

Bebauungsplan „Im Fuchsberg“ – 3. Planänderung

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne „Im Fuchsberg“, „Im Christmann“ und „Auf der Altenburg“ der Gemeinde Sinzheim ist in kursiver und fetter Schrift in die Fertigung der 2. Planänderung eingearbeitet worden.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Im Fuchsberg", "Im Christmann" und "Auf der Altenburg" der Gemeinde Sinzheim

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
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)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Art der baulichen Nutzung

§1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert.

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO - WR.

Sondergebiet "Schießsportanlage" § 11 Abs. 1 BauNVO - SO - Schießsportanlage

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

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.

Sondergebiet "Schießsportanlage" gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Anlagen des Schützenvereins "Altenburg-Sinzheim e.V."
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewehr- und Pistolenschießbahnen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
 2. Die Anlage von Stellplätzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen
 3. Ein Clubheim mit maximal 50 Sitzplätzen
 4. Die Zahl der gesellschaftlichen Veranstaltungen wird jährlich auf zehn beschränkt.
Unter gesellschaftlichen Veranstaltungen sind Veranstaltungen zu verstehen, wie z.B. Vereinsschießen mit örtlichen Vereinen und Zugang für Jedermann (Ostereierschießen, Sommerfest, Königsfeier, Jubiläumsfeiern u.a.).
 5. Eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit max. 60 m² Wohnfläche.
- (3) Der Betrieb einer der Öffentlichkeit zugänglichen Schank- und Speisewirtschaft im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist unzulässig.

§ 2 Ausnahmen und einschränkende Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO angeführten Nutzungsarten ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.2 Die in § 3 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO angeführten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelgebäuden auf max. 4, bei Doppelhaushälften auf max. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) beschränkt.
Bei Grundstück Flst.-Nr. 11526 sind für das Einzelgebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

|| § 3 Neben- und Versorgungsanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“.

- 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Ausgeschlossen sind Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung.
- 3.2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3.3 Auf dem Flurstück Nr. 10998 sind gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im untersten Geschoss eines Gebäudes nur Garagengeschosse zulässig. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf diesem Flurstück auch außerhalb von Garagengeschossen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

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

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 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.

5.3 Für das Flurstück Nr. 10998 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf dem Flurstück Nr. 10998 beträgt 181,70 m ü. NN. Als Erdgeschoss auf dem Flurstück Nr. 10998 wird das Vollgeschoss mit Zugang auf Geländehöhe auf der Bergseite bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird für das Flurstück Nr. 10998 als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) auf dem Flurstück Nr. 10998 beträgt 190,15 m ü. NN. Das Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) auf dem Flurstück Nr. 10998 auf der Talseite beträgt 188,35 m ü. NN. Auf der Bergseite auf dem Flurstück Nr. 10998 darf die Höhe des Gebäudes von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) max. 3,20 m betragen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird für das WR-Gebiet die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO) festgesetzt.
- 6.2 Im SO-Gebiet "Schießsportanlage" wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Abweichung besteht darin, daß die Gebäudelänge gemäß Ausweisung des Bau-fensters im zeichnerischen Teil mehr als 50 m betragen darf. Darin eingeschlossen sind auch die unterirdischen Anlagenteile.
- 6.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungs-plan maßgebend.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungs-tiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 7.3 Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vor-bauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO sind zulässig.
- 7.4 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 "Fuchsberg" gem. § 74 LBO vom 08.08.1995 (GVBl.S. 617)

§ 1 Abstandsflächen

- 1.1 Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich, abweichend von der LBO, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 1.2 Soweit im Bebauungsplan keine geringeren Abstände festgesetzt sind, darf der Mindest-abstand zwischen den Hauptgebäuden das Maß von 8m nicht unterschreiten.
Ausnahmen können bei vorhandenen Gebäuden bzw. schmalen Grundstücken zu-gelassen werden.
- 1.3 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 2 Gestaltung der Bauten

- 2.1 Höhe der Gebäude von der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante (FOK) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) höchstens:
Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß zuzüglich anrechenbarem, ausgebautem Unter-geschoß:
3,20 m (gemessen an der Hangseite)
Bei eingeschossigen Gebäuden: 3,20 m
- 2.2 Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Länge der Rücksprünge die Hälfte der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite nicht über-schreitet.
- 2.3 Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Eintragung der Erdgeschoßrohfuß-bodenoberkante (FOK) bezogen auf NN in Querschnitten (Anlagen zum Bebauungsplan) ersichtlich. Die festgesetzten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen. Im Einzelfall ist eine Überschreitung bis zu 0,30 m als Ausnahme möglich.

- 2.4 Dachform: Flachgeneigtes Sattel- oder Walmdach (Dachneigung 19 - 24°),
Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.

Dächer auf dem Flurstück Nr. 10998 sind auf der südwestlichen Seite mit einer Neigung von 8° bis 24° auszubilden.

- 2.5 Für das neugebildete Bauplatzgrundstück auf Flst. - Nr. 11 526 wird die Höhe baulicher Anlagen aufgrund besonderer Anforderungen an die Einbindung im Übergangsbereich zur freien Landschaft anhand der Anlagen 6 bis 8 zur 2. Planänderung als maximale Höhenentwicklung festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig.

- 2.6 Im Sondergebiet - "Schießsportanlage" werden folgende Festsetzungen für die Höhe baulicher Anlagen getroffen:

Der eingeschossige Anlagenteil für die Erweiterung der Luftgewehrhalle darf die derzeitigen Höhenverhältnisse der bestehenden Schießhalle hinsichtlich Erdgeschoßrohfußboden-, Trauf- und Firsthöhe nicht überschreiten.

Der eingeschossige westliche Anlagenteil mit einer, auch im Dachgeschoß möglichen Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen darf als

Erdgeschoßrohfußbodenoberkante (FOK)	max. 161,10 m ü.NN
Traufhöhe (TH)	max. 164,50 m ü.NN
Firsthöhe (FH)	max. 168,25 m ü.NN

nicht überschreiten. Als Dachform sind für diesen Anlagenteil das Walmdach oder Zelt-dach zugelassen. Die Dachneigung wird mit 40 bis 45 Grad festgesetzt. Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht größer als 10% der einzelnen Dachfläche sind.

- 2.7 Für die Dachdeckung soll dunkles, nicht glänzendes Material verwendet werden. Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.
- 2.8 Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben und Dachaufbauten können auch die Traufe unterbrechen.

Dachaufbauten, die nicht größer = 10% der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig.

Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.

§ 3 Garagen

- 3.1 Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten zu erstellen. Soweit solche Festsetzungen fehlen oder bei zusätzlichem Bedarf, sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen (ausgenommen private Grünflächen) zulässig.
- 3.2 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein (Sattel-, Pult- oder Flachdach), sofern es nicht dem Bauordnungsrecht entgegensteht. Die Firsthöhe wird gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel und sollte 4,00 m nicht überschreiten. Im übrigen sollten geneigte Dächer von Garagen der Dachneigung des Hauptgebäudes angepaßt werden.
- 3.3 Carports sind zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten.

§ 4 Einfriedigungen

- 4.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

§ 5 Grundstücksgestaltung

- 5.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Sie müssen den Höhenfestsetzungen angepaßt werden und sind planerisch nachzuweisen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 5.2 Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen 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. Steinpflaster im Sandbett, (keine geschlossene Verlegeart) Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke 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. festgesetzte GRZ 0,30 + 50 % = 0,45 max. Bodenbefestigung).
- 5.3 Im Bebauungsplan sind teilweise "Private Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes anzulegen.
- 5.4 Bei dem neugebildeten Baugrundstück auf Flst.-Nr. 11526 ist nach Westen hin der natürliche vorhandene Böschungsbereich zu erhalten. Stützmauern sind lediglich in Form von Trockenmauern oder Gabionen zulässig.

§ 6 Pflanzgebot

- 6.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten bzw. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
- 6.2 Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt.
- 6.3 Für die Grundstücke Flurstück-Nr. 11526, 11647, 11649/1 und 11649/2 mit ausgewiesenen "privaten Grünflächen" sind weitergehende Pflanzgebote festgesetzt. So ist für jedes Bauplatzgrundstück pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Bäume zweiter Ordnung sind zulässig. Bei den Bäumen sind nur Sorten entsprechend der Empfehlung des grünordnerischen Beitrags (s. Pflanzliste Abs. 6.4) zu verwenden. Die Freiflächen zum Außengebiet hin sind zwischen den Bäumen mit heimischen Strauchgruppen zu unterpflanzen.
- 6.4 Pflanzliste

Baumpflanzungen / Hochstämme:

Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Feldahorn	(Acer campestre)
Obstbäume	(lokaltypische Sorten)

Sträucher:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)

Stäucher / Hecke:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
----------	----------------------

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Für das Sondergebiet "Schießsportanlage" sind Ausgleichs-, Ersatz- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Bebauungsplan (Anlage 3) sind Erhaltungsgebote für Bäume ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um hochstämmige Kirsch- und Zwetschgenbäume. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist der Erhalt dieser Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

Für die ausgewiesenen Pflanzgebote sind folgende Arten festgesetzt:

- R = Roßkastanie (Hochstamm), 1 Stück
- S = Sommerlinde (Hochstamm), 1 Stück
- F = Feldahorn (Solitär), 3 Stück
- O = Obstbaum (Hochstamm - lokaltypische Sorten), 3 Stück

Für die ausgewiesenen Pflanzgebote von Sträuchern zur Rekultivierung und Gliederung des Schießanlagenbereichs um die Stellplatzflächen sind folgende Arten für eine strukturierte Strauchkulisse zu verwenden:

Weißdorn
Hundsrose
Purgier - Kreuzdorn

Innerhalb des Sondergebietes sind nur wasserdurchlässige Befestigungsarten für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge zulässig.

Hierbei ist für die Anlage der Stellplätze ausschließlich Schotterrassen und für die Zufahrt und Zugänge nur eine geschotterte o. wassergebundene Decke zulässig.

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind die Bestände an Glatthaferwiesen, Goldrutenflur und Brombeer-Goldrutenflur zu erhalten bzw. zu unterhalten.

Sinzheim, den 18. Dezember 1997

G. Rauch, Bürgermeisterstellvertreter



Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner



Genehmigt gem. § 11 Abs. 1
BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1

DVO/BauGB
Rastatt,

11.02.98

Landratsamt Rastatt

I.A.

Seelmann



76547 Sinzheim, den 16.02.2011

Erik Ernst, Bürgermeister

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner