Hinweis zu § 1 (Abstandsflächen)

Auf die beigelegte Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan "Hinter den Zäunen" - III. Bauabschnitt - wird verwiesen.

- Inkrafttreten der Satzung: 06.08.2004 -

Seite - 4 -

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

- 8.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 8.3 Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO sind zulässig.
- 8.4 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter den Zäunen" III. BA gem. § 74 LBO BW vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

§ 1 Abstandsflächen

- Siehe obiger Hinweis zu § 1 -

- 1.1 Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich, abweichend von der LBO, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 1.2 Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan beträgt der Grenzabstand min. 4,00 m.
- 1.3 Abweichungen hiervon:
 - Geplante Doppelhausbebauung westlich der Rosenstraße: min. 3,0 m.
 - Geplante Doppelhausbebauung südlich des Oleanderweges: min. 3,0 m.
- 1.4 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 2 Baugestaltung

Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 9,20 m festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse.
Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zulässig.
- 2.2 Für die Gebäude wird die Traufhöhe (TH), gemessen von OK Straßenachse bis Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren wie folgt festgesetzt:

Höchstgrenze	5,00 m bei Haustyp II
Höchstgrenze	6,80 m bei Haustyp I

Satzung

Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ – III. BA

Der Gemeinderat hat am 28. Juli 2004

- a) auf Grund der §§ 1, 2, 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- b) auf Grund des § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 den Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ – 3. BA - 1. Planänderung – als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ – III. BA.

§ 2

Inhalt der Änderung

§ 1 der öffentlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ – III. BA – erhält folgenden Wortlaut:

„§ 1 Abstandsflächen

1.1 Die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet mindestens 4,0 m betragen.

1.2 Abweichungen hiervon:

- Geplante Doppelhausbebauung westlich der Rosenstraße: Mindestens 3 m
- Geplante Doppelhausbebauung südlich des Oleanderweges: Mindestens 3 m.

1.3 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.“

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Bauvorschriften gem. § 74 LBO zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser geänderte Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

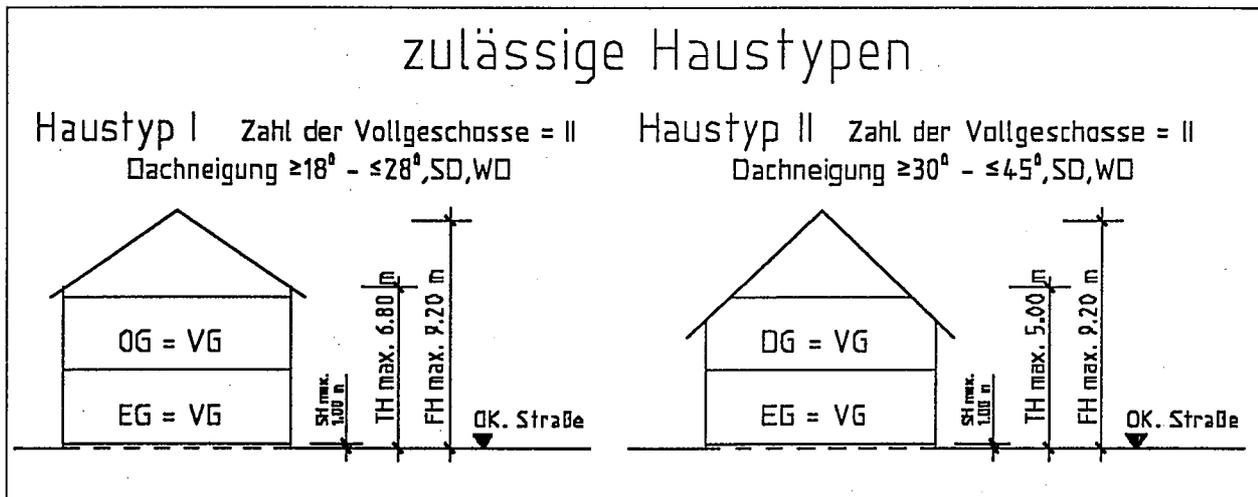
Sinzheim, den 29. Juli 2004


Metzner
Bürgermeister



Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um ausnahmsweise max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist.

Zulässige Haustypen:



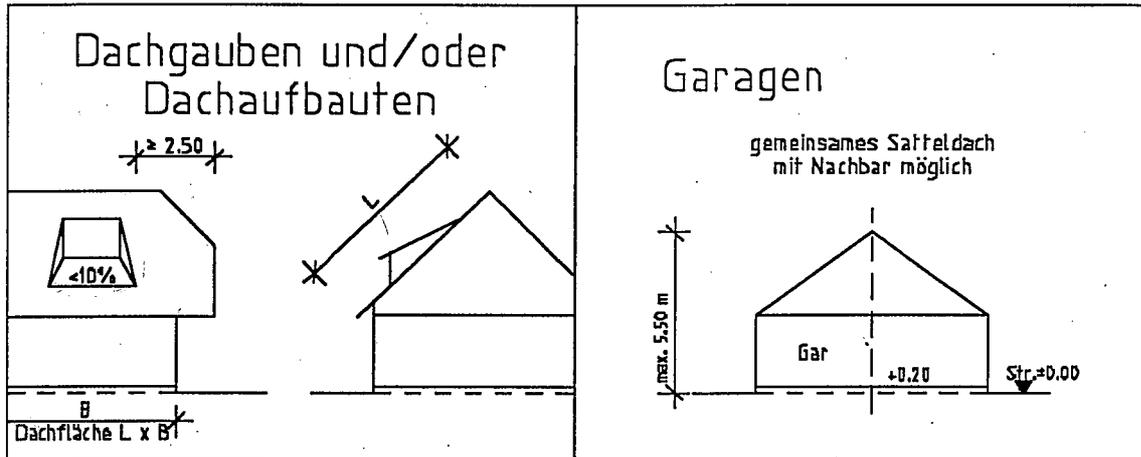
2.3 Die Sockelhöhe (SH) der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 1,00 m betragen.
Die Sockelhöhe ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen.
In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 0,40 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.

2.4 Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, betragen:

entweder flachgeneigtes Dach	$18^\circ - 28^\circ$	bei Haustyp I
oder steilgeneigtes Dach	$30^\circ - 45^\circ$	bei Haustyp II

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.

2.5 Dachgauben und/oder Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° gestattet. Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten. In begründeten Einzelfällen kann eine Unterschreitung des Mindestabstandes als Ausnahme zugelassen werden.



- 2.6 Zulässige Dachform: Sattel- oder Walmdach
- 2.7 Dachbegrünungen sind zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.

§ 3 Garagen

- 3.1 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 ausgewiesen sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, 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 entlang der Parkstreifen der Rosenstraße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Rosenstraße angrenzen, Garagen und Carports mit einem Abstand von 1,50 m ab Gehweghinterkante zulässig.

Die Bautiefe von Garagen, Stellplätzen und Carports darf das Maß von 14,00 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante nicht überschreiten. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.

- 3.2 Bei zusammengebauten Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein. Bei Ausbildung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3,00 m betragen.

Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.

- 3.3 Die Abdeckung einer Garage mit Flachdach bzw. von flachgeneigten Garagendächern bis 15 Grad hat zwingend in Form einer Dachbegrünung mit einer ca. 12 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 4 Einfriedigungen

- 4.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

- Heckenbepflanzung bis 1,50 m Höhe
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung
- Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung
- Natursteinmauer bis 0,80 m

Als Ausnahme ist eine Überschreitung um bis zu 0,50 m für Heckenbepflanzung zulässig, sofern dies zum Schutz von Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsbereichen, die mit ihrer Oberkante mindestens 0,50 m über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, vor direkter Einsichtnahme dient.

- 4.2 Ansonsten darf kein Sockel errichtet werden und die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigung auf 0,80 m beschränkt.

Im Einmündungsbereich des vorhandenen Geh- und Radweges in den Oleanderweg sind bei den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken Mindesteinsichtswinkel von 5,00 m x 5,00 m mit einer max. Höhe von 1,00 m einzuhalten.

- 4.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 bis 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 5 Grundstücksgestaltung

- 5.1 Anfüllungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraße erforderlich sind.

- 5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

- 5.3 Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

Der zulässigen Bodenbefestigung liegt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50% zulässig (z.B. festgelegte GRZ $0,30 + 50\% = 0,45$ max. Bodenbefestigung).

- 5.4 Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in § 8 Abs. 3, Teil B der Bebauungsvorschriften angeführt, auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.
- 5.5 Außenbeleuchtungen (Hof- und Gartenlampen, Fassadenbeleuchtungen etc.) sollen zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten mit gelbem Licht (Natriumdampflampen) ausgeführt werden. Im Bereich von öffentlichen Einrichtungen wird dies verbindlich festgesetzt.

§ 6 Erhaltungsgebot

- 6.1 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.
- 6.2 Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind innerhalb eines Jahres durch standortgerechte Nachpflanzung in gleichem Umfang zu ersetzen.

§ 7 Pflanzgebot

- 7.1 Im Bebauungsplan sind sogenannte "Private Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Es sind ausschließlich die in Kapitel 6.2 - Grünordnungsplan aufgeführten Arten zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes anzulegen und zu unterhalten.
- 7.2 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Bäume zweiter Ordnung sind zulässig. Bei den Bäumen sind nur Arten entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplanes zu verwenden.

- 7.3 Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.
- 7.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und sonstigen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 7.5 Unverschattete West- und Südexponierte Fassaden sollen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (s.a. Grünordnungsplan Kap. 5.2, S. 25) begrünt werden.

§ 8 Ausgleichsmaßnahmen

- 8.1 Auf den im Bebauungsplan mit E - Teil = Eingriffsflächen bezeichneten Grundstücken sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.
Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf den im Bebauungsplan mit A - Teil = Ausgleichsflächen bezeichneten Grundstücken.
Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (A-Teil) gegenüber den Eingriffsflächen (E-Teil) erfolgt einzeln oder als Sammelzuordnung. §§ 1a Abs. 3, 9 Abs. 1a, 135a Abs. 1-4 BauGB sind anzuwenden.
- 8.2 Den im Bebauungsplan sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Baugrundstücken wird als Ausgleichsmaßnahme, die auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1210 und 1212 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ (A-Teil/1) zugeordnet.

Auf dieser Streuobstwiese sind Pflanzgebote festgesetzt. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Sinzheim durchgeführt. Die ausgewiesenen Baugrundstücke im WA- und MD-Gebiet werden kostenerstattungspflichtig. Ausgenommen hiervon sind das bereits bebaute Grundstück Flst.-Nr. 707/1, das vorab nach § 34 BauGB genehmigt wurde und nicht zu den Eingriffsgrundstücken zählt, sowie die bereits im Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ II. BA enthaltenen Grundstücke Flst.-Nr. 17535, 17536, 17537 und 17520.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind auf dieser Streuobstwiese 52 Obstbäume (Hochstämme) verschiedener Obstarten gemäß der in Kapitel 5.3 – Grünordnungsplan aufgeführten Arten anzupflanzen und als zusätzliches Strukturelement sind 10 Sträucher gemäß der in Kapitel 5.3 – Grünordnungsplan aufgeführten Arten innerhalb der Streuobstwiese anzupflanzen.

Als Verteilungsmaßstab für die Kostenerstattung dieser nach § 135a BauGB auszuführenden Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 135b BauGB die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) mögliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Innerhalb der ausgewiesenen „Streuobstwiese“ sind bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen unzulässig, wenn sie der Zweckbestimmung sowie der Eigenart einer Streuobstwiese widersprechen (z.B. Gewächshäuser, Gärtenhäuser, Stellplätze, Stützwände, Einfriedigungen usw.).

- 8.3 Für die zu erwartenden Eingriffe infolge der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen werden als Ausgleichsmaßnahme die Herstellung von öffentlichen Grünflächen (A-Teil/2 bis A-Teil/6) und Pflanzbeeten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelzuordnung festgesetzt.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen sind verschiedene großkronige, standortheimische Laubbäume und standortheimische Sträucher gemäß der in Kapitel 5.1 – Grünordnungsplan aufgeführten Arten anzupflanzen. Die genaue Anzahl richtet sich nach der Ausweisung im Bebauungsplan - Anlage 3.

Die Herstellungskosten für diese Ausgleichsmaßnahmen zählen zu den Erschließungskosten. Sie werden bei der Abrechnung einzelner Erschließungsanlagen entsprechend dem Anteil der Versiegelungsfläche der jeweiligen Anlage zugeordnet. Grundlage bildet hierfür das Verhältnis von „Gesamtkosten dieser Ausgleichsmaßnahmen“ zur „Flächenversiegelung der gesamten Erschließungsanlagen“.

- 8.4 Zum Schutz von Kleintieren sollen die Öffnungen der Abdeckungen von Lichtschächten, Hof- und Straßeneinläufen, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken höchstens 10 mm groß sein. Im öffentlichen Straßenraum sollen keine Hochbordanlagen sondern lediglich abgesenkte Bordanlagen beim Ausbau der Erschließungsstraßen verwendet werden.

§ 9 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- 9.1 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist der anfallende humose Oberboden auszubauen, in vom übrigen Aushub getrennten Mieten zu lagern und im Zuge der Anlage der privaten Grünflächen (Punkt 5.2) als oberste Bodenschicht mit einer Decke von maximal 40 cm wieder einzubauen. Die Zwischenlagerung von Oberboden hat in maximal 2 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren oder als Lagerplatz genutzt werden. Alle Oberbodenarbeiten haben bei trockener Witterung und in abgetrocknetem (nicht plastischem) Zustand zu erfolgen.
- 9.2 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der „Satzung zur Errichtung von Stellplätzen“ der Gemeinde Sinzheim.

Sinzheim, den 13. September 2000

H. Metzner, Bürgermeister



Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner



Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
Rastatt, den 20. NOV. 2000
Landratsamt Rastatt
Im Auftrag
Seelmann

