

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis Vorhaben

Im Sinzheimer Ortsteil Ebenung soll das Weingut Kopp zur zukunftsfähigen Sicherung des betrieblichen Fortbestands erweitert werden. Geplant ist ein II-geschossiger Erweiterungsbau mit Barriquekeller und Nebenräumen im Kellergeschoss, Vinothek, Gastronomie und Verwaltung im Erdgeschoss und eine Wohnung für den Betriebsinhaber im Obergeschoss (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan VEP). Richtung Süden passt sich eine großzügige Außenanlage in die topografische Situation des Geländes ein. Die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder werden auf der Westseite des Vorhabens angeordnet. Im bestehenden Weingut (Flst.-Nr. 16493) verbleibt die Anlieferung der Trauben und die Verarbeitung.

Überarbeitung der Vorhabenplanung

Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weingut Kopp“ gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 11.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden. In diesem Zeitraum sind zahlreiche Stellungnahmen zum Planentwurf eingegangen. Im Besonderen haben die Einwohner des Ortsteiles Ebenung die Gelegenheit genutzt und Anregungen und Bedenken geäußert.

Die Reaktionen aus der Öffentlichkeit in Verbindung mit weiteren eigenen Überlegungen zur betrieblichen Organisation haben den Vorhabenträger veranlasst, das geplante Gebäude zu verkleinern und auf einen zunächst geplanten Seminarraum zu verzichten. Zur Klarstellung wird im Weiteren die Anzahl der Sitzplätze begrenzt. Diese wird verbindlich in den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Durchführungsvertrag geregelt und darüber hinaus im Zusammenhang mit der Konzessionsvergabe gesichert. Die Nutzung des Gebäudes wurde folgendermaßen konkretisiert:

- Die Gastronomie hat im Zeitraum April bis Oktober 7 Tage und die übrige Zeit 6 Tage in der Woche, jeweils von Mo. bis Sa. im Zeitraum zwischen 17:00 Uhr und 24:00 Uhr und sonntags ganztägig (09:00 – 24:00) geöffnet (Küchenschluss 22:00 Uhr). Die Bewirtung der Terrasse endet so, dass die Terrasse um spätestens 22:00 Uhr komplett von Gästen geräumt ist.
- Der Gastronomiebetrieb wird auf 80 Sitzplätze beschränkt (in der Summe innen und außen). Je nach Witterung kann sich der Betrieb mehr auf die Terrasse oder den Gastraum konzentrieren.
- Die Vinothek wird auf 30 Sitzplätze beschränkt und ist ebenfalls 6 Tage in der Woche, jeweils im Zeitraum von 10:00 – 18:00 Uhr geöffnet. Auch außerhalb der Öffnungszeiten sind in der Vinothek gebuchte Weinproben (ohne Menübegleitung) möglich.
- Für das gesamte Gebäude ist die Anzahl der Sitzplätze auf 110 beschränkt.

Gemeindliche Entwicklungsziele

Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Das Projekt ist nach Auffassung der Gemeinde geeignet, die betrieblichen Belange des traditionellen Weinbaubetriebs zukunftsfähig zu gewährleisten. Wie viele vergleichbare Beispiele im Kaiserstuhl, dem Markgräflerland und in der Südpfalz zeigen, wird die positive Vermarktung der Weinprodukte (und damit auch der betriebliche Erfolg) durch ein Angebot anspruchsvoller regionaler Gastronomie und auch durch eine angemessene Anzahl von Veranstaltungen mit Bezug zur traditionellen örtlichen Weinkultur gestärkt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein angemessen dimensioniertes Projekt, von welchem ein Beitrag zur touristischen Aufwertung der ganzen Region ausgehen kann.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Da das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und das Projekt auf Grundlage der §§ 34 BauGB (Einfügung) oder 35 BauGB (privilegierte Nutzung) nicht genehmigt werden kann, ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des bereits konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet.

Antragstellung und Durchführungsvertrag

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger - Weingut Kopp - gestellt worden. Die Gemeinde Sinzheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist (das Weingut besteht schon lange und hat sich wirtschaftlich offenkundig gut entwickelt), das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat die der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.09.2018 erörtert und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen unter- und gegeneinander abgewogen. Aufgrund von bereits erläuterten Änderungen im VEP und somit auch im VbB werden die Unterlagen erneut offengelegt und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nochmals gehört. Sobald die erneute Offenlage abgeschlossen ist und alle Interessen unter- und gegeneinander abgewogen sind kann die sog „Planreife nach § 33 BauGB“ erreicht werden. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist auf dieser Grundlage das Vorhaben baurechtlich genehmigungsfähig.

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des ca. 0,5 ha umfassenden Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird im Norden von dem Betriebsgrundstück des bestehenden Weinguts begrenzt, im Süden und Westen von Weinfeldern und im Osten von Waldflächen. Die umgebende Bebauung wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern bzw. betrieblichen Gebäuden geprägt. Das Plangebiet ist topografisch bewegt und fällt von Osten nach Westen um ca. 11,50 m ab.

3 Regionaler Grünzug

Das Vorhaben greift mit einer Fläche von ca. 0,5 ha ca. 50 m tief in einen im Regionalplan festgelegten Grünzug ein. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe haben dem Vorhaben zugestimmt, wenn im Rahmen der nächsten Regionalplanfortschreibung zwei Siedlungsbereiche am Erlenboschbächle zur Kompensation dieses Eingriffs zurückgenommen werden. Dabei handelt es sich um einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen im Bereich der Niederung des Erlenboschbächles und um einen als bestehende Siedlung dargestellten Bereich, der auf die tatsächlich bebaute und im FNP ausgewiesene Fläche zurückzunehmen ist.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim als bestehende Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit Blick auf das geplante Vorhaben ist der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Weingut Kopp“ kann erst nach der erfolgten Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch Bekanntmachung rechtskräftig gemacht werden.

5 Emissionen

Schall

Zur schalltechnischen und verkehrsrechtlichen Situation wird auf die vom Büro BS Ingenieure Ludwigsburg erstellen Schall- und Verkehrsgutachten vom 06.12.2017 und auf die ergänzende Stellungnahme vom 11.06.2018 verwiesen. Zusammenfassend kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Falle der Erweiterung des Weinguts Kopp im Umfang der ursprünglichen Planung mit der Erschließung über die Ebenunger Straße die Anforderungen der TA Lärm (Verkehr u. Schall) erfüllt sind. Dies gilt auch für die nach der TA Lärm an max. 10 Tagen zulässigen „seltenen Ereignisse“ (Hoffeste, Weinlese, u.a.). Grundlage der Schallbetrachtung ist die Einstufung von Ebenung (Ortskern) als Dorfgebiet MD mit gemischter Nutzung (§ 5 BauNVO).

Sollte es darüber hinaus - z.B. aus Witterungsgründen - ausnahmsweise eine noch weitergehende Verlängerung des Weinlesezeitraums erforderlich werden, kann eine ergänzende Prüfung im Sinne der Nummer 3.2.2 der TA Lärm relevant werden. Für einen seit langem über Generationen betriebenen Weinbaubetrieb dürfte das Ergebnis dieser Prüfung so ausfallen, dass in Bezug auf die Weinlese keine Einschränkungen der betrieblichen Funktionen zu erwarten sind.

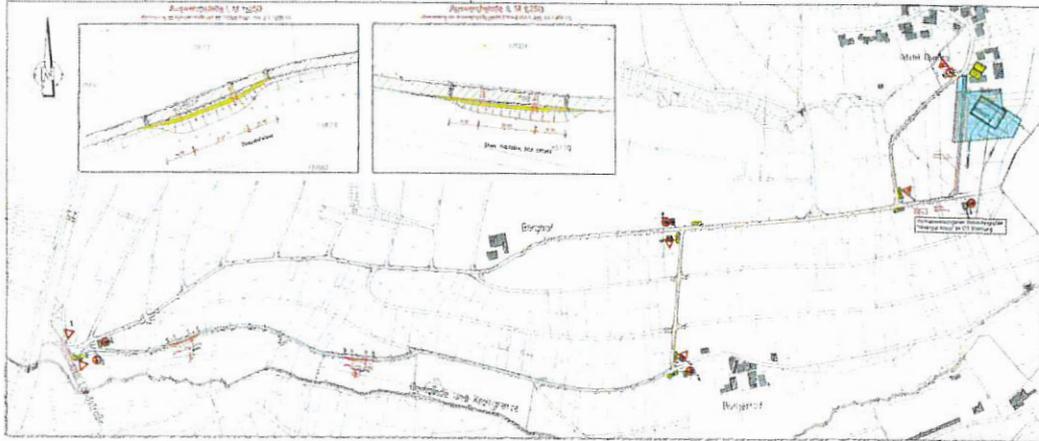
Nach der Überarbeitung der Vorhabenplanung durch den Vorhabenträger (siehe Ziffer 1: Reduzierung des Gebäudevolumens und Konkretisierung der Nutzungsumfangs inkl. Begrenzung der Sitzplatzanzahl und versetzte Öffnungszeiten von Vinothek und Gastronomie) verbessert sich die schalltechnische Situation.

Verkehr

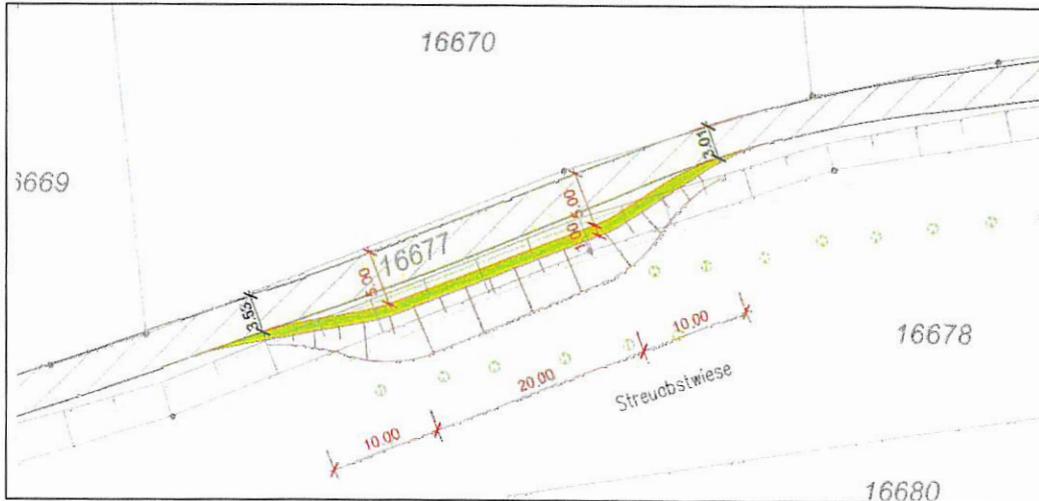
Von Anfang an bestand im Zusammenhang mit dem Vorhaben das planerische Ziel, die Ebenunger Straße verkehrsmäßig zu entlasten. Die ursprüngliche Planung sah als zweite Zufahrt ein von der B 3 bzw. alten Landstraße durch die Reben über den Berghof zum Weingut Kopp verlaufender Wirtschaftsweg vor. Auf diese Zufahrt wird verzichtet, da bereits heute eine zweite Zufahrt nach Ebenung besteht. Im Einvernehmen mit den Behörden wurde geklärt, dass die Gemeindeverbindungsstraßen Nrn. 15 (Abschnitt B 3 – Bürgerhof) und 16 (Abschnitt Bürgerhof – Ebenung) für die Zufahrt genutzt werden kann. Damit hat das Weingut Kopp bereits eine zweite rechtlich gesicherte Zufahrt.

Der Vorhabenträger wird die Beschilderung von den beiden Gemeindeverbindungsstraßen ergänzen, zwei Ausweichstellen im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 15 bauen (siehe Darstellungen weiter unten) und so eine qualifizierte verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Bundesstraße B3 und dem geplanten Parkplatz herstellen. Diese Verbindung dient in erster Linie dem Kfz-Verkehr. Die seltenen Fälle, bei denen Besucher per Bus anreisen, sollen über die Ebenunger Straße abgewickelt werden. Im Einzelfall kann die Zufahrt über die Reben mit Sondergenehmigung erfolgen. Im Falle der Bewirtung einer Bus-Gesellschaft ist der Individualverkehr mit PKW's wegen der begrenzten Anzahl von Sitzplätzen gering.

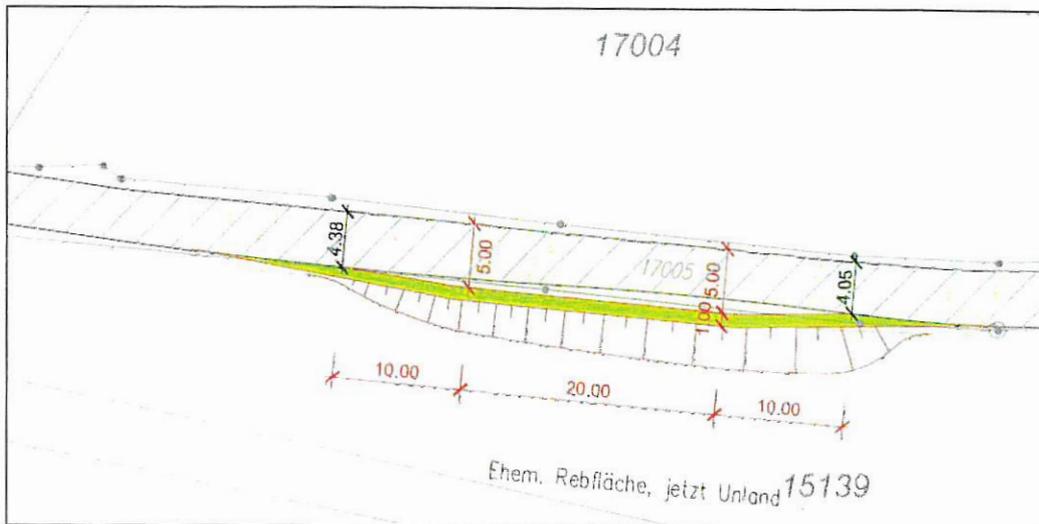
Der Betrieb des Weinguts verursacht LKW-Verkehr in nur geringem Umfang. Die Abholung der Weine erfolgt in der Regel täglich zwischen 12:00 und 14:00 Uhr mit 7,5 t LKW's und die Flaschen für die Füllung werden in der Regel jährlich zwischen 5 bis 6 mal im Zeitraum zwischen 7:00 und 10:00 Uhr mit einem 18 t LKW (ohne Anhänger) angeliefert. An dieser Situation wird sich auch nach der Erweiterung des Weingutes nichts ändern.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Ausweichstelle I (unmaßstäblich)



Ausweichstelle II (unmaßstäblich)

6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

7 Umweltbericht und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet worden (bhm, Bruchsal, 11.07.2016). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang:

Bei der Begehung am 16.06.2016 wurde erwartungsgemäß ein hohes Habitatpotenzial für Reptilien festgestellt. Für Fledermäuse ist Quartierpotenzial vorhanden, welches überprüft werden muss. Aufgrund der Geringwertigkeit der Untersuchungsfläche für die Vogelfauna kann auf eine weitere avifaunistische Untersuchung verzichtet werden, sofern im Vorfeld ein adäquater Ausgleich für den Neuntöter auf Basis einer „Worst-case“-Betrachtung geschaffen wird. Sollte auf diese Möglichkeit verzichtet werden, sind weitere Untersuchungen der Avifauna, wie in Tab. 1 angegeben, erforderlich.

Artengruppe	Untersuchungsumfang	Beginn der Untersuchungen
Vögel	Ggf. 5 Begehungen des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> • Verhören, ggf. Einsatz von Klangattrappen • Erstellen einer Artenliste mit Angabe zu Brutrevieren • (Erfassung von Nachtvögeln) 	Mitte April 2017 Alternativ: Vorgezogene Schaffung eines Ersatzhabitats für den Neuntöter
Fledermäuse	1 Begehung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> • Verhören mit Ultraschall-Detektor • Einsatz von 3 stationären Ultraschalldetektoren an geeigneten Strukturen 	Juli
Reptilien	4 Begehungen des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> • Erfassung geeigneter Habitatstrukturen • Kontrolle dieser Strukturen 	Im gesamten Sommerhalbjahr möglich

Um im Rahmen der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erhalten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellen zu können, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmte, Untersuchungsumfang empfohlen (Tab. 1).

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom 27.09.2017 kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt – Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Der Umweltbericht vom 14.09.2018 vom Büro Wald + Corbe aus Hügelsheim kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

Die Betriebsfläche des Weinguts Kopp im Sinzheimer Ortsteil Ebenung soll zur zukunftsfähigen Sicherung des betrieblichen Fortbestands erweitert werden. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Das Vorhaben setzt sich aus einer neuen Kellerei (Weinkeller, Gaststätte, Vinothek), einer Hoffläche, einer Parkplatzanlage sowie einer Grünanlage zusammen.

Die bislang nicht bebauten Teile des Planungsgebiets kommen in einem regionalen Grünzug zu liegen. Insbesondere die Platzierung der Parkplätze wurde so gewählt, dass der Eingriff in den Grünzug so gering wie möglich gehalten wird.

Der Ausgangszustand des Planungsgebietes setzt sich aus einem Betriebsgebäude, einer Hoffläche, aus Weinanbauflächen, Ackerflächen sowie einer Obstplantage zusammen und weist im Schnitt für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope) eine geringe Bedeutung auf. Aufgrund der für den Naturraum typischen Landnutzungen kommt dem Planungsgebiet für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung jedoch eine besondere Bedeutung zu. Die Topografie, der Bewuchs und die vorhandenen Rigosol-Braunerden weisen den Schutzgütern Klima/Luft sowie Boden eine allgemeine Bedeutung zu. Aufgrund der Lage über dem Grundwassergeringerleiter Löss kommt dem Schutzgut Grundwasser eine geringe Bedeutung zu.

Das Vorhaben ist mit einer Erhöhung des Überbauungsgrades von ca. 15 auf ca. 70 % verbunden und hat nachteilige Auswirkungen auf fast alle Schutzgüter. Durch Schalluntersuchungen und ein Verkehrskonzept wurden die Belange des Schutzgutes Mensch berücksichtigt. Im Planungsgebiet wurde ein kleines Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen. Für die Zauneidechsen wurden Ersatzhabitats außerhalb des Planungsgebietes erstellt.

Die Begrünung der Dachflächen, die Verwendung von grünen Belägen, die Pflanzung von Bäumen, die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen und die Versickerung der Niederschlagswässer eines Teils der befestigten Flächen können die nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter verringern.

Das größte Defizit verbleibt beim Schutzgut Boden. Mangels funktionaler Maßnahmen soll die Kompensation des Defizites über die Herstellung von Trockenmauern erfolgen, die in der Grünanlage des Planungsgebietes hergestellt werden können.

Abschließend ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

8 Städtebauliches Leitbild

Der Ortsteil Ebenung besteht aus dem alten Ortskern mit dem ehemaligen charakteristischen Hofgut (Anwesen „Ebenunger Straße 5 – 9“). Zur Erhaltung und Entwicklung dieses Hofguts hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebenung“ beschlossen.

In jüngerer Zeit wurde der nördliche Ortsrand um die Gebiete „Ebenunger Eichen“, „Bergwaldstraße“ und im geringen Umfang im Bereich der Erschließungsstraße „Im Breiten Acker“ erweitert. Der südliche Ortsrand, wo das Vorhaben zur Erweiterung des Weinguts Kopp geplant ist, blieb bislang unverändert.

Das geplante Gebäude steht nicht nur wegen der räumlichen Entfernung, sondern auch wegen seiner Ausrichtung mit dem Ortskern in keinem direkten räumlichen Zusammenhang. Das Vorhaben hebt sich durch seine äußere Form und Gestaltung von der historischen Bebauung im Ortskern ab. Der Planer des Vorhabens hat die Chance ergriffen, einer besonderen Nutzung eine eigenständige, mit dem traditionellen Ortsbild kontrastierende Ausprägung zu geben. Die Weingüter verbinden mit der Gestaltung ihrer Betriebsgebäude ein persönliches Image, welches auch aus marktstrategischer Sicht erforderlich ist. Der Ortsteil Ebenung wird

durch den Neubau in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht nicht beeinträchtigt, zumal die Außenfassade mit gedeckten „Naturfarben“ zu gestalten ist.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB; hier ist die Wahl einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens gilt in einem Rahmen, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Umfang an Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bestimmt wird. Demnach sind zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

Wein- und Sektkellerei,
Wohngebäude und Wohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nur soweit der Hauptnutzung dienend: Schank- und Speisewirtschaften
- Nur im untergeordnetem Umfang und nur soweit der Hauptnutzung dienend:
Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen GH sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ. Als Maßstab für die GRZ wurden die angrenzenden gemischten Bauflächen genommen. Bei der GRZ handelt es sich um einen Höchstwert, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Zur Gewährleistung haustechnischer Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen und Klimageräten) um maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt mit Blick auf den untergeordneten Charakter dieser Bauteile allerdings nur für eine Fläche von max. 15% der Gesamtdachfläche.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zugunsten der Sicherung einer angemessenen Gestaltung des topografisch bewegten Freibereichs auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.5 Stellplätze/Garagen/Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Als Beitrag zu einer verbesserten Verkehrssicherheit und zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Garagen bzw. Carports unzulässig. Stellplätze sind nur in überbaubaren Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze sind bei Bedarf einer schalltechnischen Nachrüstung bauliche Lösungen zulässig.

9.6 Gehrecht

Die im zeichnerischen Teil als Gehrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Aus Gründen der Flexibilisierung kann diese Fläche innerhalb eines Korridors von 5,0 m abweichen.

9.7 Grünordnerische Festsetzungen

Beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wurde vom Fachplanungsbüro die vergleichsweise höchste Ausgangsbewertung festgestellt. Durch eine intensive Begrünung und naturraumtypische Gestaltung der Außenanlagen (Mauer, extensiv gepflegte Rasenflächen, heimische Bäume) wird das verbleibende Defizit jedoch als gering eingeschätzt.

Das größte Defizit ist beim Schutzgut Boden zu verzeichnen. Der Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung kann nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. Die Defizite bei den Schutzgütern Klima/Luft sowie Wasser sind deutlich geringer. Das Defizit beim Schutzgut Boden muss kompensiert werden. Die Pflanzgebote sichern die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust). Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (BS Ingenieure, Ludwigsburg). Die darin enthaltene Betrachtung des kritischsten Falls (worst-case-Betrachtung) hat ergeben, dass bei betrieblichen Aktivitäten im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Misch- bzw. Dorfgebiets (45 dB(A)) bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (40 dB(A)) gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Regelbetrieb eingehalten, jedoch während der Weinlese und während eines Hoffestes überschritten werden. Es sind daher die erhöhten Immissionsrichtwerte (55 dB(A)) für „seltene Ereignisse“ im Sinne der Ziffern 6.3 bzw. 7.2 TA Lärm heranzuziehen. Für den Betreiber des Weingutes ergeben sich insofern Einschränkungen des Betriebsablaufes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Geräusche). Die konkreten Forderungen der betrieblichen oder / und organisatorischen Maßnahmen zur Geräuschkürzung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachdeckung

Zulässig sind nur Flachdächer gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Als Beitrag zur Rückhaltung / Verdunstung des Niederschlagswassers sind Flachdächer entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen extensiv zu begrünen. Zur Flexibilisierung sind für untergeordnete Bauteile auch andere Dachformen zulässig. Im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, in denen Dachterrassen zulässig sind. Zur Schonung des Grundwassers ist die Verwendung von Metall nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

10.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung und zur Unterstützung des Kleinklimas sind Stellplätze und Privatwege gärtnerisch zu gestalten und wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen oder Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist.

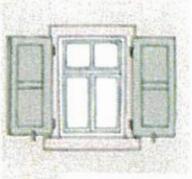
10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch ein angemessenes Verhältnis von Werbeanlagen und Gebäudekubatur und gewährleisten so den erwünschten gestalterischen Maßstab und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) könnten Verkehrsteilnehmer ggfls. ablenken und sind daher ausgeschlossen.

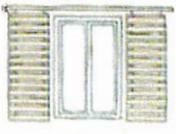
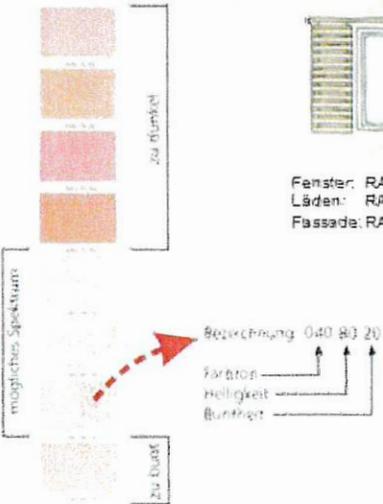
10.4 Fassadenfarben

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden und mit Blick auf die besondere städtebauliche Situation sind nur Fassadenfarben innerhalb eines begrenzten Spektrums zulässig. Die Farbigkeit ist dem gängigen RAL Design System zu entnehmen, welches den Farbtönen bestimmte „Buntheitswerte“ zuordnet. Im vorliegenden Fall sind alle Farben mit einer Buntheit unter dem Wert von 30 zulässig (siehe nachfolgende Darstellung).

Fenster: RAL 090 90 10
Läden: RAL 095 60 30
Fassade: RAL 085 90 20



Fenster: RAL 030 90 10
Läden: RAL 070 80 40
Fassade: RAL 085 90 20


Fassade OG: RAL 050 80 30
Fassade EG: RAL 050 90 05
Fensterrahmen: RAL 050 90 10

Sinzheim, den 11.04.2019

Ernst, Bürgermeister




Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten



Lageplan

12.09.2018



**Neubau einer Kellerei
für ein Weingut**

-  Bestand
-  Abriss

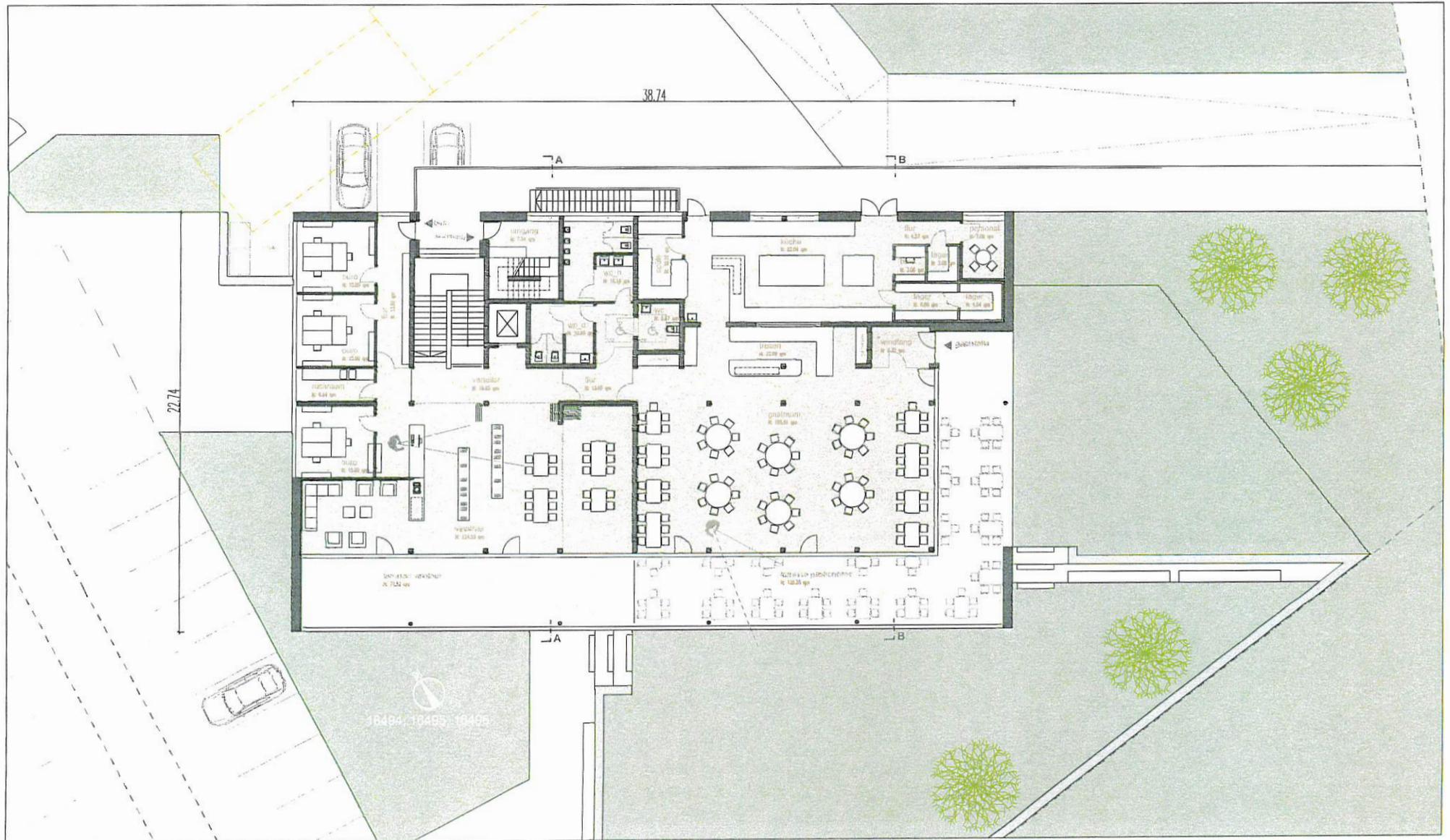
-  Geltungsbereich VbB
-  Zufahrt
-  Grünfläche

Bauherr: Weingut Kopp - Johannes Kopp
Ebenmünger Straße 21
76547 Sinzheim- Weitenung

Bauort: Ebenmünger Straße 21
Flurstück-Nr.: 16494, 16495 u. 16496
76547 Sinzheim- Ebenung

Planverfasser: Dipl.Ing. (FH)
THOMAS BECHTOLD
Freier Architekt
Friedrichstrasse 17
77815 Bühl

Bearbeiter: Tb/ks



Grundriss EG

12.09.2018



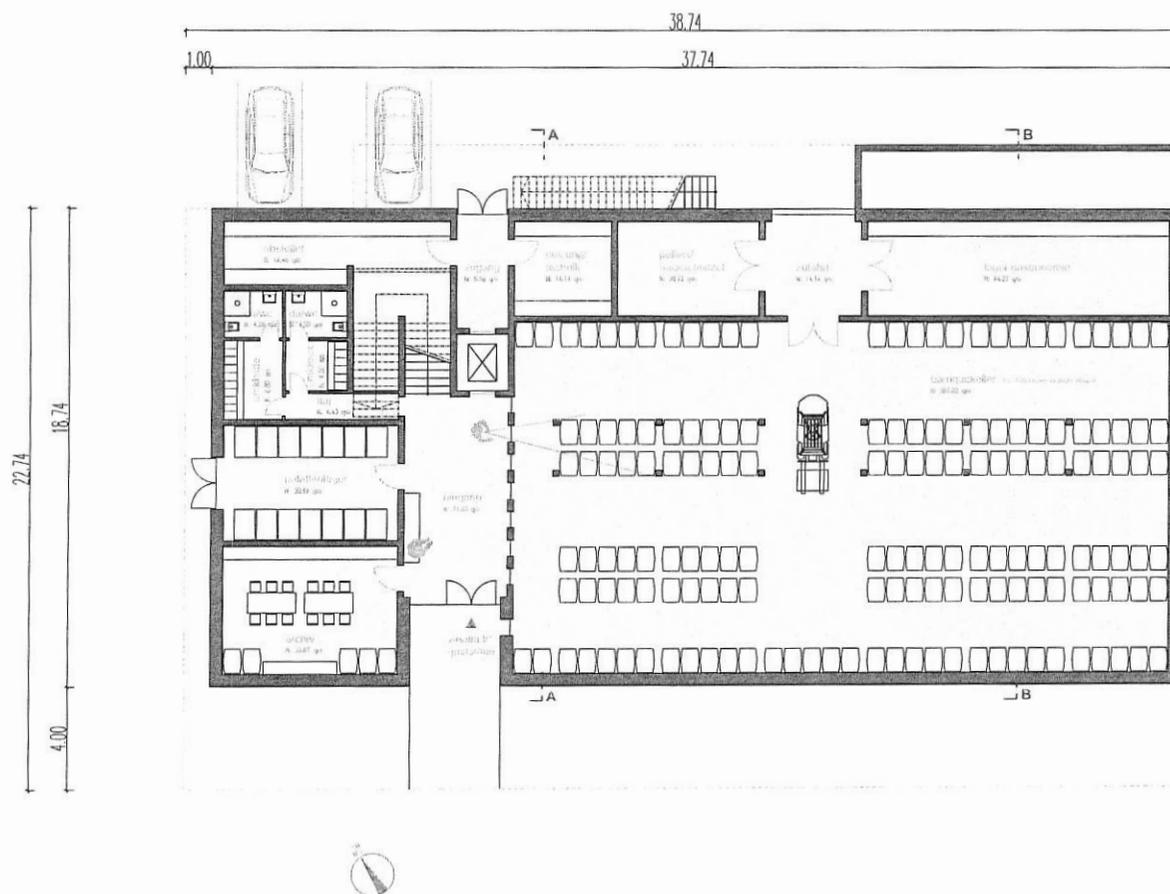
**Neubau einer Kellerei
für ein Weingut**

Bauherr: Weingut Kopp - Johannes Kopp
Ebenunger Straße 21
76547 Sinzheim- Weitenung

Bauort: Ebenunger Straße 21
Flurstück-Nr.: 16494, 16495 u. 16496
76547 Sinzheim- Ebenung

Planverfasser: Dipl.Ing. (FH)
THOMAS BECHTOLD
Freier Architekt
Friedrichstrasse 17
77815 Bühl

Bearbeiter: Tb/ks



Grundriss KG

12.09.2018



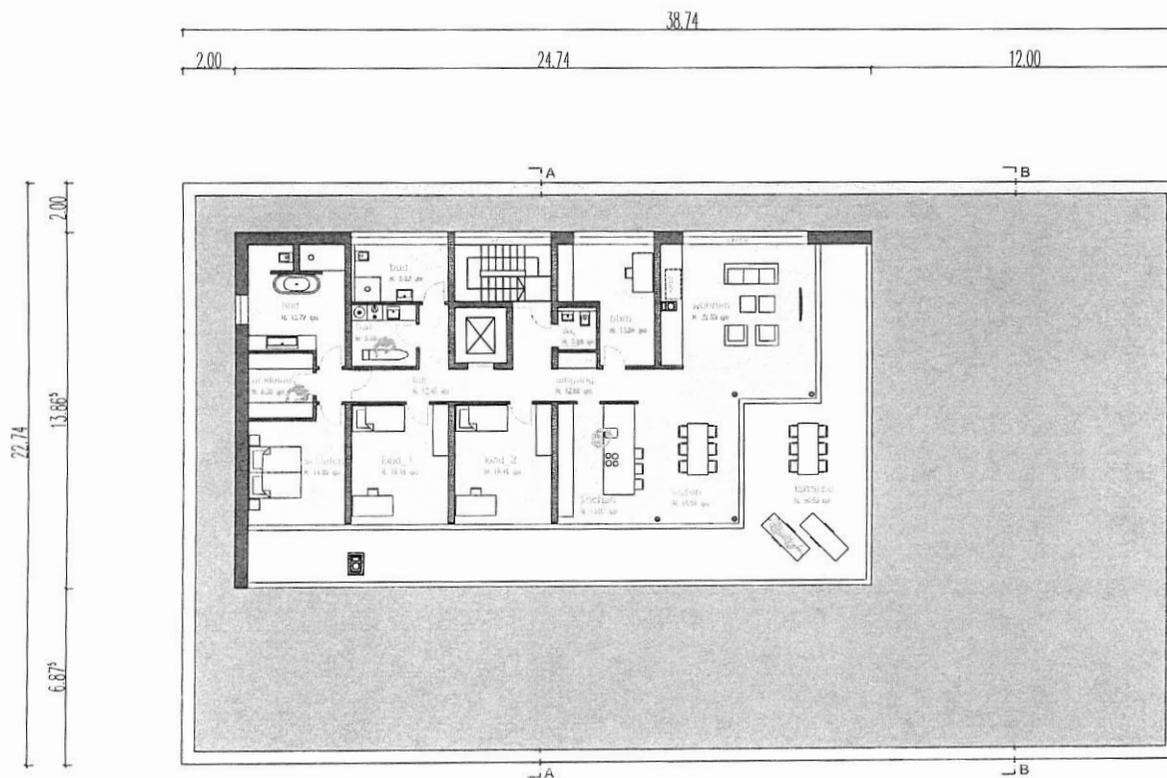
**Neubau einer Kellerei
für ein Weingut**

Bauherr: Weingut Kopp - Johannes Kopp
Ebenunger Straße 21
76547 Sinzheim- Weitenung

Bauort: Ebenunger Straße 21
Flurstück-Nr.: 16494, 16495 u. 16496
76547 Sinzheim- Ebenung

Planverfasser: Dipl.Ing. (FH)
THOMAS BECHTOLD
Freier Architekt
Friedrichstrasse 17
77815 Bühl

Bearbeiter: Tb/ks



Grundriss OG

12.09.2018



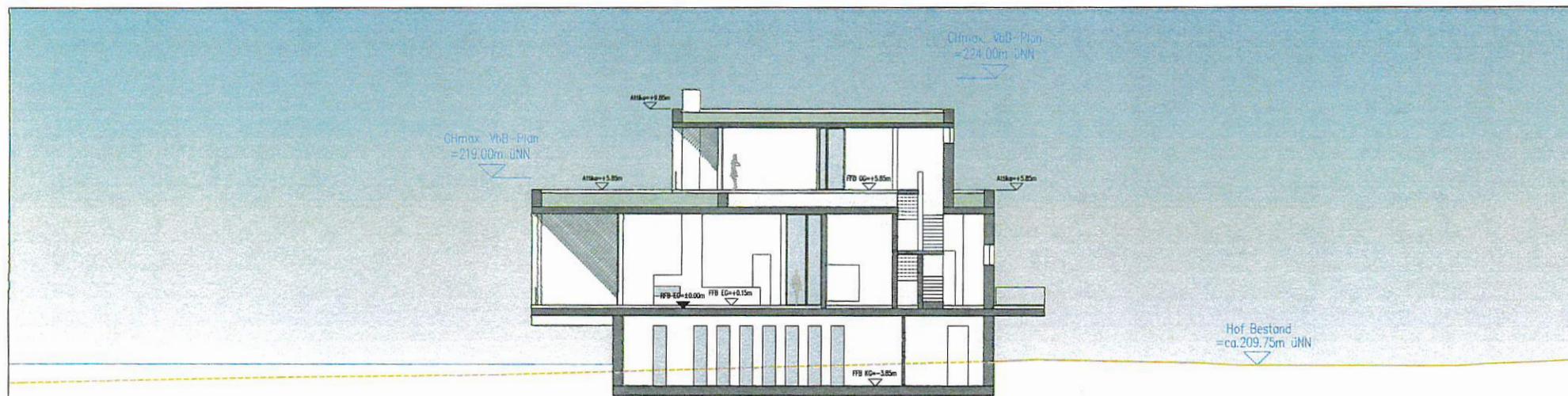
**Neubau einer Kellerei
für ein Weingut**

Bauherr: Weingut Kopp - Johannes Kopp
Ebenunger Straße 21
76547 Sinzheim- Weitenung

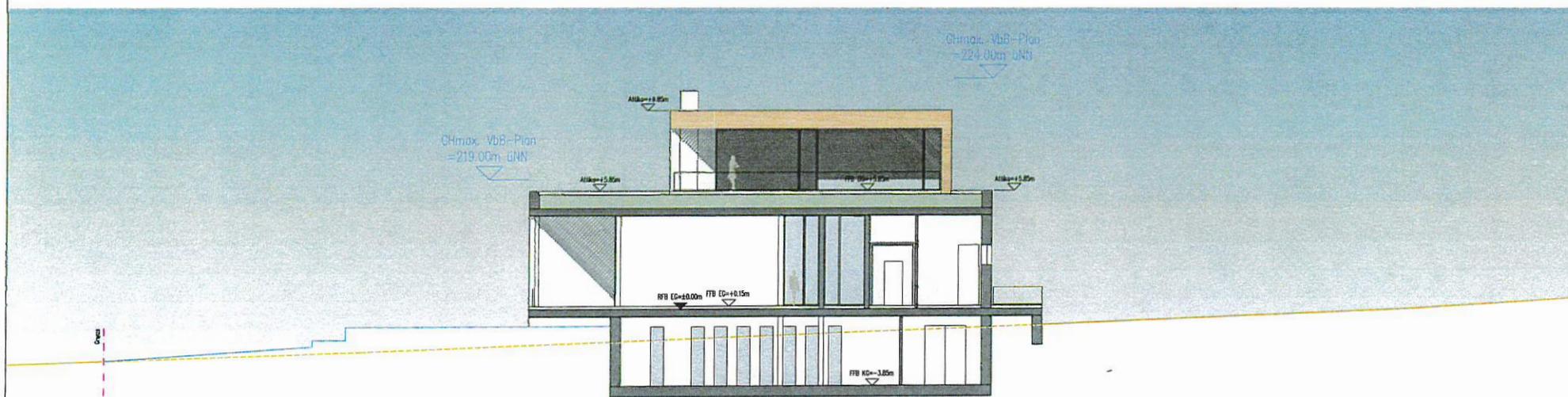
Planverfasser: Dipl.Ing. (FH)
THOMAS BECHTOLD
Freier Architekt
Friedrichstrasse 17
77815 Bühl

Bauort: Ebenunger Straße 21
Flurstück-Nr.: 16494, 16495 u. 16496
76547 Sinzheim- Ebenung

Bearbeiter: Tb/ks



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Systemschnitte

12.09.2018



**Neubau einer Kellerei
für ein Weingut**

Bauherr: Weingut Kopp - Johannes Kopp
Ebenunger Straße 21
76547 Sinzheim- Weitenung

Bauort: Ebenunger Straße 21
Flurstück-Nr.: 16494, 16495 u. 16496
76547 Sinzheim- Ebenung

Planverfasser: Dipl.Ing. (FH)
THOMAS BECHTOLD
Freier Architekt
Friedrichstrasse 17
77815 Bühl

Bearbeiter: Tb/ks



Systemperspektive

12.09.2018

Gestaltungsvorschlag

**Neubau einer Kellerei
für ein Weingut**

Bauherr: Weingut Kopp - Johannes Kopp
Ebenunger Straße 21
76547 Sinzheim- Weitenung

Bauort: Ebenunger Straße 21
Flurstück-Nr.: 16494, 16495 u. 16496
76547 Sinzheim- Ebenung

Planverfasser: Dipl.Ing. (FH)
THOMAS BECHTOLD
Freier Architekt
Friedrichstrasse 17
77815 Bühl

Bearbeiter: Tb/ks