

Gemeinde Sinzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rauch-Areal"

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
März 2022

Gemeinde Sinzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rauch-Areal"

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Hoepfner - BauInvest Plus GmbH & Co. KG
im März 2022

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Verkehr
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs.3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 5, 6, 7 und 9 BauNVO)

MU 1/2 = Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Im MU zulässig sind

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsmarkt für Drogeriewaren (inkl. Randsortimente) im Erdgeschoss des MU 1,
- im MU 2 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe für sonstige Hauptsortimente,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern nicht im folgenden Absatz ausgeschlossen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Tankstellen,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

WA = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Im WA zulässig sind

- Wohngebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sofern durch diese nur ein wohngebietsverträgliches Verkehrsaufkommen entsteht.

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50% überschritten werden.

Im MU ist eine weitere Überschreitung um maximal 0,1 der Baugrundstücksfläche zulässig, soweit die zweifache Grundflächengröße dieser Überschreitung mit wasserdurchlässigen Belägen oder Dachbegrünung ausgebildet wird.

Im WA ist eine weitere Überschreitung um maximal 0,1 der Baugrundstücksfläche zulässig durch gemeinschaftliche Zuwegungen. Die Einhaltung der GRZ kann im

WA beispielsweise auch im Rahmen eines gemeinsamen Bauantrags bzw. durch Baulast erreicht werden.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{max}) und Traufhöhen (TH_{max}) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.

Der untere Bezugshöhe beträgt im MU1 129,70 m über Normalhöhennull (NHN), im MU2 129,80 m ü. NHN und im WA 130,50 m ü. NHN.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die zulässigen Gebäude- auf maximal 2% der Dachfläche um maximal 2 m überschreiten, wenn sie um das Maß der Überschreitung des Daches von der Außenfassade zurückgesetzt sind.

Solar- und PV-Anlagen dürfen die zulässigen Gebäudehöhe ohne Flächenbegrenzung im MU um maximal 1,5 m, im WA um maximal 0,5 m überschreiten.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22–23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dieser sind im WA nur Hausgruppen und im MU 1 nur Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen durch max. 5 m breite Balkone und max. 2,5 m breite Eingangsüberdachungen um maximal 1,5 m überschritten werden. Ein Vortreten von sonstigen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Hauptnutzung in Teilen der Baufenster ist bei entsprechendem Planeinschrieb eingeschränkt auf den Nutzungszweck 'Terrasse'.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsnebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind

- ▶ in den Flächen für 'Carports' überdachte Stellplätze, Stellplätze ohne Überdachung sowie Fahrradstellplätze,
- ▶ innerhalb der Flächen für 'Stellplätze' Stellplätze ohne Überdachung, Fahrradstellplätze im MU Stellplätze für die Anlieferung und
- ▶ innerhalb der Flächen für 'Fahrradstellplätze' Fahrradstellplätze

sowie nur dort deren KFZ-Zufahrten zulässig. Die Fahrradstellplätze dürfen dabei überdacht werden.

Tiefgaragen (für KFZ und/oder Fahrräder) sind im gesamten MU zulässig. Deren Zufahrten dürfen auch in den Flächen für Stellplätze liegen. Sonstige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsnebenanlagen

Zeichnerisch sind Flächen für Gemeinschaftsnebenanlagen mit den Zweckbestimmungen 'AS' (Abfallsammelbehälter, mit oder ohne Überdachung), 'M' (Müllabholfläche, nicht überdacht) und 'Spielplatz' festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind sonstige Nebenanlagen in Form von oberirdischen Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Carports zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerisch ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ('G+F+L') sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ('G+F') sind mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

1.8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

- (1) Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr von 45 dB(A) im WA sowie von 50 dB(A) im MU 1 und MU 2 entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:
 - durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
 - durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
 - durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

- (2) In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

- (3) Im MU 2 sind zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor den Verkehrslärmimmissionen die südlich gelegenen Terrassen in der westlichen Hälfte des Baufeldes vor Realisierung der Ortsumfahrung Sinzheim (B3) und der damit einhergehenden Abstufung der Landstraße nur zulässig, soweit an diesen sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete nicht überschritten wird. Der rechnerische Nachweis ist durch Nachberechnung nach RLS-19 (Ausgabe

2019, erschienen im FGVS-Verlag, Köln) im Einzelfall zu führen. Der Nachweis entfällt nach Unterverkehrnahme der Ortsumfahrung Sinzheim (B3) und der damit einhergehenden Abstufung der Landstraße. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Ergänzende Hinweise zum Lärmschutz:

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr und die einwirkenden Gewerbelärmgeräusche sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). In der Planzeichnung sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Nach Realisierung der Ortsumfahrung Sinzheim (B3) und der damit einhergehenden Abstufung der Landstraße führt die resultierende Verkehrsreduktion zu einer deutlichen Verringerung der Verkehrslärmimmissionen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Boden

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Flächen für oberirdische, nicht überdachte PKW-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien mit Begrünungsanteil (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

1.9.3 Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtete LED's mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 °K, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel, in insektendicht eingehauste Lampen mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °C zu verwenden.

Vor dem Abbruch der Bestandsgebäude im MU 1 und WA sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans oder im MU2 für Fledermäuse insgesamt mindestens zwei Spaltenquartiere (Holzbeton-Spaltenquartier) an Fassaden oder -bäumen mit Deckungsmöglichkeit fachmännisch anzubringen unter Beachtung eines freien Anflugs und der Vermeidung praller Sonne im Sommer. Vor dem Abbruch der Bestandsgebäude im MU 1 und WA muss fachmännisch geprüft werden, ob sich ein Fledermausbesatz von gebäudebewohnenden Fledermausarten bestätigt.

Das MU 2 ist rechtzeitig vor Baubeginn bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme zu den Nachbargrundstücken nach Süden und nach Osten vor einem Einwandern von Reptilien in das Baufeld zu schützen. Hierzu ist ein Reptilienschutzzaun anzubringen, welcher mind. 10 cm in den Boden eingegraben werden muss. Dieser muss eine glatte Kunststoffoberfläche besitzen und die Sicherungspfosten müssen auf der Innenseite (zum Baufeld gerichtet) angebracht werden. Die Anlage des Zauns ist fachmännisch durchzuführen und muss regelmäßig auf Lücken geprüft werden. Gegebenenfalls ist die Anlage während der Bauzeit nachzubessern. Der Zaun muss mindestens 5 Meter um die Ecke an der Landstraße herumgezogen werden, um eine Zuwanderung über den Gehweg zu verhindern. Eine rechtzeitige Errichtung liegt außerhalb des Aktivitätszeitraums der Eidechsen oder zu einem späteren Zeitpunkt, wenn durch eine Begehung sichergestellt ist, dass sich keine Eidechsen innerhalb des abgegrenzten Areal befinden.

1.10 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf um bis zu 2 m abweichen.

Es sind im MU 1 und im WA je angefangene 300 m² der Baugrundstücksfläche mindestens zwei Laub-Sträucher oder ein Laubbaum, und im MU 2 je angefangene 300 m² der Baugrundstücksfläche mindestens zwei beerenreiche Laub-Sträucher und ab 200 m² Baugrundstücksgröße ein Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume dürfen dabei angerechnet werden.

Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme 2. Ordnung bzw. entlang der westlich angrenzenden Landstraße als Hochstämme 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm bzw. bei Obstbaumhochstäm-

men von 12 cm. Anzupflanzende Sträucher sind in der Qualität 2xv 60-100 cm zu pflanzen.

Die Flächen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten) sind als Vegetationsflächen herzustellen.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch adäquate Nachpflanzungen zu ersetzen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen von Verglasungen und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

Im MU1 ist die Materialität oder Farbigkeit der Fassade des Erdgeschosses umlaufend von den Obergeschossen abzusetzen.

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im MU sind nur die folgenden Werbeanlagen zulässig:

- ▶ Fassadenwerbung im Erdgeschoss in Form eines Schriftzuges (inkl. Logo) mit einer maximalen Breite von 5 m und einer maximalen Höhe von 0,75 m,
- ▶ ein auf der Eingangstür aufgebrachtes Firmenlogo,
- ▶ eine Werbetafel an der Fassade mit einer maximalen Breite von 4 m und einer maximalen Höhe von 3 m,
- ▶ insgesamt zwei Ein-/Ausfahrtsstelen mit einer maximalen Höhe von 2 m, einer maximalen Breite von 0,75 m und einer maximalen Tiefe von 25 cm.

Im WA sind Werbeanlagen unzulässig.

Lichtwerbeanlagen, den Schriftzug ausgenommen, bewegte Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

2.3 Gestaltung von Abfallsammelbehältern und unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Von den Verkehrsflächen einsehbare Abfallsammelbehälter sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur maximal 1,8 m hohe offene Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune, auch mit Hinterpflanzung oder Berankung, jedoch ohne eingeflochtene Plastikelemente, sowie lebende Hecken als randliche Eingrünung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen diese als Sichtschutz auch geschlossen und maximal 2,2 m hoch sein.

2.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4, 5 LBO)

Im Geltungsbereich ist pro Gebäude maximal eine Außenantenne (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zulässig, und zwar auf dem Dach und mindestens 2,0 m vom Dachrand entfernt.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für jedes Gebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden (z.B. bei einem Reihenhaus mit einer Wohneinheit).

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind), die über nur einen nicht gefangenen Stellplatz der gleichen Wohneinheit erreicht werden, zählen als ein vollwertiger Stellplatz.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten "Neubebauung des Rauch-Areals in Sinzheim, Landstraße 14" (Fader Umweltanalytik, 07.06.2021), auf das verwiesen wird, stellt sich der Baugrund im nur punktuell untersuchten Baugrund sehr inhomogen dar mit unterschiedlich tief reichenden Auffüllungen. In keiner der bis zu 8 m tiefen Bohrungen wurde Grundwasser angetroffen.

Nach den Ergebnissen der Bohrungen stehen in einem Großteil des Baufeldes bindige Böden an, deren Durchlässigkeitsbeiwerte in der Größenordnung von $k_f < 10^{-7}$ m/s liegen. Derartige Baugrundverhältnisse lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser ohne zusätzliche Maßnahmen nicht zu.

Bodenschutz, Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde und Denkmäler

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der archäologischen Prüffallflächen "Mittelalterliche Siedlung Sinzheim" (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102327755) und der ungefähr im Bereich (Flurstücks-Nrn. 6484/1, 6484/28, 6484/29) der heutigen B3 anzunehmenden "Straße aus der Römerzeit" (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 100531658).

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (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.

Bodenbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Rauch-Areal“ befindet sich eine im Boden-schutz- und Altlastenkataster erfasste Fläche (Objekt-Nr. 02628-001, Flst.-Nr. 6484/1).

Gemäß der Orientierenden Untersuchung des Untergrunds "BV Rauch Areal, Landstr. 14, 76547 Sinzheim, Flurstück Nr. 6484/1" (Ingenieurbüro und Umweltlabor Dr.-Ing. Hansjörg Fader, 11.05.2020) ergeben Bodenproben im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle im nordwestlichen Grundstücksteil zwischen Betriebsgebäude und Bundesstraße B 3 den Nachweis einer relevanten Ver-

unreinigung durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), die vermutlich aus einer ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle herrühren. Der Bereich ist aktuell noch mit dem Handlungsbedarf DU (=Detailuntersuchung) bewertet. Momentan laufen, in Abstimmungen mit dem Umweltamt, detaillierte Erkundungen zur weiteren Abklärung und Eingrenzung von Untergrundverunreinigungen in diesem Bereich.

Für den natürlichen Auffüllhorizont ergibt die Untersuchung auf dem Grundstück eine Einstufung in Qualitätsstufe Z 2 gemäß VwV Boden bzw. von Z 1.1 im natürlichen Untergrund. Dadurch ergibt sich auch eine generelle abfallrechtliche Entsorgungsrelevanz bei Baumaßnahmen die in den Untergrund eingreifen. Ggf. werden Auflagen hinsichtlich einer Bewertung bei Umnutzung bzw. Bei Bauüberwachung und Entsorgung / Verwertung erforderlich.

Die Gutachterliche Stellungnahme zur Orientierenden Untersuchung des Untergrundes auf schädliche Bodenverunreinigungen BV "Geländefreimachung Rauch Landmaschinen GmbH, Landstraße 14 in 76547 Sinzheim" (Ingenieurgesellschaft Augsburg, 19.09.2006) nennt für das MU2 Belastungen durch PAK, Benzo(a)pyren, Arsen, Blei, Kupfer und Zink.

Bei künftigen Bauarbeiten mit Eingriffen in den Untergrund (Entsiegelung, Ausgrabmaßnahmen etc.), ist das Umweltamt frühzeitig zu beteiligen. Auf dem Gelände befinden sich flächenhafte, mächtige und mitunter schadstoffbelastete Auffüllungen. Dadurch ergibt sich eine generelle Entsorgungsrelevanz. Dies ist insbesondere bei der Planung der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung zu Verwertungs- und Entsorgungskonzepten mit der Abfallrechtsbehörde sowie der Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Mit erhöhten Entsorgungskosten muss gerechnet werden.

Dem Umweltamt liegen die Ergebnisse der detaillierten Erkundungen im Bereich der Betriebstankstelle noch nicht vor. Ein Sanierungsbedarf des belasteten Bereichs kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass durch die Umnutzung eine Teilentsiegelung der bisher versiegelten Flächen stattfindet und sich dadurch der Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ändern kann. Insbesondere im Bereich von sensiblen Nutzungen, wie Spielplätzen und Nutzgärten sind die Prüfwerte der BBodSchV einzuhalten. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren kann es auch hier zu Auflagen bezüglich weiterer Erkundungen, Entsorgung/Verwertung kommen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt wird empfohlen.

Es ist zu zudem zu beachten, dass aufgrund der Schadstoffbelastungen und der im Bodenschutz und Altlastenkataster vorgenommenen Bewertung der Fläche, eine eventuell vorgesehene Niederschlagswasserversickerung nicht erlaubnisfrei möglich ist. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Rastatt zu beantragen. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist diesem Fall nachzuweisen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt wird empfohlen.

Abfallrecht (Rückbau)

Für den Abbruch der Gebäude ist der Abfallrechtsbehörde im Umweltamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Grundlage dieses Abfallwertungskonzeptes ist, eine Untersuchung auf Schadstoffe durch einen Sachverständigen an den Gebäuden.

Die Abbruchmaterialien sind gemäß den Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Die Abfallrechtsbehörde behält sich die Anforderung einer Abschlußdokumentation zum Abbruch vor.

Die Gebäude sind durch geeignete Rückbauverfahren (selektiver Rückbau) abzubrechen. Dem Abbruchunternehmer sind die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung ebenfalls zur Verfügung zu stellen.

Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Der notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, Erdgasversorgungsleitungen der bnNETZTE GmbH sowie Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehende Versorgungsleitungen werden Baufirmen vor Beginn der Arbeiten auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen. Zudem ist zu beachten, dass Erdgasversorgungsleitungen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom, die Baumenschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW-Arbeitsblattes GW 125 und der DIN 1988 wird hingewiesen. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Immissionsschutz haustechnischer Anlagen

Um tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können, zu vermeiden, gelten für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) die immissionschutzrechtlichen Anforderungen der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Daher sind vom Bauherrn geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen. Außerdem sind zusätzliche Schallbelastungen - beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen die Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort im WA 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie im MU 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Bepflanzungen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige

Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nach § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg hierbei grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere besonders bzw. streng geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 69 ff BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, effiziente Heiz- und Kühltechnik und natürliche Belichtung, Baustoffwahl) wird die emissionsarme regenerative Energiegewinnung empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umwelt-

bundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien" (Fraunhofer ISE, Juni 2021) wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und die zugehörige Klimaschutzverordnung in ihren jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.

Geothermie

Auf dem Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich ein bislang nicht sanierter Altstandort, weshalb eine Grundwasserbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei einer geplanten geothermischen Nutzung kann es somit zu erhöhten Anforderungen beim Bau und Betrieb der Anlage kommen.

Ausgewählte Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

Änderungen der Baupläne des Bauvorhabens bedürfen der Zustimmung der Gemeinde in Form einer Vertragsergänzung. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen gelten dabei nicht Veränderungen, die ausschließlich die Binnenaufteilung innerhalb der jeweiligen Nutzungsart im Inneren des Gebäudes betreffen. Hiervon sind ausdrücklich Veränderungen an der Aufteilung zwischen verschiedenen Nutzungsarten (wie Drogeriemarkt und Wohnungen) ausgenommen. Unwesentliche Veränderungen, die sich während der Realisierungsphase an der Ausrichtung der Photovoltaikanlage oder ähnlichen Anlagen ergeben, bedürfen ebenfalls keiner Vertragsergänzung. Wesentliche Änderungen der Baupläne, die beeinträchtigende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und Auswirkungen auf umweltrelevante Festsetzungen haben oder die Grundzüge der Planung betreffen, können nicht innerhalb einer Vertragsergänzung geändert werden.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, für die Bauantragsunterlagen in Abstimmung mit der Gemeinde einen Grünordnungsplan auszufertigen und in diesem das nachfolgende Grünordnungskonzept der Gemeinde zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die aufgrund des artenschutzrechtlichen Gutachtens im Bebauungsplan geforderte Anbringung von mindestens zwei Spaltenquartieren (Holzbeton-Spaltenquartiere) für Fledermäuse auf den eigenen Grundstücken durchzuführen. Da das Verwaltungsgebäude erst zeitlich nachgelagert abgebrochen werden soll, werden die Fledermauskästen während des Abbruchs des vorderen Gebäudes hier befestigt. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes im Allgemeinen zu beachten und diesen nachzukommen.

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegende DIN 4109-2:2016-07 sowie die RLS-19 (Ausgabe 2019) können bei der Stadtverwaltung Sinzheim Marktplatz 1, 76547 Sinzheim zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Teil B
Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30
1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	30
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	30
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	31
3.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung.....	31
3.2 Flächennutzungsplanung.....	31
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	31
3.4 Einzelhandelskonzept	32
3.5 Schutzgebiete.....	33
4. Bestandsanalyse	33
4.1 Gelände	33
4.1 Erschließungssituation.....	33
4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	34
5. Ziele der Planung.....	34
5.1 Grundzüge der Planung	34
5.2 Nutzungskonzept.....	35
5.3 Erschließung.....	36
5.4 Schall.....	36
5.5 Energie und Klimaschutz, Klimafolgenanpassung.....	37
5.6 Artenschutz und Grünordnung	38
5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	38
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	47
B - 3: Umweltbelange	51

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Planung ist die geplante Revitalisierung des ehemaligen Betriebsgeländes der RAUCH-Landmaschinenfabrik GmbH. Diese hat ihren Firmensitz von Sinzheim in den Baden-Airpark verlegt. Das Gelände soll durch ein konkretes Bauvorhaben entwickelt werden. Die Planung reagiert auf das in Sinzheim bestehende große Angebotsdefizit sowohl bei der Nahversorgung mit Drogeriewaren als auch beim Wohnraum.

Das konkrete Bauvorhaben umfasst einen Gebäudekomplex mit einem kleinflächigen Drogeriemarkt im Erdgeschoss, 24 Wohnungen in den Obergeschossen und einer Tiefgarage. Daneben sind acht Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich vorgesehen.

Südlich besteht zudem eine unbebaute kommunale Fläche, die zusammen mit dem Grundstück des Drogeriemarktes künftig ein urbanes Gebiet bilden und städtebaulich in diesem Kontext als Teil einer "Neuen Mitte" mit entwickelt sowie geordnet und daher in den Geltungsbereich mit einbezogen werden sollen.

Da sich die Planung nicht auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans "Ziegelloch-Oberfeld – 3. Änderung" umsetzen lässt, soll das Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst werden.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,59 ha umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der RAUCH-Landmaschinenfabrik GmbH in Sinzheim, die südlich angrenzende Straßenfläche und eine südlich angrenzende unbebaute Fläche. Das Plangebiet befindet sich in östlich an der Landstraße (B 3) zwischen der Dr.-Josef-Fischer-Straße und der Vormberger Straße. Es umfasst die Flurstücke Nummer 6484/1, 6484/27, 6484/29, 6484/30

sowie einen Teil des Flurstücks 6484/28. Die genaue räumliche Abgrenzung ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 (verkündet am 20.08.2002) gehört die Gemeinde Sinzheim zum Landkreis Rastatt zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein, Mittelbereich Baden-Baden. Sinzheim befindet sich an der Landesentwicklungsachse (Mannheim) - Waghäusel - Graben-Neudorf - Linkenheim-Hochstetten - Eggenstein - Leopoldshafen - Karlsruhe - Rheinstetten - Durmersheim - Rastatt - Sinzheim - Bühl - (Offenburg).

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 (Stand März 2021) wird Sinzheim als Kleinzentrum ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte werden hier ein Siedlungsbereich und ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einer Siedlungsfläche (Bestand) und einem großflächigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Die Landstraße (B3) ist als Straße für den regionalen Verkehr eingestuft.

3.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Westen als gemischte Baufläche (Planung) und im Osten als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Umliegend ist die Landstraße (B 3) als Hauptverkehrsstraße dargestellt, von der sich westlich gemischte Bauflächen und östlich insb. Wohnbauflächen befinden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ziegelloch-Oberfeld, 3. Änderung" aus dem Jahr 2011. Dieser setzt im Westen innerhalb des Plangebiets ein dreigeschossiges Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und eine offene Bauweise fest. Der östliche Teil des Bebauungsplans wird als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Umliegend zum Plangebiet werden durch den Bebauungsplan Mischgebiete festgesetzt, die östlich angrenzend an der Landstraße (B 3) liegen. Außerdem befinden sich allgemeine Wohngebiet östlich des Bebauungsplans.

3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für Sinzheim wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben, mit dem Ziel die Einzelhandelsstruktur im Ortszentrum im Bereich der Vinzenz-Kirche zu stärken. Im Konzept wird bereits aufgezeigt, dass es sich bei dem Ortszentrum in geschäftlicher Hinsicht um eine „1 B-Lage“ handelt. Im Gegensatz zu einem Nahversorger (EDEKA-Markt, u.a.) bewertet der Gutachter ausnahmsweise die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes für möglich und zeigt einen Bedarf auf. Im „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sinzheim“ von Dr. Donato Acocella aus dem Jahr 2012 wird bereits damals eine Unterversorgung von Sinzheim im Umfang von ca. 600 m² ausgeführt.

Damit im Umfeld keine weiteren das Ortszentrum beeinträchtigende Konkurrenzmärkte entstehen, beschloss der Gemeinderat das „städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels“ – Einzelhandelskonzept. Dieses grenzt das Ortszentrum ab und besagt, dass außerhalb des abgegrenzten Bereiches keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimente entstehen dürfen, Nahversorgungssortimente wie Drogerieartikel und zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Gesamtverkaufsfläche jedoch ausnahmsweise.

Seither ist es, trotz intensiver Bemühungen der Stadtverwaltung, nicht gelungen einen Drogeriefachmarkt in der Ortsmitte anzusiedeln. Ein Standort in der Ortsmitte wird absehbar nicht mehr realisiert. Deshalb besteht in Sinzheim das Angebotsdefizit für Drogeriewaren weiterhin. Im Verlauf der Jahre entwickelte sich die Gemeinde Sinzheim zudem überwiegend in östlicher Richtung (Vormberg, u.a.). Dagegen wurde die westliche Siedlungsentwicklung durch die Bahn gebremst. Hierdurch rückte die eigentliche Ortsmitte mit Rathaus und Kirche an den Rand des Hauptorts und verlor für den Einzelhandel an Bedeutung.

Speziell für den kleinflächigen Drogeriemarkt (inkl. zentrenrelevanter Randsortimente), der eine vergleichbare, marktgängige Verkaufsfläche hat wie im Einzelhandelskonzept von 2012 benannt, wird die geplante Standortabweichung daher als empfehlenswert und städtebaulich für Sinzheim und die Einzelhandelsentwicklung als vertretbar eingestuft. Es wurden mehrere Filialisten angesprochen. Alle zeigten Interesse an der Ansiedlung eines Fachmarktes im Bereich der Landstraße (B 3).

Vor dem Hintergrund der beschriebenen faktischen Verschiebung der eigentlichen Ortsmitte nach Osten und der Zentralität des Standorts kann im in der Flächen eng begrenzten MU 2 sonstiger kleinflächiger Einzelhandel als Ergänzung städtebaulich verträglich sein. Ausnahmevoraussetzung ist, dass der alte Ortskern hierdurch nicht beeinträchtigt wird oder in einem kommunalen Einzelhandelskonzept dies eröffnet wird.

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord". In der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord" vom 16. Dezember 2014 wird festgelegt, dass innerhalb von Bebauungsplangebiet kein Erlaubnisvorbehalt gilt, also die schriftliche Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Sonstige geschützte Bereich wie Biotop, FFH-Schutzgebiete, Wasserschutzgebiet oder ähnliches sind nicht bekannt. Auch liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist insgesamt weitgehend eben mit leichtem Gefälle zur Landstraße hin.

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird derzeit über die Landstraße (B 3) erschlossen, über welche die B 500 und die Bundesautobahn A 5 gut erreichbar sind. Südlich des ehemaligen Betriebsgeländes befindet sich eine Sticherschließung mit einer Breite von ca. 5,50 m über welche ein größerer Betriebsparkplatz und ein Wohnhaus im Südosten erschlossen wird.

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Zusätzlich besteht eine nicht für PKW zugelassene Anbindung an den Fremersbergweg, über welchen sich eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zu den Wohngebieten im Osten eröffnet.

In unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Sinzheim-Turnhalle, welche das Plangebiet z.B. über die Linie 292 nach Baden-Baden anbindet.

Auf Grund der bestehenden Nutzung ist zumindest der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes technisch voll erschlossen.

4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

▪ Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das ehemalige Betriebsgelände der RAUCH-Landmaschinenfabrik GmbH besteht insbesondere aus einem großen zwei- und dreigeschossiger Gebäudekomplex, der im Laufe der Dekaden immer wieder an- und umgebaut wurde. Das Gelände wird insbesondere durch einen zentralen Parkplatz im rückwärtigen Bereich über den Erschließungsstich aus der Landstraße heraus erschlossen, aber auch durch Senkrechtparker direkt aus der Landstraße (B 3). Vor dem historischen Hauptgebäudeteil befinden sich drei Bäume zur Landstraße hin. Der Bereich südlich des Erschließungsstichs ist durch eine größere offene Rasenfläche geprägt; zur Landstraße hin bestehen mehrere Parkplätze sowie wenige Laubbäume.

▪ Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Die Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausnahme bildet hier die Landstraße (B 3). Hier bestehen nördlich des Plangebiets ein Autohaus mit Tankstelle sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Fachhandel für Bürobedarf, eine Turnhalle, gastronomische Einrichtungen, ein Lebensmitteldiscounter und ein weiterer Autohandel.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Die Planung zielt auf einen Drogeriemarkt mit vorgelagertem Parkplatz an der Landstraße (B3), über dem in den Obergeschossen Wohnungen liegen. Dieser soll in Verbindung mit der südlichen Freifläche als urbanes Gebiet entwickelt werden. Hinter dem Marktgebäude werden an einem Erschließungsstich Reihenhäuser in einem Wohngebiet angestrebt.

Mit dem Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungs-differenzierung verbunden, welche die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ablösen. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesichert. Da der Bebauungsplan dazu dient, ein zusammenhängendes ehemaliges Betriebsgelände im Gesamten durch eine

konkrete Planung zu entwickeln, wird ein abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan den Planungsüberlegungen zu Grunde gelegt.

Planungsprämissen sind hierbei insbesondere:

- ▶ Aufwertung des Versorgungsangebotes mit Drogeriewaren innerhalb des Ortsgebiets,
- ▶ Förderung der nutzungsdurchmischten Stadt der kurzen Wege,
- ▶ Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen,
- ▶ Schaffung von familienfreundlicher Wohnraum mit hochwertigen Frei- und Grünräumen und einem geringen Verkehrsaufkommen,
- ▶ Umsetzung einer angemessene Nachverdichtung, die auch dem Ortscharakter im Umfeld gerecht wird.

5.2 Nutzungskonzept

Das konkret geplante Vorhaben umfasst im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes zur Landstraße (B 3) hin ein größeres dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach. Vorgesehen ist ein kleinflächiger Drogeriemarkt im Erdgeschoss mit Verkaufsfläche von ca. 670 m². Das Gebäude wird im Wesentlichen durch mehrere Einfahrten von der Landstraße erschlossen. Von dieser Seite sind dem Gebäude offene Stellplatzfläche vorgelagert.

Zudem sollen über dem Drogeriemarkt 24 Wohnungen in den drei Obergeschossen, von denen das oberste ein Staffelgeschoss ist, und im Untergeschoss eine Tiefgarage entstehen, die bis unter den Parkplatz reicht. Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgt rückseitig über einen Erschließungsweg.

Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebs besteht eine größere Stellplatzfläche, deren Zufahrt zur Erschließung der dortigen Reihenhäuser genutzt wird. Hier entsteht im Norden eine Hausgruppe mit fünf Reihenhäusern und Südgärten sowie im Osten eine Hausgruppe mit drei Reihenhäusern mit Westgärten, jeweils mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss mit flachem Pultdach.

Südlich der Straße soll das Urbane Gebiet fortentwickelt werden können u.a. durch weitere Wohnnutzungen oder sonstige Einrichtungen im Zusammenhang so eine gewisse Zentralität gefördert werden können.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden. Die Planung soll an der bestehenden Erschließungssituation festhalten. Der über einen Poller abgeteilte Fremersbergweg kann aber künftig (mit der Abstufung der B3) eine Durchgängigkeit erhalten. Die zur Erschließung beabsichtigten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden durch Geh- und Leitungsrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger gesichert.

Da durch die Planung zusätzliche Verkehr erzeugt werden, ist dieser zu prognostizieren, im Verkehrsnetz umzulegen und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zu bewerten. Der Fachbeitrag Verkehr (siehe Anlage B - 6) weist nach, dass der Knotenpunkt "B 3 / Wohnweg" inklusive der zusätzlichen Verkehrsmengen leistungsfähig betrieben werden kann sowie die Zufahrten zum Parkplatz des Drogeriemarktes störungsfrei für den Verkehr von der Landstraße sind. Hierzu werden für das Prognosejahr 2035 die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen berechnet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in der Prognose mit Neubau des Drogeriemarktes und Wohnungen der Knotenpunkt "Landstraße (B 3) / Wohnweg" nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) in der vormittäglichen Spitzenstunde eine zufriedenstellende Qualitätsstufe (QSV) C und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende QSV D erreicht. Es ist als Worst-Case zu verstehen, denn nach Funktionsfähigkeit des Lückenschlusses der B3 und deren innerörtlicher Abstufung ist in der Ortsdurchfahrt mit einer dabei noch nicht berücksichtigten Verkehrreduktion zu rechnen.

Nach RAST '06 wird bis zu 20 Linksabbiegern in der Spitzenstunde keine bauliche Maßnahme (Aufstellbereich bzw. überbreiter Fahrstreifen) empfohlen. Ein separater Linksabbiegestreifen ist aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen ebenfalls nicht notwendig. Bei der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes des Drogeriemarktes werden die Sichtdreiecke eingehalten. Es ist darauf zu achten, dass die Sichtfenster freigehalten werden. Insgesamt wird der geplante Neubau eines Drogeriemarktes sowie Wohnungen und Reihenhäusern auf dem "Rauch-Areal" aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft.

5.4 Schall

Im Rahmen eines Fachbeitrag Schall (s. Anlage B-7) ermittelt eine schalltechnische Untersuchung die potenziellen Konflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr und schlägt Lösungen hierzu vor. Die schalltechnische Prognose wird den

Verkehrslärm prüfen und feststellen, welche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan vorzusehen sind. Gleichzeitig wird der Gewerbelärm des Drogeriemarktes in Verbindung mit dem dazugehörigen Parkplatz schalltechnisch geprüft. Hierbei sind folgende Aufgabenstellungen bearbeitet:

- ▶ Verkehrslärm von außen auf das Plangebiet einwirkend,
- ▶ Gewerbelärm vom Plangebiet ausgehend und auf das Plangebiet bzw. der schutzwürdigen Nachbarschaft einwirkend.

Im Ergebniss zeigt sich, dass (nur) innerhalb des Plangebiets auf Grund der hohen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich sind. Zu nennen sind Maßnahmen für Schlafräume zum Schutz der Nachtruhe (z.B. Schalldämmlüfter), teilweise schalldämmende Außenbauteile und (vor der zu absehbaren Verkehrsreduktion aufgrund des Lückenschlusses der B3) eine Nachweispflicht (oder abschirmende Maßnahmen) bei Terrassen nahe der B3 auf der südlichen Freifläche.

In Bezug auf den Gewerbe- und Anlagenlärm zeigen Berechnungen, dass unter zu Grunde Legung der geplanten Marktnutzung auch unter Einbeziehung der umliegenden gewerblichen Nutzungen westlich, nördlich und südlich des Drogeriemarktes die Beurteilungspegel aus dem Gesamtlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten und somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbe- und Anlagenlärm erforderlich sind.

5.5 Energie und Klimaschutz, Klimafolgenanpassung

Die Vorhabenplanung soll über Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern Heizwärme und Strom erzeugen und zusätzlich an das Stromnetz angeschlossen werden. Die Bebauung in kompakter Bauweise soll als BEG Effizienzhaus 55 EE (Drogeriemarkt + Wohnungen) bzw. als BEG Effizienzhaus 40 EE (Reihenhäuser, mit optionaler Elektromobilitäts-Ladestruktur) realisiert werden. Der reduzierte CO₂-Ausstoß leistet unter Ausnutzung regenerativer Energien einen Beitrag zum Klimaschutz. Dem dient auch die Schaffung des Nahversorgungsstandortes selber, da die künftig kürzeren Wege eine Verkehrsreduktion erwarten lassen.

Der Klimafolgenanpassung dienen die geplante Dachbegrünung sowie Gehölzpflanzungen sowie beispielsweise auch wasserdurchlässige Stellplatzbeläge durch ihre abflussverzögernde und durch Verdunstungskälte oder Verschattung kühlende Wirkung.

5.6 Artenschutz und Grünordnung

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Hierbei zeigt der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-8) durch eine Potentialanalyse eine mögliche Betroffenheit dieser Arten auf. Hierzu wurden bei einer Begehung am 12.08.2021 die Habitatstrukturen in Ihrem Potential für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten bewertet. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen gemäß § 44 BNatSchG, werden artenschutzrechtliche Festsetzungen für Vögel sowie potenziell vorkommende Fledermäuse und Eidechsen festgesetzt.

Im Weiteren werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen zur straßenseitigen und inneren Begrünung (Baumpflanzung), zum allgemeine Artenschutz (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Boden und den natürlichen Wasserkreislauf festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden insgesamt eine angemessene Begrünung des Gebiets und eine ausreichende Berücksichtigung der Fauna bzw. des Artenschutzes erreicht.

5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens für die nördlichen Grundstücke (MU 1 und WA) richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie entsprechend dem Durchführungsvertrag nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich vertraglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

5.7.2 Art der baulichen Nutzung

Straßenseitig zur Landstraße (B3) ist urbanes Gebiet (MU) vorgesehen, um hier neben der angestrebten Wohnnutzung auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnut-

zung nicht wesentlich stören zu ermöglichen und eine gewisse Zentralität zu schaffen. Die angestrebte Nutzungsmischung dient auch den Zielen einer kompakten nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen für den Fuß- und Radverkehr. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich daher auch im Wesentlichen nach den Vorgaben des § 6a der BauNVO. Abweichungen bestehen insbesondere dadurch, dass als Einzelhandelsnutzung nur der beabsichtigte Drogeriemarkt auf dem nördlichen Grundstück (MU 1) und ausnahmsweise ergänzend sonstiger Einzelhandel (kein Drogeriemarkt) im MU2 zugelassen wird. Zentrale Bedingung für die Erteilung der Ausnahme ist, dass der alte Ortskern hierdurch nicht beeinträchtigt wird oder in einem kommunalen Einzelhandelskonzept dies eröffnet wird.

Hierdurch wird der Gefahr vorgebeugt, dass hier eine Konkurrenz-Situation zum Ortszentrum durch weitere Einzelhandelsansiedlungen entsteht. Eine Tankstelle besteht unmittelbar nördlich des Geländes. Tankstellen werden im Gebiet nicht zugelassen, da keine Situation entstehen soll, bei der zwei Tankstellen direkt beieinanderliegen könnten. Dies würde eine nicht gewollte Belastung für die umliegenden Bewohner darstellen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe, Sexshops und Erotikzentren werden zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten und zum Schutz des Ortes und der umliegenden Nutzungen ausgeschlossen, sie entsprechen nicht den Ansiedlungszielen im Gebiet.

Der Ausschluss von Werbeanlagen als Hauptnutzung dient dem Schutz der Anwohner und dem Erhalt des Ortsbilds. Unzulässig ist es demnach, Werbeanlagen zu Gunsten Dritter aufzustellen, die nicht im Zusammenhang mit den Betrieben vor Ort stehen.

Für das rückwärtige Grundstück wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was auch der angestrebten Wohnnutzung durch Reihenhäuser entspricht. Abweichend von den Vorgaben des § 4 BauNVO sollen die Nutzungen "Nicht störende Handwerksbetriebe" und "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise im Gebiet zulässig sein, wenn das entstehende Verkehrsaufkommen für das Wohngebiet verträglich bleibt. Diese Festsetzung hat den Hintergrund, dass im rückwärtigen WA keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen sind und die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Grundstücksparzellierung nicht erwarten lässt, dass größere Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken entstehen. Dies führt dazu, dass Kunden und Mitarbeiter der Nicht-Wohn-Nutzung entweder in der öffentlichen Verkehrsfläche parken, welche als Mischverkehrsfläche und auf Grund ihrer Breite kaum geeignet sind oder sie in den umliegenden Wohngebieten bzw. illegal vor dem Drogeriemarkt parken, was ebenfalls nicht gewünscht ist.

Gleichzeit können diese Nutzungen aber grundsätzlich gebietsverträglich sein, z.B. als kleiner Handwerksbetrieb, bei dem der Inhaber über dem Betrieb wohnt.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind die nach § 4 BauNVO ansonsten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die auf Grund ihrer zu erwartenden Besucher- / Verkehrsaufkommen oder ihres Flächenbedarfs nicht in das angestrebte ruhige Wohngebiet passen.

5.7.3 Maß der baulichen Nutzung

■ Grundflächenzahl

Die GRZ wird im MU mit 0,5 festgesetzt sowie im WA auf 0,4. Hierbei unterschreitet die GRZ die Orientierungswerte des § 17 BauNVO in den Urbanen Gebieten und entspricht diesen im WA.

Die Festlegung einer geringeren GRZ in den Urbanen Gebieten dient insbesondere dazu, eine städtebauliche Typik zu erzeugen, die sich in die umgebenden Baustrukturen eingliedert. Das Ortsbild wird im Süden und rückwärtig des Plangebiets durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt, während im Norden und auf der gegenüberliegenden Seite der Landstraße dichtere Strukturen vorkommen. Zudem entspricht die Festsetzung der GRZ der benötigten überbaubaren Grundfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Gleichzeitig werden die notwendigen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ geregelt. Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des § 19 BauNVO mit 50%.

Im MU soll eine geringfügige weitere Überschreitung der GRZ um 0,1 ermöglicht werden, wenn die zweifache Grundflächengröße dieser Überschreitung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. als Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen) ausgebildet wird. Diese Festsetzung hat den Hintergrund, dass teilversiegelte Flächen weniger negative Umweltauswirkungen haben als vollversiegelte Flächen und ein hoher Versiegelungsgrad für die angestrebte Nutzung als Drogeriemarkt (mit Wohnnutzung) bzw. eines MU üblich und städtebaulich vertretbar ist.

Um die gemeinsame Zuwegung im WA insgesamt zu ermöglichen, wird für diese eine zusätzliche Überschreitung um 0,1 ermöglicht. Da es sich um eine gemeinsame Zuwegung handelt, soll die Einhaltung der GRZ durch Baulast gesichert werden.

▪ Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Wie durch die GRZ so lässt auch durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen im Bereich für das MU eine höhere bauliche Dichte zu. Um die hier zulässigen 3 Vollgeschosse mit einer entsprechenden zulässigen Gebäudehöhe städtebaulich nicht zu dominant werden zu lassen, wurden das Dachgeschoss als eingerücktes Staffelgeschoss gesichert und für das umlaufende oberste Vollgeschoss und das Staffelgeschoss zwei maximale Höhen festgesetzt. Die Verschiedenheit der Bezugshöhe resultiert aus der Topografie.

Im südlichen MU 2 ist eine dreigeschossige Bauweise gebietsverträglich, wie sie auch umliegend oft vorkommt. Die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist großzügig genug und ermöglicht eine flexible Gestaltung und Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Für das MU 2 schafft der abgestaffelte Bereich einem Übergang hinter dem exponierten Bereich an der B3.

Im rückwärtigen WA wird die Anzahl der Vollgeschosse und maximale Trauf- und Firsthöhe insbesondere durch die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans bestimmt, der eine verträgliche Gebietsentwicklung vorzeichnet. Wichtig ist hier, dass keine allzu großen Abweichungen ermöglicht werden, da die Reihenhausbauung auch langfristig durch eine homogene Baustruktur geprägt werden soll.

Eine begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für ggf. notwendige technische Dachaufbauten bzw. Solaranlagen wird in städtebaulich verträglichem Umfang zugelassen.

5.7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▪ Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise sichert die bauliche Entwicklung entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung und die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken unter den Gebäuden entsprechend der Vorgaben der LBO.

Im WA sollen nur Reihenhäuser zulässig sein, um die angestrebten Gebietscharakter auch langfristig zu sichern. Ebenso werden aus diesem Grund im MU 1 nur Einzelgebäude zugelassen. Die offene Bauweise im MU 2 sichert, dass hier kein unproportional großer Baukörper mit mehr als 50 Meter entstehen kann (zumal das Baufenster dies auch nicht zulässt) und ansonsten eine gewollte flexible Bebaubarkeit.

▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen bilden den planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans und lassen diesen etwas Puffer, z.B. für benötigte unvorhergesehene kleinere Änderungen oder Anpassungen am Baukörper.

Im MU 2 wird durch die Baugrenzen eine verträgliche bauliche Anordnung sichergestellt, bei der oder die zukünftigen Baukörper einen angemessenen Abstand von der Erschließungsstraße und der Landstraße sowie zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück einhalten. Die Tiefe des Baufensters ermöglicht eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks und hält gleichzeitig einen ausreichend Abstand zum südlichen Nachbarn ein.

Zudem wurden überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Terrassen' festgesetzt, um die Gebäudekubatur nicht auf diese Bereiche zu erstrecken. Dies dient zudem dazu, dass bei den schmalen Reihenhausgrundstücken, keine übermäßig großen Terrassen entstehend sollen, von denen eine starke Einsehbarkeit der umliegenden Terrassen nicht ausgeschlossen werden kann. Auch sollen möglichen Terrassen nachbarschützend angrenzend am Baufenster liegen und dürfen seitlich eine Grundstückseinfriedung als Sichtschutz erhalten.

Eine geringfügige bzw. definierte Überschreitung der Baufenster durch Balkone, Vordächer, Dachüberstände u.a. soll möglich sein und ist städtebaulich vertretbar.

5.7.5 Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsnebenanlagen, Stellplätze und Garagen

▪ Flächen für Stellplätze und Garagen

Diese Flächen sichern die Flächen für den ruhenden Verkehr (inkl. Fahrrädern) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und schützen so die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die z.B. als Garten genutzt werden sollen. Da diese Flächen zweckmäßig nahe der Verkehrsflächen angeordnet sind, ist es wichtig die Zulässigkeit einheitlich zu regeln, um einen geordneten nicht übermäßig zergliederten bzw. verbauten Gebietscharakter zu wahren. Aus diesem Grund werden oberirdische Garagen nicht in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, es werden keine Carports in dem Parkhof vor dem Drogeriemarkt zugelassen und bei gefangenen Stellplätzen, offene Stellplätze vor

den Carports festgesetzt. Außerdem werden die Flächen für Fahrradstellplätze vorgegeben. Die geplante Tiefgarage wird ermöglicht.

▪ Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsnebenanlagen

Die Nebenanlagen für Abfallsammelbehälter und der Spielplatz sollen für alle Bewohner des geplanten Neubaus MU 1 a als Gemeinschaftsnebenanlagen zur Verfügung stehen. Die Nebenanlage für Müllabholflächen dient der temporären Aufstellung der Mülltonnen für die Anlieger des WA.

Sonstige nicht technische Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu schützen, die z.B. als Garten oder Stellplatzfläche genutzt werden sollen und um einen geordneten nicht übermäßig verbauten Gebietscharakter zu wahren.

5.7.6 Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und ist entsprechend der Flurstücke mit bestehenden öffentlichen Straßen festgesetzt. Zulässig sollen hier insbesondere auch straßenbegleitende Bepflanzungen oder zugehörige technische Einrichtungen (z.B. Laternen, Hydranten u.ä.) sein.

5.7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und die mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen dienen der inneren Erschließung des WA und sind entsprechend Ihrer Nutzung geeignet und dauerhaft herzustellen und durch Dienstbarkeit und Baulast zu sichern.

5.7.8 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-7 (Fachbeitrag Schall) zu finden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Schallgutachten und regeln den Schutz der Schlafräume, teilweise schalldämmende Außenbauteile sowie vor der zu erwartenden Verkehrsreduktion auf der B3 die Zulässigkeit von Terrassen im MU2. Auf Kapitel 5.4 wird verwiesen.

5.7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

▪ Boden

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische Flächen für Stellplätze, die nicht zu den Haupteingängen führen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht. Die kommt dem Bodenschutz entgegen und unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Zwar liegen die Stellplätze teilweise über einer geplanten Tiefgarage; auch deren Materialität dient jedoch der Abflussverzögerung, zusätzlich zudem der einheitlichen Ortsbildgestaltung.

▪ Artenschutz

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil in insektendicht eingehausten Lampen und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten, die im Regelfall besser für die Insekten sowie gleichzeitig energieeffizienter und damit stromsparender sind als die vormals häufig genutzten Natriumdampflampen) zu verwenden. Eingehauste Lampen dienen dem Zweck, dass hereingeflogene Insekten nicht in den Lampen verhungern.

Weitere Maßnahmen die dem Artenschutz dienen und aus dem Fachbeitrag artenschutz abgeleitet sind, sind das Anbringen von mindestens zwei Fledermausnisthilfen, der Schutz der südlichen Wiesenfläche vor dem Einwandern von Eidechsen durch rechtzeitige Errichtung eines Reptilienzauns.

5.7.10 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern dient einer Mindesteingrünung des Plangebiets sowie dem flächengleichen Ausgleich von im Süden des Gebiets entfallenden Gehölzstrukturen (Schutz von heckenbrütenden Vogelarten). Hierzu werden entlang der B3 straßenbegleitende Baumstandorte vorgeschrieben sowie weitere gliedernde Bäume im MU1. Um eine ausreichende Flexibilität zu wahren, dürfen die Baumstandorte in verträglichen Maße abweichen. Darüber hinaus werden je angefangene 300 m² der Baugrundstücksfläche Pflanzfestsetzungen

(zwei Sträucher und/oder ein Laubbaum) vorgeschrieben, was zu einer angemessenen (aber flexiblen) Begrünung führt und beispielsweise bei der vorgesehenen Grundstückspartzellierung im WA dazu führt, dass i.d.R. je Parzelle ein Baum oder zwei Sträucher anzupflanzen sind.

Im MU2 mit vorhandenen Gehölzen werden zu Gunsten vogelfreundlich beerenreiche Sträucher und ab einer Mindestgrundstücksgröße zusätzlich ein Laubbaum gefordert.

Die Vorgaben des Nachbarrechts hinsichtlich der Abstände zu den Nachbargrundstücken sind zu beachten.

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Garten- oder Vegetationsflächen auszubilden sind, dienen einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets sowie dem Mikro- und Makroklima. Es wird auch eine weitere Zunahme der Bodenversiegelung im bebauten Innenbereich durch Stein- und Schotterflächen verhindert und ein Beitrag zum dauerhaft sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rauch-Areal" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung im Umfeld Wert gelegt.

Der aktuelle Stand der detaillierteren Planungsüberlegungen ist den textlichen und zeichnerischen örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben (rot, blau, gelb, grün, lila, orange ohne Beimischung), Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen und nur sonstige gebrochene Mischfarben zugelassen. Die ausgeschlossenen Farben würden gestalterisch zu stark in Erscheinung treten. Sie können Nachbargrundstücke bzw. das Ortsbild stören.

Die geforderte farbliche Absetzung des Erdgeschosses im MU 1 dient einer horizontalen Gliederung entlang der Landstraße und hierdurch einer besseren Einbindung des Gebäudes in das Ortsbild.

Ansonsten lehnen sich die Ausführungen der Fassaden- und Wandgestaltung an den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie an die Bestimmungen im Durchführungsvertrag an und dienen der dauerhaften gestalterischen Qualitätssicherung.

▪ Dachgestaltung

Im MU 1 und WA orientieren sich die Vorschriften zur Dachform (Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach mit 3-7° Dachneigung) am geplanten Vorhaben und dient der einheitlichen Ausformung des Gebäudes mit einem modernen Erscheinungsbild, einer hohen Ausnutzbarkeit der überbauten Fläche durch Wohnraum und einer kompakten energieeffizienten Bauweise.

Die nordorientierte, aber nur sehr schwache Dachneigung der nördlichen Reihenhauszeile im WA steht dabei der vorgesehenen Solarenergienutzung nicht entgegen und ermöglicht die Leitungsführung der Dachentwässerung entlang der Hauseingangsseite außerhalb der Gärten.

Die zukünftige Dachgestaltung im MU 2 soll flexibler gestaltet werden können und entweder auch steiler Dachformen z.B. als Satteldach ermöglichen, wie sie insbesondere in der Umgebung prägend sind, oder sich in der Gestaltung an die Dachformen und -neigungen im Plangebiet anpassen können.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind gestalterisch vereinheitlichend nicht erwünscht und unzulässig.

Ausgenommen von den Vorgaben zur Dachgestaltung sind untergeordnete Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächer oder Überdachungen von Dachterrassen.

6.4 Werbeanlagen

Eigenwerbung wird im MU nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Lage, Größe und Art auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Hieran orientiert sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen, wobei zur Vermeidung von Ablenkung und Lichtverschmutzung bewegte oder Lichtwerbeanlagen restriktiv gehandhabt werden. Jedoch wird dem geplanten Markt eine angemessene Werbemöglichkeit offengehalten.

6.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden.

Zur einheitlichen Gestaltung im Gebiet werden die Höhe und die Materialien der Einfriedungen sowie die Höhe eventueller Sichtschutzelemente eingeschränkt.

Die Regulierung der Höhe der Einfriedungen ergibt sich aus der Abwägung zwischen einer Verschattung des Nachbargrundstücks bei gleichzeitiger Wahrung des Sichtschutzes. Aus diesem Grund dürfen die Sichtschutzelemente innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch höher sein. Aus gestalterischen Aspekten werden in offene Zäune eingeflochtene Plastikelemente nicht zugelassen.

Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden im Regelfall Hecken oder offene Zaunanlagen (auch mit Bewuchs) bis maximal 1 m Höhe zugelassen.

6.6 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zurückversetzt zum Dachrand und nur auf den Dächern der Gebäude zugelassen.

Aufgrund des gestalterischen Anspruchs werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

6.7 Erhöhte Stellplatzverpflichtung

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung entgegen der Vorgaben der LBO richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Gemäß einer Auswertung der vom statistischen Landesamt zur Verfügung gestellten Daten haben im Jahr 2021 715 von 1.000 Einwohner ein PKW (im Trend steigend), bei einer festgestellten Haushaltsgröße von 2,2 für das Jahr 2011 (im Trend sinkend). Dies weist auf einen tatsächlichen Bedarf von rund 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit hin.

Für Reihenhäuser mit einer Wohneinheit, die jeweils ein eigenständiges Gebäude sind, bedeutet der vorgeschriebene Stellplatzschlüssel, dass für jedes dieser Gebäude die 1,5 Stellplätze auf zwei Stellplätze aufgerundet werden müssen. Entsprechend sieht die Vorhabenplanung im WA zwei Stellplätze pro Reihenhaus vor.

Gefangene zweite Stellplätze der gleichen Wohneinheit sind durch Schlüsselübergabe innerhalb des Hauses real nutzbar und flächensparend realisierbar.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete und Störfallbetriebe sind aufgrund ihrer Entfernung von der Planung nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete (HQ 100) und Hochwasserrisikogebiete (HQext) werden nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten auch nicht tangiert.

Im Plangebiet wurden Begehungen zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durchgeführt (s. Anlage B-8 Fachbeitrag Artenschutz). Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen festgesetzt. Vor dem Hintergrund des Fachbeitrags ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Auf die ergänzenden Ausführungen in den Hinweisen (Teil A-4) zum Thema Artenschutz wird verwiesen.

Im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegende Flächen, zusätzliche Gehölzpflanzungen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung und versickerungsfähige Stellplätze festgesetzt, außerdem die Wiederherstellung von Bodenfunktionen nach Baumaßnahmen und die Unzulässigkeit unbeschichteter Schwermetalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sowie Dachbegrünung.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar erachtet. Denn es handelt sich im Bestand um bereits bebaute Flächen, Verkehrsflächen und eine kleine bebaubare Grünfläche im bebaubaren Innenbereich mit geringer grüngeralterischer Qualität. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden im Gebiet eingehalten. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder sind zulässig. Die Innenentwicklung und die kompakte Bebauungsformen im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sind vor diesem Hintergrund vertretbar. Betroffene Denkmalschutzbelange sind nicht bekannt. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer umweltbe-

zogener Regelungen bedürften, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes dient, steht die Planung nicht entgegen und sie ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord". In der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord" vom 16. Dezember 2014 wird festgelegt, dass innerhalb von Bebauungsplangebietem kein Erlaubnisvorbehalt gilt. Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine weitere Kompensation der geplanten Nachverdichtung, aufgrund der innerstädtischen Lage und da bereits Bau-recht bestand, nicht als erforderlich erachtet. Der Förderung des Ziels der inner-örtlichen Nachverdichtung wird Vorrang eingeräumt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Urbanes Gebiet	3.675
Allgemeines Wohngebiet	1.665
Öffentliche Verkehrsfläche	522
Gesamt	5.862

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Verkehr

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil B - 8 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 9 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Rauch-Areal"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	27.10.2021
1.1	Ortsübliche Bekanntmachung	am	19.11.2021
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	15.12.2021
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	23.12.2022
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.01.2022 04.02.2022
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	20.12.2021 04.02.2022
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	23.06.2022
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	23.06.2022
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	29.03.2022
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	01.04.2022

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Rauch-Areal"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.03.2022 den Bebauungsplan "Rauch-Areal" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A

Bestandteile

- | | |
|-------|---|
| A - 1 | Planungsrechtliche textliche Festsetzungen |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 10.03.2022 |
| A - 4 | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| A - 5 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |

Teil B

Beigefügte Teile

- | | |
|-------|--|
| B - 1 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen |
| B - 2 | Begründung der örtlichen Bauvorschriften |
| B - 3 | Umweltbelange |

Anlagen

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Verkehr
B - 7	Fachbeitrag Schall
B - 8	Fachbeitrag Artenschutz
B - 9	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Rauch-Areal" werden die bestehenden Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2022 wird bestätigt.

Gemeine Sinzheim, den 31.03.2022

Erik Ernst, Bürgermeister