

Bebauungsplan „Schleifgarten“ – 1. Änderung

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)

Teil A Rechtsgrundlagen

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

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

Land Baden-Württemberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt mit Datum vom 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 416)

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), 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.
- 1.3 Bis zum Abschluss der Sanierung der im Bereich der ehemaligen Sendestation (ehemalige Flurstücke 12594/3 und 12594/4) vorhandenen Altlasten sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzten Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete WA 8 bis WA 14 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 mit 0,4, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 7 und WA 9 bis WA 14 mit 0,3 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6 und WA 8 mit 0,25 festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 jeweils mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt.

- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 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 Flurstücke Nr. 18065, 18071, 18072 und 18074 werden hinsichtlich der Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen der Stichstraße „Im Feil“ (Flurstück Nr. 18066) zugeordnet. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) gemessen. Auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 18034 im Allgemeinen Wohngebiet WA 6, das unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzt, ist abweichend eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) um bis zu 2,0 m allgemein zulässig. Auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 18073 im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 wird abweichend als Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes auf diesem Grundstück festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Firsthöhe (Firsthöhe = Oberkante [OK] eingedecktes Dach) baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, WA 8 und WA 9, WA 11 sowie WA 14 mit 7,80 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 mit 12,30 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 bis WA 13 mit 7,10 m sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 mit 7,50 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, WA 8 und WA 11 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes mit 3,75 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 und WA 13 mit 4,80 m sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 mit 4,50 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes talseits mit 7,00 m und bergseits mit 10,00 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 11 und WA 14 talseits mit 3,75 m und bergseits mit 4,50 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe für Gebäuderücksprünge zulässig, wenn die Länge des Gebäuderücksprungs nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite beträgt. Die Firsthöhe und die Dachneigung müssen auf der gesamten Gebäudelänge bzw. Gebäudeseite des Rücksprungs identisch sein.

- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Auf dem Baugrundstück Flurstück Nr. 18034 im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 das unmittelbar an die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzt, ist abweichend eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses um bis zu 2,0 m allgemein zulässig. Abweichend von den zuvor getroffenen Festsetzungen wird für das Flurstück Nr. 18073 das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit 167,0 m ü. NN festgesetzt.
- 2.6 Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe wird die Höhe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß für die Firsthöhe mit 2,80 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage festgesetzt.
- 2.6 Abweichend von den in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Höchstmaßen für die Firsthöhe werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14

gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaße für die Firsthöhe von Garagen mit geneigtem Dach 4,0 m und für Garagen mit Flachdach für die Oberkante (OK) 3,0 m festgesetzt.

2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 wird die Höhenlage von Garagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage von Garagen für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 beträgt 0,8 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen Garage.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 bis WA 9 und WA 12 bis WA 14 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 10 und WA 11 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 ist je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nur um bis zu 1,50 m zulässig und nur, wenn die Breite dieser Bauteile jeweils nicht breiter als 5,0 m ist und die Summe der Breite dieser Bauteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes beträgt.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedigungen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind direkt an festgesetzte Verkehrsflächen grenzend bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, WA 14 sowie in Teilbereichen von WA 11 durch Eintragungen von Längsachsen der Gebäude (Firststrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Doppelhäusern ergeben sich die Längsachsen der Gebäude aus dem Zusammenwirken der beiden aneinander gebauten Gebäude.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu angrenzenden Baugrundstücken beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 abweichend vom Bauordnungsrecht 0,3 H (Wandhöhe im Sinne des § 5 Abs. 4 und 5 LBO). Die Mindesttiefe der Abstandsfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 14 muss 4,0 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird die Mindesttiefe der Abstandsfläche mit 3,0 m festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Soweit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 10 bis WA 12 und WA 14 auf den Baugrundstücken Flächen für Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sind, sind dort Garagen allgemein zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 12 sind überdachte Stellplätze (Carports) auf den dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig.

6. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie WA 6 bis WA 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

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

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986¹ „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 in der jeweils aktuellen Ausgabe, von höchstens 0,7 zu befestigen.

8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 12 und WA 14 sind künstliche Lichtquellen außerhalb von Gebäuden in den Bereichen zwischen den Gebäuden und den an das jeweilige Bauland grenzenden festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen nicht zulässig. Auf privaten Grünflächen sind künstliche Lichtquellen unzulässig.

8.3 Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind als künstliche Lichtquellen nur staubdichte Leuchten mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zulässig. Ein entsprechendes Spektrum weisen Natriumdampflampen auf. Staubdicht sind Leuchten mit der Kennziffer 6 für die Schutzart Berührungsschutz nach DIN EN 60529². Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind nur solche Leuchten zulässig, die das Licht ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen lenken.

8.4 Auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ auf dem ehemaligen Flurstück 12594/4 ist eine Befestigung nur in der westlichen Verlängerung der Straße „Im Feil“ zulässig.

8.5 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche des Flurstücks 18033 ist als artenreiche Magerwiese auszugestalten.

8.6 Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist als Rasenfläche auszugestalten und die Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage der Rasenflächen im Bereich der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist Saatgut gebietsheimischer Herkunft von Arten artenreicher, magerer Glatthaferwiesen zu verwenden.

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Sinzheim für die Stromversorgung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 1,50 m. Auf Teilflächen der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sowie auf den Grundstücken Flurstück Nr. 18041, 18042, 18058 und 18059 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Sinzheim für die Regenwasserkanalisation festgesetzt. Diese mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,00 m.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 18072 werden auf einer Teilfläche Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Sinzheim für die Schmutzwasserkanalisation, der Gemeindewerke Sinzheim für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung, der badenovaNETZ GmbH für die Gasversorgung sowie der Deutschen Telekom AG und der Kabel BW GmbH für Telekommunikationsanlagen festgesetzt. Diese mit

¹ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

² Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,00 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“³ aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und Tabelle 2 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“⁴ in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den jeweiligen Lärmpegelbereichen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

11.1 Flachdächer von Garagen sowie flach geneigte Garagendächer bis zu einem Winkel von einschließlich 10° in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“⁵ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen.

11.2 Die der jeweiligen Zufahrt gegenüberliegenden Seiten von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zu begrünen, sofern keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO direkt an diese Garagenseite angrenzen.

11.3 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) grenzen, sind neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern der in der schriftlichen Festsetzung 11.4 aufgeführten Arten anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzabstände und der Qualität der Sträucher gilt die schriftliche Festsetzung 11.4. In diese anzupflanzenden Hecken sind je angrenzende Gebäuseite mindestens zwei Bäume von im Geltungsbereich gebietsheimischen Arten zu pflanzen.
Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm im Sinne des Abschnitts 2.3.3 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)⁶ zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Gebietsheimische Bäume im Geltungsbereich sind:

Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Fahl-Weide	(<i>Salix rubens</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)

³ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

⁴ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

⁵ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

⁶ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Edel-Kastanie	(<i>Castanea sativa</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

- 11.4 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“, die nicht von der schriftlichen Festsetzung 11.3 erfasst werden, sind außerhalb der kartierten und im Plan „Biotoptypen Bestand“ dokumentierten Gehölzstrukturen und außerhalb der nach der schriftlichen Festsetzung 8.5 anzulegenden Magerwiese neue Hecken aus im Geltungsbereich gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke 18033 und 18064.

Gebietsheimische Sträucher im Geltungsbereich sind:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus ssp.</i>)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Die Sträucher in den Hecken sind mit einem Abstand in der Reihe von 1,5 m und von Reihe zu Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die äußeren Reihen sind zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 8, WA 11 sowie WA 14 und zu den festgesetzten Verkehrsflächen mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 10 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der übernächsten auf die Herstellung einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher im Sinne des Abschnitts 2.1.1 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)⁷ zu pflanzen.

- 11.5 Die auf der Grundlage der Festsetzungen 11.1 bis 11.4 angelegten Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

- 12.1 Die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume gebietsheimischer Arten der Artenliste in der schriftlichen Festsetzung 11.3 zu ersetzen.
- 12.2 Auf den Teilflächen von Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 8 und WA 9, die auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ liegen, sowie den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher entsprechend der im Plan „Biotoptypen – Bestand“ dargestellten Situation dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume gebietsheimischer Arten der Artenliste in der schriftlichen Festsetzung 11.3 zu ersetzen.

⁷ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB):

- 1.1 Zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 Satteldächer (auch asymmetrische Satteldächer), Walmdächer und Pultdächer. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind mit einer Neigung von 20° bis 30° auszubilden. Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich ausdrücklich nicht auf Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“). Auf Flurstück Nr. 18040 darf auf der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Fläche für Garagen die Garage nur mit Flachdach errichtet werden.
- 1.2 Die Summe der Ansichtsflächen von Dachgauben eines Gebäudes darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 15% der jeweiligen Dachfläche (Ortgang x Traufe) des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Mehrere Dachgauben in derselben Dachfläche eines Gebäudes sind in der gleichen Höhe anzuordnen. Dachgauben sind Dachaufbauten für stehende Fenster, die auf dem Dach und weder ganz noch teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtet sind. Zwerchgiebel sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Zwerchgiebel nicht breiter als 2,50 m sind und die Summe der Zwerchgiebel auf höchstens ein Drittel der Länge einer Fassade begrenzt wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, WA 11, WA 12 und WA 14 sind Zwerchgiebel nur auf der Bergseite ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten oder Dacheindeckungen aus Glas sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus bzw. zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig.
- 1.4 Für die Fassadengestaltung und für die Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 nur nicht glänzende Materialien zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim.

3. Anforderungen über Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, sind nur als Hecken oder Mauern oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen oder Stabgitterzäune (Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Davon abweichend sind Einfriedigungen rückwärtiger oder seitlicher Grundstücksbereiche, die an festgesetzte Verkehrsflächen grenzen, als Hecken oder als Kombinationen von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. In Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen können aus straßenrechtlicher Sicht geringere Höhen gefordert werden.
- 3.2 Die Flächen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 11 und WA 14, die einen Abstand zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) von weniger als 10 m haben, sind an deren an die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ grenzenden Seiten mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufriedigen.

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 4.1 Aufschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 LBO über 3,0 m Höhe sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 unzulässig.
- 4.2 Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstücks darf gegenüber einem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Skizze 1).
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig von der ersten zurückversetzt wird (Berme >1,5, siehe Skizze 4).
- 4.3 Die Abgrabung eines Grundstückes darf gegenüber einem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Skizze 2).
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig vor die erste gesetzt wird (s. Skizze 4).
Sofern im Bereich zweier benachbarter Grundstücke sowohl eine Aufschüttung als auch eine Abgrabung vorgesehen ist, darf der maximale Höhenunterschied lediglich 1,50 m betragen (s. Skizze 3).
Bei besonders schwierigen Geländebeziehungen kann ausnahmsweise ein maximaler Höhenunterschied bis zu 2,00 m zugelassen werden.
Bei Aufschüttungen werden Baugrunduntersuchungen und Drainage-Maßnahmen sowie Standsicherheitsnachweise für unbedingt notwendig erachtet.
- 4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf die nach den Skizzen 1 bis 4 vorgegebene Befestigungshöhe jeweils um 0,50 m überschritten werden.
- 4.5 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen angeordneten Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind an drei Seiten mit Schutzwänden oder Bepflanzung einzufrieden.
5. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Je Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 nur eine Außenantennenanlage zulässig.

6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Stellplatzverpflichtung im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

Teil D Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten

Teilflächen der ehemaligen Sendestation werden als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine räumliche Abgrenzung dieser Flächen ist gegenwärtig noch nicht möglich.

Teil E Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen Denkmal handelt es sich um einen Bildstöckel. 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.

Teil F Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope, bei denen es sich um Feldhecken im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG handelt.

Die Naturschutzbehörde erfasst gemäß § 32 Abs. 7 Satz 1 NatSchG die besonders geschützten Biotope und trägt sie in Listen und Karten mit deklaratorischer Bedeutung ein. Die Listen und Karten liegen bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt und der Gemeinde Sinzheim zur Einsicht für jedermann aus. Die beiden nachrichtlich übernommenen Feldhecken wurden unter den Nummern 172152160374 und 172152160375 unter den Bezeichnungen „Hecke westlich Winden“ und „Hecke westlich Winden II“ erfasst. Sie sind 700 m² bzw. 960 m² groß.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind gemäß § 32 Abs. 2 Satz 1 NatSchG verboten.

Feldhecken und Feldgehölze sind nach Nr. 6.1 der Anlage zum NatSchG kleinere, oft linienhafte Flächen in der freien Landschaft, die von Bäumen und Sträuchern oder nur von Sträuchern bestockt sind und nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind. Nicht erfasst sind Feldgehölze von weniger als 250 m² Fläche sowie Hecken von weniger als 20 m Länge. Nicht erfasst sind auch gebietsfremde Anpflanzungen und Heckenzäune.

Besondere typische Arten der Feldhecken und Feldgehölze sind:

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus spp.*) sowie Arten der Gebüsche trockenwarmer Standorte.

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

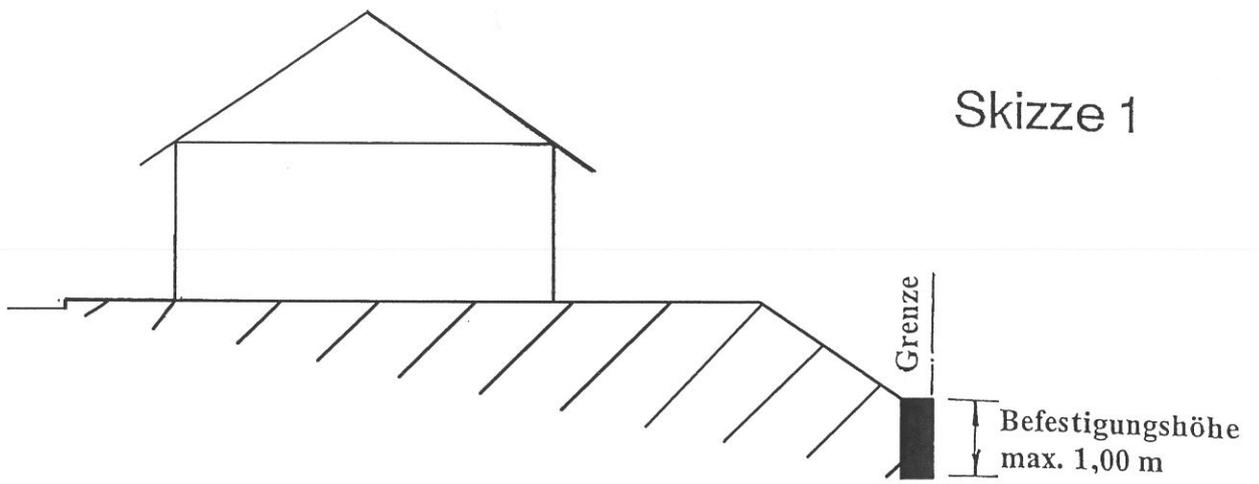
Beginnende Arbeiten an Geländeoberflächen und Erdarbeiten dürfen zum Schutz der Zauneidechse nur vom 1. Mai bis zum 30. August eines Kalenderjahres durchgeführt werden.

76547 Sinzheim, den 14.12.2012

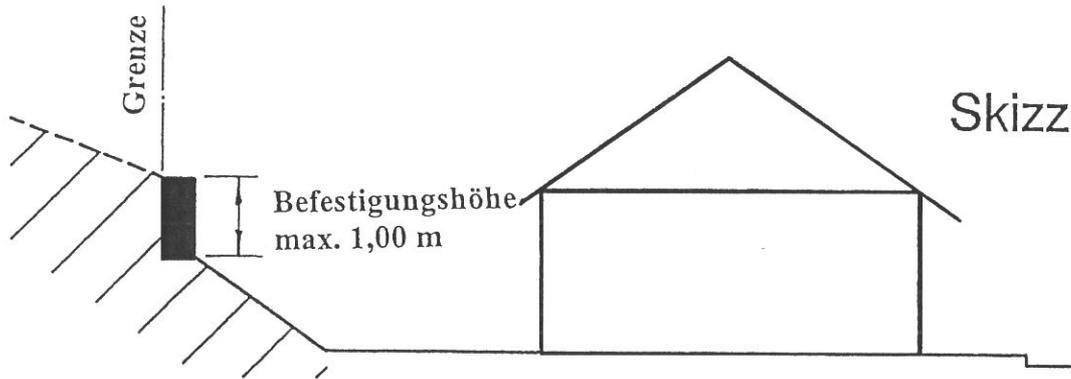

Ernst
Bürgermeister



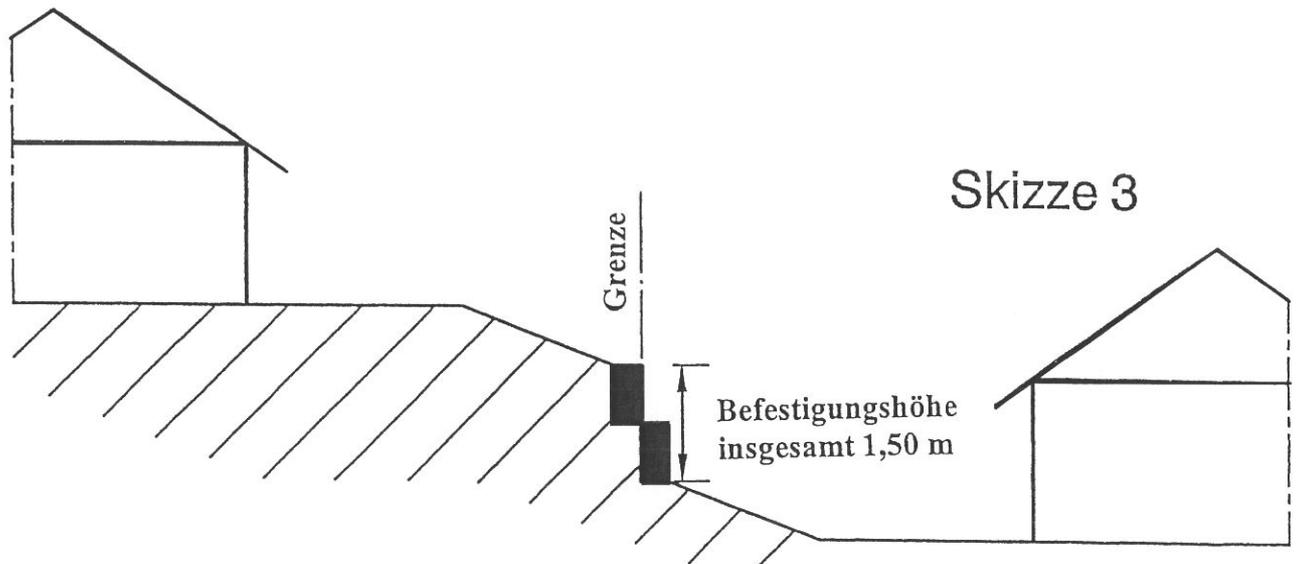
Skizze 1



Skizze 2



Skizze 3



Skizze 4

