

Stand: 21.09.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Sinzheim**  
**Landkreis Rastatt**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Müllhofener Straße“ – 1. Planänderung**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# SATZUNG

der Gemeinde Sinzheim  
über

- a) den Bebauungsplan „Müllhofener Straße“ – 1. Planänderung**  
**b) die örtlichen Bauvorschriften „Müllhofener Straße“ – 1. Planänderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 20.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Müllhofener Straße“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 21.09.2017 maßgebend.

## § 2

### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2017.

Hinweis: Die Änderungen sind in die Satzungsfassung integriert und entsprechend gekennzeichnet = **Änderung**.

### § 3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

09. Okt. 2017

Sinzheim, .....

*Erik Ernst*

.....  
Erik Ernst  
Bürgermeister





## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Mischgebiet

A1.1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

A1.1.2 In der Baugebietsteilfläche „MI 1“ sind nur zulässig:

- Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup>,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.3 In der Baugebietsteilfläche „MI 2“ sind nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.4 Ausnahmsweise können in der Baugebietsfläche „MI 2“ zugelassen werden:

- eine Wohnung je abgeschlossene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, maximal jedoch bis zu einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup>. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

#### A1.2 Fläche für den Gemeinbedarf: Bildung

A1.2.1 Zulässig sind:

- Aus- und Fortbildung,
- Sport- und Spielanlagen,
- soziale Zwecke.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl bzw. zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Unterer Bezugspunkt = Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

A2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

**A2.2.4** Bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Zwerchhäusern darf die festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschritten werden, wenn ihre Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.

### **A3 Anzahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohnungen wird in der Baugebietsteiffläche „MI 1“ auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

**A4.2** In der Baugebietsteiffläche „MI1“ sind maximal 25 % der Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO oberirdisch zulässig.

A4.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4.4 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ sind Garagen sowie Nebengebäude (Nebenanlage, die Gebäude sind) nicht zulässig.

A4.5 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P02“ sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

### **A5 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

### **A6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

### **A7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A7.1 Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass regionaltypische Gehölze verwendet werden (siehe Hinweise C6).

- A7.2 Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- A7.3 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ sind in einem Abstand von 10 bis 15 m standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- A7.4 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P02“ ist eine blickdichte, immergrüne Hecke zu pflanzen.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A8.1 Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähiger Aufbau zulässig.
- A8.3 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten).

## A9 Schallschutzmaßnahmen – Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile und Einbau von Lüftern (passiver Schallschutz/baulicher Schallschutz)

- A9.1 Innerhalb der durch Planeintrag mit „SM 1“ und „SM 2“ bezeichneten Fläche sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

| Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Raumarten  |                                      |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  |                                |                                      | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Bürräume <sup>1)</sup> und Ähnliches |
| SM1  | IV                             | 66 – 70                              | 40 dB(A)   | 35 dB(A)                             |
| SM2  | V                              | 71 – 75                              | 45 dB(A)   | 40 dB(A)                             |

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- A9.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren 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 ‚Schallschutz im Hochbau– Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.
- A9.3 In Gebäuden auf den durch Planeintrag mit „SM 1“ und „SM 2“ bezeichneten Flächen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau– Anforderungen und Nachweise‘ vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.



## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### **B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

- B1.1.1 Zulässig sind in der Baugebietsfläche „MI 1“
- Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad
- B1.1.2 Zulässig ist in der Baugebietsfläche „MI 2“
- Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis 7 Grad
- B1.1.3 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig. Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.
- B1.1.4 In der Baugebietsteilfläche „MI 1“ sind Hauptgebäude firstständig zu ‚Müllhofener Straße‘ zu errichten (siehe Planeintrag).

#### **B1.2 Außenwände**

- B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- B1.2.2 Bei einem Flachdach ist das Geschoss oberhalb der maximalen Wandhöhe als Attikageschoss mit einem Rücksprung um mindestens 0,5 m auszubilden. Zusätzlich ist ein optischer Versatz z. B. durch Material- oder Farbwechsel vorzunehmen.

### **B2 Werbeanlagen**

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss mit einer maximalen Größe von 5,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- B2.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

### **B3 Außenantennen**

- B3.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.



## **B4 Anzahl der Stellplätze**

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf

- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit < 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ≥ 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. **Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.**

## **B5 Niederschlagswasserversickerung**

B5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

## Teil C Hinweise

### **C1 Denkmalschutz**

- C1.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **C2 Bodenschutz/Altlasten**

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.  
Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Rastatt zu benachrichtigen und die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C2.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.3 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

### **C3 Baugrunduntersuchung**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **C4 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C5 Grundwasserschutz**

- C5.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Rastatt als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C5.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Rastatt als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

## **C6 Anpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen (Empfehlung)**

| <b>Deutscher Name</b>      | <b>wissenschaftlicher Name</b> |
|----------------------------|--------------------------------|
| Hänge-Birke                | <i>Betula pendula</i>          |
| Eingriffeliger Weißdorn    | <i>Crataegus monogyna</i>      |
| Faulbaum                   | <i>Frangula alnus</i>          |
| Fahl-Weide                 | <i>Salix rubens</i>            |
| Gewöhnlicher Schneeball    | <i>Viburnum opulus</i>         |
| Grau-Weide                 | <i>Salix cinerea</i>           |
| Gewöhnliche Hasel          | <i>Corylus avellana</i>        |
| Hainbuche                  | <i>Carpinus betulus</i>        |
| Roter Hartriegel           | <i>Cornus sanguinea</i>        |
| Echte Hunds-Rose           | <i>Rosa canina</i>             |
| Korb-Weide                 | <i>Salix viminalis</i>         |
| Gewöhnlicher Liguster      | <i>Ligustrum vulgare</i>       |
| Mandel-Weide               | <i>Salix triandra</i>          |
| Gewönl. Pfaffenhütchen     | <i>Euonymus europaeus</i>      |
| Purpur-Weide               | <i>Salix purpurea</i>          |
| Sal-Weide                  | <i>Salix caprea</i>            |
| Schlehe                    | <i>Prunus spinosa</i>          |
| Stiel-Eiche                | <i>Quercus robur</i>           |
| Schwarz-Erle               | <i>Alnus glutinosa</i>         |
| Schwarzer Holunder         | <i>Sambucus nigra</i>          |
| Silber-Weide               | <i>Salix alba</i>              |
| Silber-Pappel              | <i>Populus alba</i>            |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i>            |
| Vogel-Kirsche              | <i>Prunus avium</i>            |
| Zitterpappel, Espe         | <i>Populus tremula</i>         |
| Zweigriffeliger Weißdorn   | <i>Crataegus laevigata</i>     |
| Feldahorn                  | <i>Acer campstre</i>           |
| Spitzahorn                 | <i>Acer platanoides</i>        |
| Bergahorn                  | <i>Acer pseudoplatanus</i>     |
| Winterlinde                | <i>Tilia cordata</i>           |
| Sommerlinde                | <i>Tilia platyphyllos</i>      |

Obstbäume – lokaltypische Sorten

Textteil

C6.1 Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

**C7 Artenschutz**

Um eine Gefährdung der im Plangebiet brütenden Vogelarten (Feldsperling, Star) zu vermeiden, müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Gehölzpflanzungen entlang der „Bundesstraße 3“ vor Umsetzung der Planung erfolgen (CEF-Maßnahme). Ferner sollten hier mindestens fünf entsprechende Nisthilfen angebracht werden.

Sinzheim, 09. Okt. 2017



Erik Ernst  
Bürgermeister



Lauf, 21.09.2017 Kr

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de  
Planverfasser 