

GEMEINDE SINZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„SCHIFTUNG“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

STAND: 21.03.2012

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO**
Marktplatz 3
76547 Sinzheim
Telefon 07221 / 50483-0
Telefax 07221 / 50483-11
post@baum-ing.de
www.baum-ing.de

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	12
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	22
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf	22
5.5	Verkehrsflächen	23
5.6	Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung	23
5.7	Anpflanzen von Bäumen	24
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
6.2	Anforderungen an Werbeanlagen	25
6.3	Anforderungen über Einfriedigungen	26
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	26
8.	HINWEISE	26
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	27
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	27
11.	FLÄCHENBILANZ	28
	LITERATUR	29

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan „Schiftung“ ist rechtskräftig seit dem 30. April 1982, der Bebauungsplan ist somit fast 30 Jahre alt. Dieser Bebauungsplan besteht aus vier räumlich nicht zusammenhängenden Teilflächen. Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Schiftung“ setzt auf allen Baugebieten in dessen Geltungsbereich Dorfgebiete (MD) fest. Neben den Baugebieten befinden sich im Geltungsbereich Verkehrsflächen und das Grundstück der Kapelle in Schiftung.

In den Jahren 1986 und 1988 wurden die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplans als Deckblattänderungen rechtskräftig.

Die Festsetzung von Dorfgebieten setzt nach der ständigen Rechtsprechung das Vorhandensein von Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe voraus (zuletzt: Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 23.04.2009, Az. 4 CN 5.07¹). Alternativ muss zumindest die Unterbringung von solchen Wirtschaftsstellen möglich sein.

Im ersten Vierteljahr 2011 wurden die baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überprüft. Grundlage der Überprüfung waren die Angaben zu Gebäudenutzungen und Flächennutzungen in der Liegenschaftskarte, die Angaben aus der Gewerbedatei der Gemeinde Sinzheim (Stand: 24. März 2011) und eine Überprüfung vor Ort.

Im Ergebnis dieser Überprüfung ist festzustellen, dass auf den meisten Teilflächen des bisherigen Geltungsbereichs faktisch kein Dorfgebiet MD (mehr) vorhanden ist. Der Grund hierfür ist, dass Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe fehlen und außerdem eine Errichtung dieser Wirtschaftsstellen wegen einem Mangel an ausreichend großen unbebauten Grundstücken nicht möglich ist.

Ein Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Art der Baugebiete in den Teilflächen des Plangebiets, wo faktisch kein Dorfgebiet MD (mehr) vorhanden ist, an die in der Örtlichkeit faktisch ausgeprägten Baugebietstypen anzupassen.

Zusätzlich soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die Umsetzung der Kindergartenbedarfsplanung der Gemeinde Sinzheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich unterstützt werden.

¹ im Internet abrufbar unter: <http://www.bverwg.de/media/archive/7490.pdf>

Zudem soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans so erweitert werden, dass die größte der vier Teilflächen des Bebauungsplans städtebaulich sinnvoll abgerundet wird. Die größte Teilfläche des Geltungsbereichs umfasste bisher zwischen der Tullastraße und dem westlichen Rand der Ortslage Schiftung überwiegend nur die durch die Baugrundstücke, für die erst durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Baurecht geschaffen wurde.

Mit der Einbeziehung der gesamten zwischen Tullastraße und westlichem Ortsrand gelegenen Flächen wird es möglich, diese Flächen in ihrem städtebaulichen Zusammenhang zu überplanen.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde Sinzheim in verbindlicher Weise.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

Bei der 3. Änderung und Erweiterung Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich überwiegend in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, weil sich der gesamte Geltungsbereich einschließlich der Erweiterung innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und weil der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Entsprechende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 9 und das Dorfgebiet MD 1 werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 9 von 19.727 m² und der Fläche des Dorfgebietes MD 1 von 2.038 m² ergibt sich für diese Baugebiete eine zulässige Grundfläche von 8.706 m². Im Dorfgebiet MD 2 und im Mischgebiet MI wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Bei Flächen von 5.705 m² im Dorfgebiet MD 2 und von 1.926 m² im Mischgebiet MI wird eine zulässige Grundfläche von 4.578,6 m² ermittelt. Die gesamte zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beträgt somit rund 13.285 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird deshalb durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn nach der Größe des Geltungsbereichs und nach der zulässigen Art der baulichen Nutzungen kann eine Errichtung von Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ausgeschlossen werden.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete). Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet sind das FFH-Gebiet "Bruch bei Bühl und Baden-Baden" (Code: DE 7214342) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Riedmatten und Schiftunger Bruch“ (Code: DE 7214-441). Beide Gebiete erstrecken sich im Schiftunger Bruch in dem Bereich zwischen dem Alten Bannwaldgraben und der Straße „Im Wiesengrund“ in den Gewannen „Obermatten“ und „Untermatten“. Vom Geltungsbereich sind diese Gebiete nur durch die Verkehrsfläche der Straße „Im Wiesengrund“ getrennt. Südöstlich der Ortslage Schiftung umfassen diese Schutzgebiete den Bereich des Binnengrabens.

Aufgrund der im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zulässigen Arten von baulichen Nutzungen und den Erhaltungszielen für die beiden Natura 2000-Gebiete werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Deshalb wird die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zu erwarten sind, kein Ausgleich erforderlich.

Bei der Aufstellung der Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass die Änderung oder Erweiterung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet gegenwärtig eine Gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ab.

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan geändert und ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und der Flächennutzungsplan kann nach Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans berichtigt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Fortentwicklung und Anpassung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB)
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Somit ist die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12. Dezember 2009 einstimmig die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schiftung“ für den Teilbereich der Erschließungsstraßen „Im Wiesengrund“ und „Im Steinacker“ beschlossen. Für dieses Gebiet wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

In der Sitzung am 28. April 2010 hat der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, den Geltungsbereich für den Teilbereich der Erschließungsstraßen „Im Wiesengrund“ und „Im Steinacker“ des Bebauungsplans im Süden bis zur Waldstraße und im Osten bis zur Tullastraße zu erweitern. In dieser Sitzung wurde die vom Gemeinderat in dessen Sitzung am 12. Dezember 2009 beschlossene Veränderungssperre aufgehoben und gleichzeitig für den erweiterten Geltungsbereich eine neue Veränderungssperre erlassen.

Bei der Bearbeitung des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass es städtebaulich sinnvoll ist, in dieses Verfahren auch die übrigen Baugebiete des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans einzu beziehen.

Die fachlich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum ersten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 21. Juni 2011 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) in Form der Punkt- und Grundrissdatei BGRUND im Maßstab 1:500 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus den Flurstücken der Gemarkung Sinzheim mit den folgenden Nummern:

14103/1, 14117, 14118, 14120, 14121, 14122, 14125, 14126, 14127,
14130/1, 14130/2, 14130/3, 14130/4, 14130/5, 14130/6, 14130/7, 14130/8, 14130/9,
14132, 14132/1, 14133, 14134, 14134/1, 14135,
14152, 14153, 14154, 14155, 14156 (teilweise),
14267/1, 14267/2, 14267/3,
17141, 17142, 17143, 17144, 17145, 17146, 17147, 17148, 17149,
17150, 17151, 17152, 17153, 17154, 17155, 17156, 17157, 17158

Der größte Teilbereich umfasst alle Flächen zwischen der Tullastraße, der Waldstraße, der Straße „Im Wiesengrund“ und dem Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 14136.

Am nordöstlichen Ortsrand umfasst ein kleinerer Teilbereich die Grundstücke Flurweg Nr. 12, 14 und 16.

Ein weiterer Teilbereich befindet sich auf der nördlichen Seite des östlichen Abschnitts der Waldstraße (Hausnummern 2, 2a, 4 und 6). Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans werden zur städtebaulich sinnvollen Abrundung dieses Teilbereichs das Flurstück Nr. 14155 (Waldstraße 2a) und die westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 14156 (Waldstraße 2) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Der vierte Teilbereich umfasst alle Baugrundstücke östlich der Kapellenstraße und die Baugrundstücke, die östlich der Kapellenstraße an der südlichen Seite der Waldstraße liegen. Dieser Teilbereich schließt das Grundstück der Schiftunger Kapelle (Kapellenstraße 1) mit ein.

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrhein-Tiefland in den Hardtebenen. Das Gebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 125 m ü. NN.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,08 ha.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind gegenwärtig überwiegend bebaut. Es sind nur wenige Bauplätze vorhanden.

3. Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Damit sind die Grundsätze der Raumordnung im Gegensatz zu den Zielen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde überwindbar.

Raubedeutsam sind nach § 3 Nr. 6 ROG Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bebauungspläne sind grundsätzlich raumbedeutsam.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans.

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 13. März 2002 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben. Zuletzt erfolgte die Teilfortschreibung des Kapitels 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“. Die Satzung über diese Teilfortschreibung mit Datum vom 5. April 2006 wurde am 27. Juni 2006 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt nach der Karte 1 des Regionalplans im Naturraum der Bühler Rheinebene. Dieser Bereich befindet sich nicht in einem bioklimatisch wichtigen Bereich (Karte 2). Nach der Strukturkarte des Regionalplans gehört der Geltungsbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum. Nach der Karte 5 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Gebiet der bergrechtlichen Erlaubnis „Rastatt-Lichtenau-Rheinau“ zur Aufsuchung von Erdwärme.

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Raumnutzungskarte als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) eingetragen.

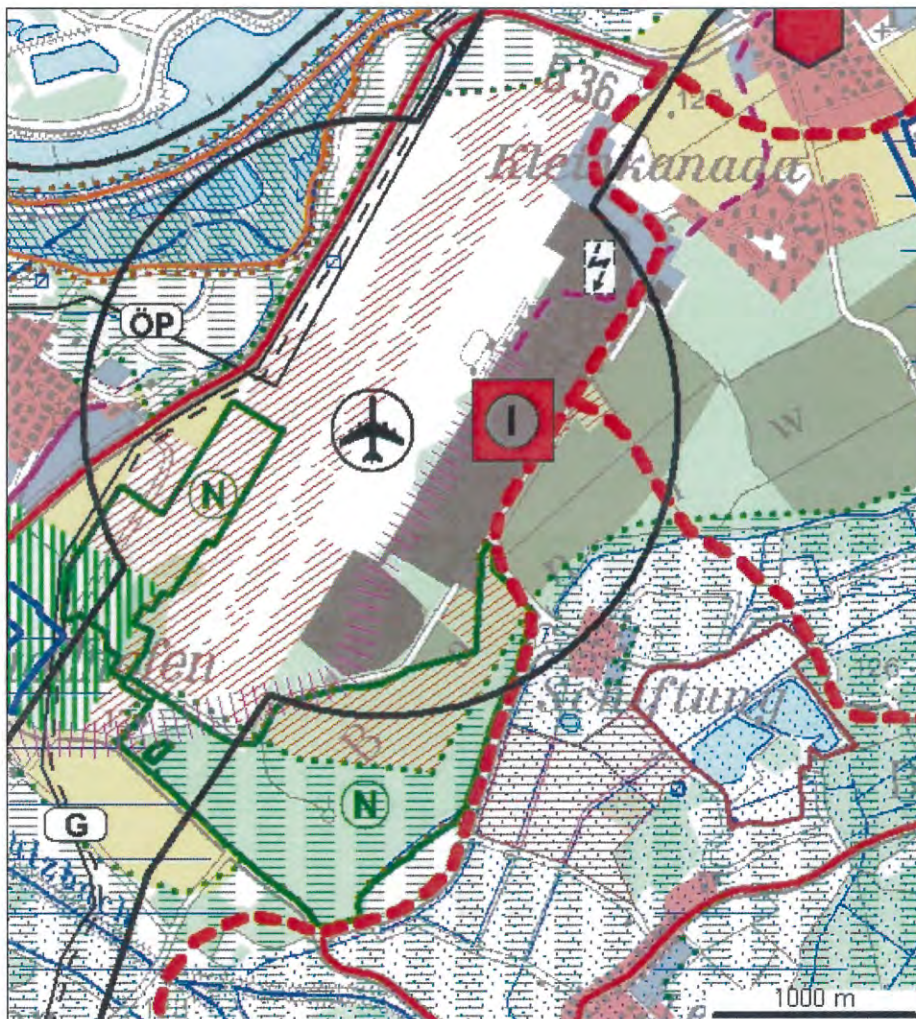


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Die bestehende Bebauung soll nach Kapitel 1.4, Grundsatz 5 des Regionalplans – soweit erforderlich – saniert und modernisiert werden. Funktion, Maßstab und historischem Wert der bestehenden Bebauung soll hierbei Rechnung getragen werden. In den vorhandenen Wohngebieten sollen Maßnahmen getroffen werden, die die Belastungen durch Lärm und Immissionen auf ein Minimum reduzieren. Der Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern und Bodendenkmälern soll gewährleistet werden.

Die Landwirtschaft ist so nach Kapitel 3.3.2.1, Grundsatz 1 des Regionalplans zu erhalten und zu fördern, dass sie ihre Funktionen

- Sicherung der Ernährungsbasis,
- Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen und
- Gestaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft

nachhaltig erfüllen kann. Dazu sollen Betriebs- und Flurstrukturen erhalten oder geschaffen werden, die langfristig eine rationelle, funktionsgerechte und umweltverträgliche Landwirtschaft erlauben.

Der Geltungsbereich liegt nach der Raumnutzungskarte in einem „Überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Vorbehaltsgebiete)“. Nach Kapitel 3.3.5.3, Grundsatz 1 des Regionalplans sollen in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser vorhandene und künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Hierzu sollen Einzelbestimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden.

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Bebauung planungsrechtlich unterstützt. Der Funktion und dem Maßstab der bestehenden Bebauung wird durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals der Schiftunger Kapelle trägt zu deren Schutz und Pflege bei.

Durch die Festsetzung von zwei Dorfgebieten (MD) können die (noch) vorhandenen Betriebsstrukturen der landwirtschaftlichen Betriebe erhalten werden.

In der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden keine Nutzungsarten zugelassen, die nicht an das Risiko von Überschwemmungen angepasst werden könnten.

Flächennutzungsplan

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim (2. Änderung) wurde mit Schreiben vom 7. April 2006 vom Landratsamt Rastatt genehmigt.

Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan für eine Teilfläche des Geltungsbereichs eine Gemischte Baufläche darstellt, auf der in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wohngebiete festgesetzt werden, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans soll im Wege der Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 16 Abs. 5 Satz 1 Naturschutzgesetz (NatSchG) zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Planungen und Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 16 Abs. 5 Satz 3 NatSchG zu begründen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte auch die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich wie im Flächennutzungsplan dargestellt. Für den Geltungsbereich enthält der Landschaftsplan keine Empfehlungen.

4. Ziele und Zwecke der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils Schiftung, soweit er im Geltungsbereich von dessen Änderung und Erweiterung liegt.

Zusätzlich soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die Umsetzung der Kindergartenbedarfsplanung der Gemeinde Sinzheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich unterstützt werden.

Der Gemeinderat Sinzheim hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2010 den Kindergartenentwicklungsplan 2010 der Gemeinde Sinzheim mit Stand vom 30. September 2010 zur Kenntnis genommen. Danach gehen die Zahlen im Bereich der Kindergärten Leiberstung und Winden stark zurück. Der Kindergarten im Ortsteil Leiberstung versorgt auch den Ortsteil Schiftung.

Der Kindergarten in Leiberstung hat eine Aufnahmegenehmigung für bis zu 50 Kinder in zwei Gruppen. Eine der beiden Gruppen ist eine Regelgruppe für 3- bis 6jährige (Schuleintritt) mit bis zu 28 Kindern (mit mehreren Stunden Öffnungszeit vor- und nachmittags), die andere Gruppe ist eine altersgemischte Gruppe mit verlängerter Öffnungszeit für 2- bis 10jährige mit bis zu 22 Kindern. Die Schulkinder werden nur in den Randzeiten vor und nach dem Unterricht bis max. 14.00 Uhr betreut. Zum 1. Oktober 2010 war der Kindergarten mit 23 Kindern (einschließlich 2-jährige) belegt.

Der Gemeinderat Sinzheim hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 2010 einstimmig die Kindergartenbedarfsplanung für die Gemeinde Sinzheim im Kindergartenjahr 2010/11 beschlossen. Danach besteht in Leiberstung aufgrund des Rückgangs der Kinderzahlen im dortigen Bereich die Möglichkeit der Einrichtung einer Krippengruppe zur Betreuung von Kindern ab einem Jahr. Eine solche Gruppe könnte zur Betreuung von 10 bis 12 Kindern im Alter von ein bis drei Jahren entstehen. Diese Gruppe wäre die erste Krippengruppe in der Gemeinde Sinzheim, die Kinder ab einem Jahr zur Betreuung aufnehmen kann.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Kindergartenbedarfsplanung um eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB handelt.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Fortentwicklung und Anpassung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB)
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans setzt in allen Baugebieten ein Dorfgebiet (MD) fest. Im ersten Vierteljahr 2011 wurden die tatsächlichen baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überprüft. Dabei wurden die Angaben zu den Gebäudenutzungen und zu den Flächennutzungen in der Liegenschaftskarte (BGRUND) sowie die Gewerbedatei ausgewertet. Zusätzlich wurde die Situation vor Ort überprüft.

Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass auf den überwiegenden Teilflächen des Geltungsbereichs keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mehr vorhanden sind bzw. auch früher nicht vorhanden waren. Eine Festsetzung von Dorfgebieten setzt nach der ständigen Rechtsprechung das Vorhandensein von Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe voraus. Zumindest muss die Unterbringung von solchen Wirtschaftsstellen im Geltungsbereich möglich sein. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.04.2009 (Az. 4 CN 5.07) kann ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, nicht als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Auf allen Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 wurden – sofern bebaut – Wohngebäude errichtet. Die Errichtung dieser Wohngebäude wurde planungsrechtlich erst durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schiftung“ zulässig.

Faktisch handelt es sich bei diesen Allgemeinen Wohngebieten bereits bisher um Allgemeine Wohngebiete. Abgesehen von dem dort bisher festgesetzten Baugebietstyp „Dorfgebiet“ war seinerzeit von der Gemeinde Sinzheim dort offensichtlich die Entwicklung eines Wohngebiets städtebaulich gewollt. Die in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen, die örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung und die System-schnitte A bis D deuten darauf hin, dass auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch unbebauten Grundstücken eine Bebauung mit Wohngebäuden angestrebt und erwartet wurde. Die örtlichen Vorschriften zur Baugestaltung von Gebäuden beziehen sich ausschließlich auf Wohngebäude. Die dort durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nach Lage und Größe üblichen Größen von Wohngebäuden.

Zumindest in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 hat es nie Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gegeben. Insofern sind die auf den Flächen dieser Allgemeinen Wohngebiete in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzten Dorfgebiete funktionslos.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe sind alle durch eine geringe Anzahl gehaltener Tiere geprägt, es handelt sich mindestens teilweise um Betriebe im Nebenerwerb. Mögliche Erweiterungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans oder deren näherer Umgebung sind der Gemeinde Sinzheim gegenwärtig nicht bekannt.

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Sinzheim sind die Tierbestände der drei der Gemeinde bekannten Tierhalter, deren Wirtschaftsstellen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen näherer Umgebung befinden, relativ klein. Sie erreichen jeweils nicht die untere Grenze der Geruchsquellestärke (ausgedrückt durch die Größe des Tierbesatzes, Geruchseinheit [GE] je Zeiteinheit), die im Entwurf der VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“, Blatt 2 „Methode zur Abstandsbestimmung (Abstandsregelung) Geruch“ (Ausgabe Juni 2011) in den Ausbreitungsdiagrammen zur Abstandsbestimmung aufgeführt sind. Außerhalb der Anwendungsmöglichkeiten dieser Ausbreitungsdiagramme wäre für eine Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten jeweils eine aufwändige Ausbreitungsrechnung als Sonderbeurteilung notwendig.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in der Nähe zu vorhandenen und der Gemeinde Sinzheim bekannten Tierhaltungsbetrieben liegen zu diesen Betrieben alle gegen die Hauptwindrichtung. Dieser Umstand würde evtl. erforderliche Mindestabstände zwischen den Stallanlagen der Tierhalterbetriebe und den Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten deutlich reduzieren.

Wegen der jeweils geringen Größe der gehaltenen Tierbestände wird die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten in der 3. Änderung des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigungen von Möglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Tierhalterbetriebe für vertretbar gehalten. Dies gilt auch und gerade im Hinblick darauf, dass die Dorfgebiete der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans teilweise funktionslos sind.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder Teile von ihnen befinden sich im bisherigen Geltungsbereich nur auf den Grundstücken „Im Wiesengrund 6“, Flurweg 12 und Tullastraße 7.

Die Wirtschaftsstelle auf dem Grundstück Flurweg 12 gehört zu dem Landwirtschaftsbetrieb Ernst, der seinen Sitz auf dem Grundstück Tullastraße 12 hat, das außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt. Bei der Wirtschaftsstelle auf dem Grundstück „Im Wiesengrund 6“ handelt es sich um den Landwirtschaftsbetrieb Eckerle. Dieser Betrieb umfasst die Flurstücke 17148 und 17149. Auf dem Grundstück Tullastraße 7 befindet sich die Wirtschaftsstelle des Tierhalters Uwe Oser.

Die Grundstücke aller Wirtschaftsstellen der Landwirtschaftsbetriebe im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Auf allen anderen Grundstücken in den Baugebieten der bisherigen Fassung des Bebauungsplans ist in der Liegenschaftskarte die tatsächliche Nutzung mit „GFW“ oder „Bpl“ angegeben. Diese Abkürzungen bedeuten „Gebäude- und Freifläche Wohnen“ (Flächen, die überwiegend dem Wohnen dienen) bzw. „Bauplatz“. Mit der Bezeichnung „Bauplatz“ werden Flächen versehen, die nach allgemeiner Auffassung als „Bauplatz“ angesehen werden, sofern keine Umstände bekannt sind, die einer Bebauung entgegenstehen.

Daraus ergibt sich, dass nur die Baugebiete im Geltungsbereich, in denen sich die beiden genannten Wirtschaftsstellen befinden, als Dorfgebiete festgesetzt werden dürfen. Für alle anderen Baugebiete im bisherigen Geltungsbereich ist ein anderer Baugebietstyp festzusetzen.

Auf dem Grundstück Tullastraße 7 (Flurstück Nr. 14133) werden in einem Wirtschaftsgebäude mehrere Pferde gehalten. Eine Pferdehaltung ist in Gebieten, die einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet entsprechen, regelmäßig unzulässig (Urteil VG Koblenz vom 21.04.2009, Az. 1 K 1256/08). Auf dem Grundstück Tullastraße 15 (Flurstück Nr. 14135) werden in einem Wirtschaftsgebäude die Geräte eines Landwirtschaftsbetriebs gelagert. Beide Grundstücke sollen deshalb in das Dorfgebiet, in dem sich das Grundstück Im Wiesengrund 6 befindet, einbezogen werden. Zur städtebaulich sinnvollen Abrundung sollen die Grundstücke Tullastraße 9 und 5 in dieses Dorfgebiet einbezogen werden.

Außerhalb der genannten beiden Wirtschaftsstellen und der beiden weiteren genannten Grundstücke ist die Wohnnutzung auf allen Grundstücken im bisherigen Geltungsbereich zumindest die überwiegende Nutzungsart. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Insofern ist es für diese Baugebiete sinnvoll und zweckmäßig, dort als Baugebietstyp Allgemeine Wohngebiete (WA) festzusetzen.

Das Baugebiet, in dem sich das Grundstück Flurweg 12 befindet, umfasst lediglich die drei Grundstücke Flurweg 12, 14 und 16. Es wird für sinnvoll gehalten, dieses Baugebiet nicht weiter zu gliedern und es wie bisher als Dorfgebiet (MD) festzusetzen.

Das Grundstück Im Wiesengrund 6 besteht aus den Flurstücken Nr. 17148 und 17149. Die angrenzenden, im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sind ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Die Flurstücke, auf denen diese Wohngebäude errichtet sind, wurden erkennbar (erst) zu diesem Zweck gebildet. Es erscheint deshalb sinnvoll und zweckmäßig, für die beiden Flurstücke Nr. 17148 und 17149 als ein gesondertes Baugebiet – und zwar als Dorfgebiet (MD) festzusetzen.

Für nahezu alle Grundstücke im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans wird in der Liegenschaftskarte die tatsächliche Nutzung mit „GFW“ angegeben. Einzige Ausnahme ist das Grundstück Waldstraße 8 (Flurstück Nr. 14117). Dort wird als tatsächliche Nutzung mit „GFHW“ (Gebäude- und Freifläche Handel und Wirtschaft) genannt. Auf diesem Grundstück befindet sich das Gasthaus „Strauß“ mit 80 Sitzplätzen. Grundsätzlich ist nach der tatsächlichen Nutzung auf den Grundstücken im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) sinnvoll und zweckmäßig. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des (jeweiligen) Gebiets dienen.

Angesichts der Anzahl der im Gasthaus „Strauß“ vorhandenen Sitzplätze ist es nicht hinreichend sicher, ob dieses Gasthaus nur der Versorgung des betreffenden Baugebiets dient oder der durch das Gasthaus versorgte Bereich nicht größer zu ziehen ist. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Sinzheim, dass dieses Gasthaus mindestens im bisherigen Umfang weiterhin planungsrechtlich zulässig ist. In Mischgebieten (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften auch zulässig, wenn sie nicht nur der Versorgung des jeweiligen Baugebiets dienen. Deshalb wird für das Grundstück Waldstraße 8 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In dieses Mischgebiet werden die angrenzenden Grundstücke Waldstraße 10 (Flurstück Nr. 14118) und Tullastraße 1 (Flurstück Nr. 14126) einbezogen. Die Bebauung auf diesen beiden Grundstücken entspricht im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eher einem Mischgebiet (MI) als die übrigen Grundstücke im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans.

Im Hinblick auf die Anordnung und Verteilung der Baukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück ähneln diese beiden Grundstücke mehr dem Grundstück Waldstraße 8 als den übrigen Grundstücken im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans. Ein Dorfgebiet (MD) kann für dieses Baugebiet nicht festgesetzt werden, da dort keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind und dort faktisch auch nicht errichtet werden können.

Die aktuelle Kindergartenbedarfsplanung der Gemeinde Sinzheim wurde im Gemeinderat am 20. Oktober 2010 beschlossen. Diese Planung wird als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB angesehen. Diese Planung sieht die Errichtung eines Kindergartens im Ortsteil Schiftung gegenwärtig nicht vor. Die Errichtung eines Kindergartens im Ortsteil Schiftung könnte abhängig von dessen Aufnahmekapazität die Existenz von Kindergärten in benachbarten Ortsteilen gefährden. Kindergärten sind nach ihrer Nutzungsart „Anlagen für soziale Zwecke“ zuzuordnen.

Die Erhaltung der planmäßigen Standorte von Kindergärten in benachbarten Ortsteilen der Gemeinde Sinzheim – insbesondere im Ortsteil Leiberstung – kann durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans planungsrechtlich unterstützt werden.

Andere Nutzungen, die unter „Anlagen für soziale Zwecke“ gefasst werden können, sind Jugendclubs, Sozialstationen, Altersheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Aussiedler und Asylbewerber, Frauenhäuser und Kinderheime. Diese übrigen Anlagen für soziale Zwecke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenwärtig nicht vorhanden. Ein Bedarf an diesen Arten sozialer Nutzungen ist für den Geltungsbereich gegenwärtig nicht erkennbar. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in allen Baugebieten des Geltungsbereichs erscheint deshalb vertretbar.

Bestimmte weitere Nutzungsarten werden in den Baugebieten als nicht verträglich mit denen von der Gemeinde beabsichtigten und städtebaulich gewünschten Ausprägungen betrachtet. Dies betrifft die Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese beiden Nutzungsarten werden deshalb in allen Baugebieten im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Mit der angestrebten städtebaulichen Ausprägung der Baugebiete im Geltungsbereich nicht vereinbar sind auch Vergnügungsstätten. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig. Soweit nach den Vorschriften der BauNVO Vergnügungsstätten in Dorfgebieten und Mischgebieten zulässig sind, werden sie in diesen Baugebietstypen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich befindet sich das Grundstück der Schiftunger Kapelle. Dieses Grundstück deckt den gesamten Bedarf an Anlagen für kirchliche Zwecke im Ortsteil Schiftung ab. Anlagen für kirchliche Zwecke sind Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungsstellen und andere Einrichtungen von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen. Weitere Anlagen für kirchliche Zwecke werden im Geltungsbereich deshalb für nicht erforderlich gehalten. Vielmehr ist es städtebauliche Absicht der Gemeinde Sinzheim, die Anlagen für kirchliche Zwecke im Geltungsbereich auf das Grundstück der Kapelle zu konzentrieren. Der An- und Abfahrtsverkehr zu diesen Anlagen erfolgt typischerweise auch und gerade an Sonn- und Feiertagen und würde deshalb die Wohnnutzung im Hinblick auf Lärm stören. Deshalb werden in allen Baugebieten des Geltungsbereichs Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen.

Allgemeine Wohngebiete

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) im bisherigen Geltungsbereich werden entsprechend den bisher festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung in Teilgebiete unterteilt. Insgesamt werden neun Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Bei dem Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans handelt es sich um einen Teil des historisch gewachsenen Ortsteils Schiftung, während die Grundstücke im bisherigen Geltungsbereich überwiegend erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 1982 errichtet wurden. Im Erweiterungsgebiet wird nur eines der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. In dieses Allgemeine Wohngebiet (WA 9) wird auch das im bisherigen Geltungsbereich gelegene Grundstück Im Wiesengrund 4 (Flurstück Nr. 17150) einbezogen. Dem Charakter seiner Bebauung nach ähnelt es der Bebauung im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 9 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Nutzungsschablone. Eine gesonderte schriftliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig und Anlagen für soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig (schriftliche Festsetzung 1.1).

Festsetzungen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, dürfen nur erfolgen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt trotz der Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke gewahrt. Folgende Arten der baulichen Nutzung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig (schriftliche Festsetzung 1.2).

Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 folgende Arten der baulichen Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für soziale Zwecke

Dorfgebiete

Es werden die zwei Dorfgebiete MD 1 und MD 2 festgesetzt. Das Dorfgebiet MD 1 umfasst die Grundstücke Flurweg 12, 14 und 16 (Flurstücke Nr. 14267/1, 14267/2 und 14267/3). Das Dorfgebiet MD 2 besteht aus den Grundstücken Im Wiesengrund 6 sowie Tullastraße 3, 5, 7, 9 und 13 (Flurstücke Nr. 14127, 14132, 14132/1, 14133, 14134, 14135, 17148, 17149). In

das Dorfgebiet MD 2 wird auch die unmittelbar an der Tullastraße gelegene Teilfläche des Grundstücks Tullastraße 11, die diesem Grundstück als Zufahrt dient, einbezogen.

Die Dorfgebiete MD 1 und MD 2 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO als Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Nutzungsschablone. Eine gesonderte schriftliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) nicht zulässig und Anlagen für soziale Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ausnahmsweise zulässig (schriftliche Festsetzung 1.3).

In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind als sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig (schriftliche Festsetzung 1.5). Mit dieser Festsetzung soll im Hinblick auf die Wohnruhe in diesen Baugebieten und benachbarten Allgemeinen Wohngebieten (WA) gewährleistet werden, dass (das Wohnen) störende Gewerbebetriebe in den beiden Dorfgebieten nicht zulässig sind.

Festsetzungen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, dürfen nur erfolgen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Zweckbestimmung der Dorfgebiete bleibt trotz der Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke gewahrt. Folgende Arten der baulichen Nutzung sind in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 allgemein zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig (schriftliche Festsetzung 1.4). Somit sind in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 nur Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Mischgebiet

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet umfasst die Grundstücke Waldstraße 8 und 10 sowie Tullastraße 1 (Flurstücke Nr. 14117, 14118 und

14126). Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig und Anlagen für soziale Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) ausnahmsweise zulässig (schriftliche Festsetzung 1.6).

Festsetzungen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, dürfen nur erfolgen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Zweckbestimmung des Mischgebiets bleibt trotz der Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke gewahrt. Folgende Arten der baulichen Nutzung sind im Mischgebiet MI allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig (schriftliche Festsetzung 1.7). Somit sind im Mischgebiet MI nur Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich wird im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung wie in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 9, des Dorfgebiets MD 2 und des Mischgebiets MI lagen weit überwiegend bisher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Alle Grundstücke in diesen Baugebieten sind bereits bebaut. Für diese drei Baugebiete wird deshalb auf die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Traufhöhe als Höhe baulicher Anlagen verzichtet.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 und im Dorfgebiet MD 1 mit 0,4 sowie im Dorfgebiet MD 2 und im Mischgebiet MI mit 0,6 festgesetzt. Soweit diese Baugebiete sich jeweils überwiegend im bisherigen Geltungsbereich befinden, entsprechen die festgesetzten Grundflächenzahlen den bisher festgesetzten. Im Erweiterungsgebiet werden die für den jeweiligen Baugebiets-typ die Obergrenzen für die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen schränken die zulässige Zahl der Vollgeschosse bereits weitgehend ein.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht beschränkt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Sie beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 7 sowie im Dorfgebiet MD 1 0,7 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 6, WA 8 und WA 9 0,8. Im Dorfgebiet MD 2 und im Mischgebiet MI wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Soweit es sich um Baugebiete handelt, die vollständig oder überwiegend im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, werden die bisherigen Geschossflächenzahlen festgesetzt.

In den übrigen Baugebieten entspricht die festgesetzte Geschossflächenzahl den Obergrenzen für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und im Dorfgebiet MD 1 beziehen sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO jeweils auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) der Straße, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist, auf Höhe der Mitte des Gebäudes. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) gemessen (schriftliche Festsetzung 2.3).

Die festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe betragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 4,50 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 6 7,00 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und im Dorfgebiet MD 1 4,00 m sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 3,50 m.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe entsprechen in den Baugebieten, die vollständig oder überwiegend im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, den bisher festgesetzten Maßen. In den übrigen Baugebieten wird kein Höchstmaß für die Traufhöhe festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und im Dorfgebiet MD 1 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und im Dorfgebiet MD 1 beträgt 1,15 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 0,85 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage (schriftliche Festsetzung 2.5).

Die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhenlage der Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses begrenzt mögliche Unterschiede zwischen den Höhenlagen benachbarter Gebäude. Dadurch wird im Hinblick auf die Höhenlage der Gebäude ein möglichst harmonisches Straßenbild gewährleistet. Soweit die Baugebiete vollständig oder überwiegend im bisherigen Geltungsbereich liegen, entsprechen die Werte den dort jeweils bisher festgesetzten Höchstmaßen für die Höhenlage.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit sind in allen Baugebieten die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gebäudeform

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI sind auch andere Gebäude als Wohngebäude allgemein zulässig, so dass die Gebäudeformen dort nicht auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden kann. Das Allgemeine Wohngebiet WA 9 ist bereits vollständig bebaut. Zum Teil handelt es sich dabei nicht um Einzel- oder Doppelhäuser. Deshalb wird auch dort auf die Festsetzung von Gebäudeformen in der offenen Bauweise verzichtet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden im bisherigen Geltungsbereich grundsätzlich so wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt, wobei die räumliche Lage der Baugrenzen in Einzelfällen an die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen angepasst wird. Im Erweiterungsgebiet werden die Baugrenzen grundsätzlich so festgesetzt, dass der vorhandene Gebäudebestand hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert wird.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 durch Eintragungen von Längsachsen der Gebäude (Firstrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt (schriftliche Festsetzung 3.2).

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild des Geltungsbereichs im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der Kapelle in Schiftung wird wie bereits bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Fläche der Straße „Im Steinacker“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist in Fahrbahn und Gehweg unterteilt. Die Straße „Im Steinacker“ ist an die Straße „Im Wiesengrund“ angebunden. Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Waldstraße (Kreisstraße 3761). Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt in der gesamten Breite des Straßengrundstücks.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortsteil Schiftung außerhalb des Schülerverkehrs über die Buslinie 293 angebunden, die den Ortsteil über Leiberstung und Halberstung mit dem Hauptort Sinzheim und dem Stadtbahnnetz verbindet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Stichstraße, die als Bestandteil der Straße „Im Wiesengrund“ die Grundstücke „Im Wiesengrund“ Nr. 4 und 6 sowie das Flurstück Nr. 17148 erschließt, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche entspricht der Breite des Straßenflurstücks. Diese Straßenfläche ist im Mischverkehrsprinzip ausgestaltet, gesonderte Gehwege wurden nicht angelegt.

Gehweg

Der vorhandene Gehweg von der Straße „Im Steinacker“ zu dem Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 14136 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche dieses Gehwegs erfolgt in der vorhandenen Breite. Mit der gleichen Zweckbestimmung wird der Wohnweg festgesetzt, der das Grundstück „Im Steinacker“ Nr. 5a (Flurstück Nr. 14130/7) verkehrlich erschließt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Wie auch bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans wird für das Hinterliegergrundstück Tullastraße 11 die Zufahrt von der Tullastraße aus als Einfahrt festgesetzt.

5.6 Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

Zur Versorgung des Geltungsbereichs ist die Verlegung von zusätzlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität (Niederspannung), Straßenbeleuchtung, Gas, Telekommunikation und Kabelfernsehen nicht erforderlich, das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Netzbetreiber sind:

- Abwasser: Gemeinde Sinzheim
- Straßenbeleuchtung: Gemeinde Sinzheim
- Trinkwasser: Gemeindewerke Sinzheim
- Elektrizität: Gemeindewerke Sinzheim
- Gas: badenovaNETZ GmbH in Freiburg

- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG
- Kabelfernsehen: Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt.

5.7 Anpflanzen von Bäumen

Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm oder bei Obstbäumen auch als Halbstamm im Sinne der Abschnitte 2.3 bzw. 7.2.2 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (schriftliche Festsetzung 4.1).

Eine entsprechende schriftliche Festsetzung war bereits in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans enthalten. Da sich gegenwärtig noch einige wenige Bauplätze im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung befinden, ist diese Festsetzung noch nicht funktionslos geworden.

Diese Festsetzung sichert eine Mindestanzahl an Bäumen auf den Baugrundstücken im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans alle Baugrundstücke bereits bebaut sind, ist eine Ausdehnung dieser Festsetzung auf den Erweiterungsbereich nicht sinnvoll.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten in der Pflanzenqualität der schriftlichen Festsetzung 4.1 zu bepflanzen (schriftliche Festsetzung 4.2).

Dies betrifft die Flächen entlang der Flurstücke Nr. 14136 und 14238 am Rand des Geltungsbereichs auf den Grundstücken „Im Steinacker“ Nr. 5a, 7 und 8 sowie Tullastraße 11. Auf diesen Flächen war bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Tatsächlich wurde dieses Anpflanzgebot bisher nicht vollständig umgesetzt.

Deshalb wird in diesem Bereich wie in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans war die Auswahl der auf dieser Fläche zu pflanzenden Arten an Bäumen und Sträuchern nicht eingeschränkt. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dieser Fläche wird auch künftig die zulässigen Arten an Bäumen und Sträuchern nicht eingeschränkt.

² Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI Satteldächer und Walmdächer. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6 und WA 8 sowie im Dorfgebiet MD 2 sind mit einer Neigung von 25° bis 35° und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 7 sowie im Dorfgebiet MD 1 mit einer Neigung von 35° bis 45° auszubilden. Die Dachneigung eines Gebäudes muss zu allen Seiten des Daches die gleiche Neigung aufweisen (örtliche Bauvorschrift 1.1).

Diese örtliche Bauvorschrift übernimmt für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans die dort bisher geltenden Anforderungen an die Dachformen. Für die Baugebiete im Erweiterungsgebiet, das bereits vollständig bebaut ist, werden nur die Dachformen, nicht aber die Dachneigungen vorgegeben.

Die Summe der Ansichtsflächen von Dachaufbauten eines Gebäudes darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI 5% der jeweiligen Dachfläche (Ortgang x Traufe) des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muss beidseitig mindestens 2,50 m betragen (örtliche Bauvorschrift 1.2).

Diese örtliche Bauvorschrift nimmt die bisher festgesetzten Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten nunmehr für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung auf. Gauben stellen Unterbrechungen der Dachlandschaft dar und verhindern ein durchlaufendes Erscheinungsbild des Daches zur Straße. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass Gauben als untergeordnete Elemente des Daches wahrgenommen werden und ein Dach nicht dominieren.

Für die Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI nur Materialien in braunen bis rotbraunen Farbtönen zulässig (örtliche Bauvorschrift 1.3).

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift werden die Vorgaben zur Dacheindeckung der bisherigen Fassung des Bebauungsplans für dessen erweiterten Geltungsbereich übernommen. Insbesondere die Farbgebung der Dächer ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Baugebiete im Geltungsbereich und deren Fernwirkung.

6.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim. Gesonderte örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen sind deshalb nicht erforderlich.

6.3 Anforderungen über Einfriedigungen

Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur als Sockel bis 30 cm Höhe, Holzzäune oder Drahtgeflecht jeweils mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und entlang von anderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI ist nicht zulässig (örtliche Bauvorschrift 3).

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift werden die bisher geltenden Anforderungen über Einfriedigungen erneut festgesetzt. Einfriedigungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes.

7. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen Denkmal handelt es sich um die Schiftunger Kapelle. Es ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG.

Kulturdenkmale sind danach Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Ein Kulturdenkmal darf gemäß § 8 Abs. 1 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt werden,
2. in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
3. aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

8. Hinweise

Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger sind die Sichtfelder an den Einmündungen zur Kreisstraße 3761 (Waldstraße) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder Fußgänger nicht verdecken. Innerhalb der Sichtfelder sind Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen deshalb nur bis zu einer Wuchshöhe von 0,80 m zulässig.

Lärmschutzzone

Nach der „Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Karlsruhe/Baden-Baden“ vom 20. Dezember 2010 (GBl. S. 1187) liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht im Lärmschutzbereich dieses Flughafens.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Das gleiche gilt für die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die vorhandenen Verkehrsflächen einschließlich Straßenentwässerung. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird kein zusätzliches Bau-recht geschaffen. Durch die Verwirklichung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist deshalb kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft der Gemeinde Sinzheim. Der Bestand an Wirtschaftsstellen landwirt-schaftlicher Betriebe wird planungsrechtlich ebenso gesichert wie das Gasthaus „Strauß“.

Gemeindehaushalt

Die Verwirklichung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist nicht mit Be-lastungen des Haushalts der Gemeinde Sinzheim verbunden.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Allgemeine Wohngebiete WA	1,9727
Dorfgebiete MD	0,7743
Mischgebiet MI	0,1926
Flächen für den Gemeinbedarf	0,0430
Straßenverkehrsflächen	0,0786
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“	0,0065
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,0125
Gesamt	3,0802

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literatur

FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (2004):
Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Bonn.

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):
Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung Kapitel 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“ vom 05.04.2006

Rechtsvorschriften

Bund

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Land Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz, NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1996 S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 816)


Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)

Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185, 193)

76547 Sinzheim, den 21.03.2012



Sinzheim, 22.03.2012


Ernst, Bürgermeister