

Siehe

1. Planänderung

vom 20.01.1999

Zum Antrag vom

.....  
..... Fertigung  
Anlage 4

**GEMEINDE SINZHEIM**  
Landkreis Rastatt

~~SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN~~

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "SINZHEIM - NORD, TEIL 2" im Gewann "Im Sellmattacker" der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S.2253) - BauGB -
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BSt.Bl.I.S. 127).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577)

**1. Planänderung**

vom 20.01.1999

Zum Antrag vom

.....  
.....2..... Fertigung  
Anlage 4

**GEMEINDE SINZHEIM**  
Landkreis Rastatt

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "SINZHEIM - NORD, TEIL 2" im Gewann "Im Sellmattacker" der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt.

**A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S.2253) - BauGB -
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BSt.Bl.I.S. 127).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577).

**Rechtsgrundlage zum Bebauungsplan  
„Sinzheim-Nord“- Teilabschnitt II – (2. Planänderung)**

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Bekanntmachung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 1991, S. 58).

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums B.-W. zur Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001 (GABl. S. 290).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503):

**B. Festsetzungen**

**I. Art der baulichen Nutzung**

**1. Baugebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert:

Gewerbegebiet § 8 BauNVO GE

Sondergebiet § 11 BauNVO SO

Das Gewerbegebiet ist in zwei Teilgebiete GE I und GE II unterteilt.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

**1.1 Gewerbegebiete § 8 BauNVO**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- ~~2. Vergnügungsstätten (ausgenommen Spielhallen)~~

**1.2 Einschränkungende Festsetzungen**

(1) Im Teilgebiet G II sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Lebensmittel
- Drogerien
- Sport- und Bekleidungsartikel
- Papier- und Schreibwaren, einschl. Druckerzeugnisse
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck und Optik

● siehe 1. Planänderung - Änderung der Bebauungsvorschriften -  
vom 20.01.1999

- siehe Seite 2 a -

**Ziffer 1.1, Abs. 3, Punkt 2 wurde durch die 1. Planänderung  
wie folgt neu gefasst:**

**Vergnügungsstätten (ausgenommen Spielhallen).**

**„Abweichend sind Vergnügungsstätten im Teilgebiet GE I  
(Flst.Nr. 1081/4) generell zulässig.“**

~~(2) Im Teilgebiet GE I sind Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen) generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).~~

~~Ausstellungsflächen fallen nicht unter das Verbot der Verkaufsflächen.~~

Ziffer 1.2, Abs. 2 wurde durch die 1. Pländerung neu gefasst  
(siehe Seite 3 a)

(3) Die nach § 8 BauNVO Abs. 3 Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 + 9 BauNVO)

~~1.3 Sondergebiet (Einkaufszentrum) § 11 Abs. 2 BauNVO.~~

Im Sondergebiet sind neben dem bereits vorhandenen Einkaufszentrum nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum vereinbar bzw. schon vorhanden sind.

Dazu gehören Schank- und Speisewirtschaften mit Zubehöreinrichtungen, wie z.B. Kegelbahnen, Büroräume, Räume für Dienstleistungen und freie Berufe sowie Tankstelle mit Waschstraße. Desweiteren zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einkaufszentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Die Errichtung von Discotheken und Tanzlokalen ist zulässig.

Im Obergeschoßbereich wird die Zulässigkeit von Lager- und Verkaufsflächen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO).

~~Die Errichtung von Spielhallen im Sondergebiet ist nicht zulässig.~~

Ziffer 1.3 wurde ersetzt durch die 2. Pländerung

(siehe Seite 3 b und 3 c)

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen, müssen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung vom Grundstück Flst.Nr. 1081/4 erfolgt durch die Bestellung einer Baulast zu Lasten des Grundstückes Flst.Nr. 1081 im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze. Dies gilt ebenfalls für die Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes Flst.Nr. 1081/4.

Die bisherig im Baulastenbuch eingetragene Überfahrtsbaulast mit Zu- und Abfahrt über die Parkfläche des Grundstückes Flst.Nr. 1081 wird gelöscht.

**Ziffer 1.2, Abs. 2 wurde durch die 1. Planänderung  
wie folgt neu gefasst:**

Im Teilgebiet GE I sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen  
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- Lebensmittel
- Drogeriewaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher
- Uhren, Schmuck, Optik.



Ausstellungsflächen fallen nicht unter das Verbot der Verkaufsflächen.



## Neu formulierte Ziffern 1.3.1 und 1.3.2

### 1.3.1 Sondergebiet SO I (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer im Sinne des Einzelhandelserlasses zu wertenden Gesamtverkaufsfläche von 12.700 m<sup>2</sup> (Bestand = 12.000 m<sup>2</sup> + 700 m<sup>2</sup> Erweiterung) inkl. Mall und Shopzone. Von der Gesamtverkaufsfläche können ohne Kassenzone maximal 1.750 m<sup>2</sup> (Bestand) für die Mall und die Shopzone genutzt werden. Die maximale Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppen Lebensmittel/Getränke – Drogerie/Kosmetik und Haushaltswaren beträgt max. 5.500 m<sup>2</sup> (Bestand = 5.200 m<sup>2</sup> + 300 m<sup>2</sup> Erweiterung). Folgende zentrenrelevanten Sortimentsgruppen

- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier
- Kunst, Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör

sind auf jeweils maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Außerdem wird neben den Sortimentsgruppen Lebensmittel/Getränke – Drogerie/Kosmetik und Haushaltswaren die Summe der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Warensortimente auf max. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

In der Verkaufsfläche von 12.700 m<sup>2</sup> sind die Flächen der sich in der Mall-Zone befindlichen Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Schlüsseldienst, etc.) nicht enthalten.

Die Sortimentgruppe Baby-/Kinderartikel ist im SO I-Gebiet nicht zulässig.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Warensortimenten ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

### 1.3.2 Sondergebiet SO II (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist eine im Sinne des Einzelhandelserlasses zu wertende Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.795 m<sup>2</sup> (Bestand = Verkaufsfläche im Gebäude = 1.450 m<sup>2</sup> + Erweiterung = 145 m<sup>2</sup> + Außenverkaufsfläche Bestand = 200 m<sup>2</sup>). Davon sind max. 250 m<sup>2</sup> für eine Shopzone zulässig. Mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Bekleidung, Lederwaren, Schuhe sind die zentrenrelevanten Sortimente

- Drogerie, Kosmetik
- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier
- Kunst, Antiquitäten
- Baby, Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör

auf jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die zentrenrelevanten Sortimente .

- Baby, Kinderartikel
- Spielwaren, Sportartikel

auf jeweils maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Warensortimenten ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

3. Neben- und Versorgungsanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. **Maß der baulichen Nutzung**

4. Allgemeines

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.  
Höhe baulicher Anlagen: GE I und GE II, max. H = 12,00 m  
So, max. H = 8,00 m
- 5.2 Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.
- 5.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die für das SO II-Gebiet zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Ziffern 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 v.H. überschritten werden darf.

Ergänzung erfolgte durch die 2. Planänderung

### **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **6. Bauweise**

- 6.1 Als Bauweise wird im Sondergebiet und im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - hier: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge - festgesetzt.
- 6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### **7. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen, erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit Bauordnungsrechtsvorschriften nicht entgegenstehen.
- 7.3 Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen zugelassen werden, soweit ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht wird und auf der überbaubaren Grundstücksfläche kein geeigneter Platz mehr zur Verfügung steht.
- 7.4 Im Bereich von flächigen Pflanz- und Erhaltungsgeboten, insbesondere entlang des Markbaches, sind Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

### **IV. Baugestaltung**

#### **8. Gestaltung der Gebäude**

- 8.1 Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 8.1.1 Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf, gemessen ab OK Straßennachse bis OK First, bei Flachdachbauten bis OK Dachgesims, höchstens 12,0 m betragen. Im Einzelfall kann, bedingt durch besondere betriebliche Erfordernisse, eine max. Gebäudehöhe von 15,0 m als Ausnahme zugelassen werden. (Sägeturm, Hochregallager)

- 8.1.2 Es sind alle Dachformen zulässig. Für die Dachdeckung ist nicht-glänzendes Material zu verwenden (außer Flachdach). Bei Neubauten sind Flachdächer entweder zu bekiesen oder zu übergrünen.
- 8.1.3 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 8.1.4 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenoberkante FOK) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,0 m, von OK Straßenachse gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall ist eine Überschreitung bis 0,25 m als Ausnahme möglich.
- 8.1.5 Dachgaupen und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausbaumaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.
- 8.2 Im Sondergebiet (§ 11 BauNVO Abs. 3 (1) )

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen ab OK Straßenachse bis OK First bzw. OK Dachgesims höchstens 8,00 m betragen.  
Desweiteren haben die Absätze 8.1.2 -8.1.5 auch im Sondergebiet Gültigkeit.

## 9. Garagen und Stellplätze

- 9.1 Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Ihre Höhe darf 3 m betragen (gemessen von der im Mittel festgelegten Geländeoberfläche bis Anschluß Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren).  
Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 9.2 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein. Für Flachdächer ist eine Begrünung zwingend vorgesehen.
- 9.3 Stellplätze müssen in genügender Zahl, entsprechend der jeweiligen Betriebsgröße vorhanden sein und können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden, jedoch nicht im Bereich von Pflanzgeboten.

10. Einfriedigungen

- 10.1 Als Einfriedigung sind gestattet:  
Sockel bis 0,30m Höhe, darüber Drahtgeflecht im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m.
- 10.2 Die Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Hindernissen höher als 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten.
- 10.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

11. Grundstücksgestaltung

- 11.1 Anfüllungen und Abtragungen sind nur insoweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraßen erforderlich sind.
- 11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Parkflächen benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) zu befestigen, ansonsten als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen. Dies gilt auch für den 20 m breiten Geländestreifen entlang der B 3.  
Nicht überbaute Grundstücksflächen können ausnahmsweise in dem Ausmaß mit wasserundurchlässigen Belagsarten befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist, oder Rechtsvorschriften dies erfordern.

12. Pflanzgebot

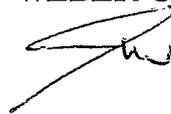
- 12.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Unvermeidliche Abgänge von Pflanzen im Bereich von Erhaltungsgeboten sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 12.2 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung des 20 m breiten Geländestreifens entlang der B 3 sind die entsprechenden Straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 12.3 Die Pflanzenauswahl von Pflanzungen entlang der Bahnanlagen sind, soweit nach dem Bebauungsplan vorgesehen, zur Erhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes mit der Deutschen Bundesbahn abzustimmen.
- 12.4 Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt. Die Bepflanzung muß spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen. (siehe Anlage: Baumartenverzeichnis Gesamtmarkung)
- 12.5 Bei wesentlichen baulichen Änderungen ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Begrünungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.

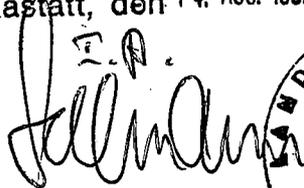
Sinzheim, den 8. April 1992  
Bürgermeister:



Karlsruhe, 8. April 1992  
Planfertiger:  
KING · WEBER UND PARTNER



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 14. AUG. 1992

  
- Seelmann -

