

Stand: 24.09.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



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

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Müllhofener Straße“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# S A T Z U N G

der Gemeinde Sinzheim  
über

- a) den Bebauungsplan „Müllhofener Straße“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Müllhofener Straße“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 23.09.2015 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Müllhofener Straße“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 24.09.2015 maßgebend.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
  - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 24.09.2015
  - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 24.09.2015

2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
- a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 24.09.2015
  - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 24.09.2015

Beigefügt sind:

- 3. die gemeinsame Begründung vom 24.09.2015
- 4. die artenschutzrechtliche Untersuchung, Roland Klink Büro für Landschaftsökologie, Schloßgasse 73, 79112 Freiburg-Opfingen vom 06.09.2015
- 5. die Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH Karlsruhe, Hans-Sachs-Straße 9, 76133 Karlsruhe vom 22.01.2015

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

09. NOVEMBER 2015

Sinzheim, .....

.....  
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.

Textteil

---

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.

### **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.

Textteil

- 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 Metalldachflächen 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-Anteil arme 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 Lärmpegelbereichen 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	Büroräume <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 Außenbauteile 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.

Textteil

---

- 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.

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

Obstbäume – Cakultypische 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 sind 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.

09. NOVEMBER 2015

Sinzheim, den .....



Erik Ernst  
Bürgermeister



Lauf, den 24.09.2015 Kr/Jä-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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