

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

*Ordnungsbereiche 1a, 1b, 1c und 1d: MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.*

*Ordnungsbereich 2: GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO*

*Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Im Gewerbegebiet sind folgende gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen (Ziffer 3), Anlagen für sportliche Zwecke (Ziffer 4). Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden folgende gemäß § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Ziffer 2) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 3).*

### 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

*Im Mischgebiet sind folgende gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Ziffer 5), Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7), Vergnügungsstätten (Ziffer 8).*

### 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

*Ausnahmen im Sinn von § 6 (3) BauNVO – Vergnügungsstätten – sind nicht zulässig.*

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

*Maximalwerte siehe Nutzungsschablonen*

### 1.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

*Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:*

**Traufhöhe (TH):** *Maximalwert siehe Nutzungsschablonen*

*Die festgesetzte maximale Traufhöhe ist über mindestens drei Viertel der Gebäudelänge einzuhalten;*

**Firsthöhe (FH):** *Maximalwerte siehe Nutzungsschablonen*

*Als unterer Maßbezugspunkt für Traufhöhe und Firsthöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss; dieser darf max. 0,50 m über der Höhe der Straßenachse liegen, gemessen in Gebäudemitte.*

*Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren, die Firsthöhe zwischen Oberkante First (Dachhaut) und dem vorgenannten unteren Maßbezugspunkt gemessen.*

---

## 1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

*Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In den Ordnungsbereichen 1a, 1b, 1d sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

*Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Absatz 6 LBO sowie Vorbauten gemäß § 5 Absatz 6 Ziffer 2 LBO dürfen die überbaubaren Flächen gemäß den Vorgaben der LBO überschreiten; sie müssen mindestens 2 m Abstand von der Verkehrsfläche einhalten.*

#### 1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

*Es ist maximal ein Gartenhäuschen oder ähnliche Nebenanlage pro Grundstück zulässig; untergeordnete Nebenanlagen wie Werbeanlagen, Teppichklopfstangen oder Spielgeräte bleiben hiervon unberührt.*

*Garagen sowie Carports mit seitlichen Wänden sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig; ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Grenze der überbaubaren Flächen um maximal 1,50 m zulässig, wenn sich die Garagen infolge beengter Verhältnisse anders nicht auf den Baugrundstücken unterbringen lassen.*

*Garagen haben bei Anordnung senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche mindestens 3 m Abstand von der Verkehrsfläche einzuhalten, bei Anordnung parallel zur Verkehrsfläche mindestens 0,50 m.*

*Carports ohne seitliche Wände sowie Stellplätze sind – außer in öffentlichen oder privaten Grünflächen – im Plangebiet überall zulässig. Sie haben bei Anordnung senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche mindestens 2 m Abstand von der Verkehrsfläche einzuhalten, bei Anordnung parallel zur Verkehrsfläche mindestens 0,50 m.*

---

#### 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

*In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig, in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen sowie in den einzelnen Häusern einer Hausgruppe maximal 1 Wohnung je Wohngebäude.*

---

#### 1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

*Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf nicht mehr als 1,00 m über der Höhe der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen (Sockelhöhe).*

## 1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) Ziffer 23a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO)

*In dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen festgesetzten Bereich ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) an den der Schienenstrecke der Deutschen Bahn zugewandten Nordwestfassade zulässig sind.*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.*

*Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind von letztgenannter Festsetzung Ausnahmen zulässig, wenn im Zug des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch konkrete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht höher sind als 50 dB(A) in der Nacht.*

*Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 sind im gesamten Geltungsbereich die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.*

*Wird im Baugenehmigungs- oder Kennnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.*

**Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß gemäß DIN 4109**

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

## 1.8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziffer 23a BauGB)

*In dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen festgesetzten Bereich sind Gebäude auf der Sandschicht im Untergrund zu gründen und ist der Arbeitsraum zwischen Gebäude und gewachsenem Boden in einer Breite von mindestens 0,60 m mit einem gestuften Sandgemisch (Korndurchmesser zwischen 2 und 16 mm) bei mitteldichter Lagerung (ca. 85% Proctor-Dichte) zu verfüllen. Hinweis: Nach dem Baugrundgutachten liegt die Gründungssohle von Gebäuden mit Keller stets in der geologisch gegebenen Sandschicht.*

## 1.9 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

*Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern liegen grundsätzlich in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und sind dort in der technisch erforderlichen Breite zu dulden; sie werden Bestandteil der privaten Grundstücke.*

## 2.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

*Je Baugrundstück bis 450 m<sup>2</sup> Größe ist ein mittelgroßer Laubbaum aus der Liste im Anhang zu pflanzen; je Baugrundstück größer 450 m<sup>2</sup> sind zwei mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Bestehende, zu erhaltende Bäume und zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Hinweis. Pflanzqualität mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.*

*Auf der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind vier großkronige Laubbäume zu pflanzen. Hinweis. Pflanzqualität mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.*

*Flachdächer sind mit mindestens 8 cm Vegetationstragschicht zzgl. Dränschicht zu begrünen.*

# 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 3.1 ÄUSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) Ziffer 1 LBO)

*Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.*

### 3.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

*Im Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig; abweichend davon beträgt die Minstdachneigung für Pultdächer 15°. Tonnendächer sind ebenfalls zulässig. Die zwei Hälften eines Doppelhauses sowie die Häuser einer Hausgruppe (Reihenhaus) sind mit derselben Dachform und -neigung zu bauen.*

*Im Geltungsbereich sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO in ihrer Dachform und -neigung frei.*

### 3.1.2 DACHGESTALTUNG

*Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum giebelseitigen Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).*

*Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung anzupassen. Zur Dacheindeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig.*

*Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm messenden Vegetationstragschicht zu begrünen.*

---

### 3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Ziffer 3 LBO)

*Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.*

*Einfriedungen (inkl. Zäune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Standplätze von Abfallbehältern auf den privaten Baugrundstücken sind zu begrünen (Sichtschutz).*

*Abweichend davon ist das Gewerbegebiet im Ordnungsbereich 2 mit einer bepflanzten Einfriedung (zum Beispiel intensiv berankter Zaun) von mindestens 1,50 m Höhe einzufrieden.*

*Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Pflanzungen oder mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen.*

### 3.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN UND HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN (§§ 37 und 74 (2) LBO)

*Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit; halbe Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.*

*Die Herstellung von Stellplätzen ist im Plangebiet eingeschränkt auf sol-*

*che, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt sind (Schotter, Rasenpflaster, dränfähiges Pflaster).*

## HINWEISE

**Immissionsschutz Gaststätte:** Auf dem Flurstück 475 im Norden des Bebauungsplan-gebiets wird eine Gaststätte zulässig im Mischgebiet betrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Zulässigkeiten eines Mischgebiets im Umfeld dieser Gaststätte mit erhöhten Schallpegeln gerechnet werden muss.

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

**Zisternen:** Das unbelastete Dachablaufwasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 1,50 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche gesammelt werden. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die ordnungsgemäße Ausführung der Zisterne mit Zu- und Abläufen ist im Entwässerungsgesuch (als Bestandteil des Baugesuchs) darzustellen. Für Brauchwasser aus Zisternen, welches dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, ist eine Zähleinrichtung einzubauen.

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hof-Flächen und Stellplätze sollen mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutz-rechtlicher Bestimmungen der zuständigen Denkmalpflegebehörde (z. B. beim Landratsamt) zu melden.



## ANHANG: ARTENLISTE FÜR PFLANZUNGEN

### Großkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winter – Linde

### Mittelkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirnen Sorte
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde

### Bewährte, robuste und resistente Obstsorten sind:

(laut Angaben der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Rastatt)

Die Sorten sollen auf starkwüchsigen Unterlagen veredelt sein.

### Apfel

Akane (fr.)  
Alkmene (fr.)  
Elstar (m.)  
Gala Royal (m.)  
Goldrush (s. sp.)  
Jakob Fischer (fr.)  
Jonagold (sp.)  
Primiera (s. sp.)  
Roter Boskoop (sp.)  
Rubinola (sp.)  
Schweizer Glockenapfel (s. sp.)  
Topas (m.)  
Vista Bella (s. fr.)  
Zabergäu - Renette (sp.)

**Birnen**

Alexander Lucas (sp.)  
Benita (m.) (Kreuzung Nashi x  
Birne)  
Condo (m.)  
Gräfin von Paris (m.)  
Gute Luise (fr.)  
Pierre Corneille (sp.)  
Williams Christ (fr.)

**Pflaumen**

Bühler Frühzwetschge (m.)  
Elena (s.sp)  
Hauszwetschge (sp.)  
Katinka (fr.)  
Nancymirabelle Typ 1510  
Ortenauer(sp.)

**Geeignete Gehölzarten für geschnittene Hecken:**

Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare

Hainbuche  
Rotbuche  
Liguster

Sinzheim, 16. Oktober 2008

.....  
M a t z n e r  
Bürgermeister

