

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	08.11.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	01.12.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	10.04.2017 22.05.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	05.04.2017 22.05.2017
Entwurfsbeschluss		am	08.11.2017
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	11.12.2017 31.01.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	08.11.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	01.12.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	11.12.2017 31.01.2018
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	10.04.2019
Genehmigung durch das Landratsamt Rastatt	gem. § 10 (2) BauGB	am	<b>25. Aug. 2020</b>
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	<b>25. Sep. 2020</b>



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Allgemein zulässige Nutzungen:

Wein- und Sektkellerei, Wohngebäude und Wohnungen

##### Ausnahmeweise 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

#### 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe GH bemisst sich am höchsten Punkt der Dachhaut.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.50 m überschritten werden.

#### 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

#### 5 Stellplätze/Garagen/Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen bzw. Carports sind unzulässig. Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

## **6 Gehrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dieses Gehrecht hat eine Breite von 3,0 m und kann innerhalb eines Korridors von 5,0 m festgelegt werden.

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

### **7.1 Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

### **7.2 Entwässerung**

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind gem. VEP versickerungsfähig bzw. begrünt auszubilden. Regeneinläufe sind mit engstrebigem Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

### **7.3 Leuchtmittel**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED), warme Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) zu fokussieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° nicht übersteigen.

### **7.4 Grünflächen**

Die Grünflächen sind mind. als Blumenrasen anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 5 x Mahd, Schnitthöhe  $\geq$  5 cm). Bei der Ansaat ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.

### **7.5 Dachbegrünung**

Die Dachflächen des neuen Gebäudes sind mind. extensiv zu begrünen (Substrat  $\geq$  5 cm).

### **7.6 Trockenmauern**

Mindestens 18,5 m<sup>2</sup> der geplanten Terrassenmauern in der Grünanlage sind als Trockenmauern auszubilden. Die Trockenmauern sind fachgerecht mit Hinterbebauung, aus gebietsheimischen Steinen und in besonderer Lage herzustellen. Eine Bepflanzung der Mauer mit gebietsfremden Gartenarten ist nicht zulässig. Die fachgerechte Herstellung der Mauer ist der unteren Naturschutzbehörde in Form eines Kurzberichtes mit Fotodokumentation nach Ende der Bauarbeiten unaufgefordert vorzulegen. Die Trockenmauern sind dauerhaft zu erhalten.

## **8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

An den im VEP gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume oder Obstbäume regionaltypischer Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Abweichung vom Standort ist in geringfügigem Maße zulässig.

Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 14-16 cm Stammumfang. Die Arten der nachfolgenden Liste werden empfohlen.

**Artenliste:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Für die Laubbäume ist Pflanzgut des Herkunftsgebiets 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

**9 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.

Der Gastronomiebetrieb im geplanten Restaurant und auf der Terrasse wird auf 80 Sitzplätze beschränkt (in der Summe innen und außen auf der Terrasse). Die Sitzplätze sind gut sichtbar durchnummerieren um jederzeit eine unabhängige Kontrolle der Anzahl zu gewährleisten. Der Gastronomiebetrieb in der geplanten Vinothek wird auf 30 Sitzplätze beschränkt. Auch diese Sitzplätze sind gut sichtbar durchnummerieren. Für das gesamte Gebäude ist die Anzahl der Gastronomie-Sitzplätze auf 110 beschränkt.

Folgende Öffnungszeiten dürfen nicht überschritten werden:

**Restaurant inkl. Terrasse:**

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). Küchenschluss spätestens um 22:00 Uhr. Die Bewirtung der Terrasse endet so, dass die Terrasse um spätestens 22:00 Uhr komplett von Gästen geräumt ist.

**Vinothek:**

Die Vinothek ist 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) zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dachdeckung

Zulässig sind nur Flachdächer gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. Dachterrassen sind nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die Verwendung von Metallen ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

#### 2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung 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.

#### 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Mit Werbeanlagen darf die Oberkante Attika (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern) bzw. die Traufhöhe (bei geneigten Dächern) nicht überschritten werden.

#### 4 Fassadenfarben

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig (siehe Begründung).

## Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

### 4 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 5 Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse

Beim Betrieb des Weingutes darf die in der TA Lärm vorgegebene Anzahl von 10 „seltene Ereignissen“ pro Kalenderjahr nicht überschritten werden. Die Anzahl ist die Gesamtsumme an seltenen Ereignissen gemäß der TA-Lärm.

### 6 Vorschläge für ein Monitoring

Das interne Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichspotential wird im Wesentlichen durch die Festsetzungen der Grünordnungsplanung bestimmt. Zur Sicherstellung des Erfolges sowohl der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen als auch der Kompensations- und CEF-Maßnahmen ist ein Bericht über die Entwicklung des Planungsgebietes und der externen Kompensationsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter fortlaufend im Abstand von 3 Jahren jeweils zum Jahresende zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde un-aufgefordert vorzulegen. Die Berichtspflicht endet nach vollständiger Maßnahmenumsetzung oder nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, sofern die Kompensation weitestgehend umgesetzt und eine weitere Maßnahmendurchführung nicht absehbar ist.

Sinzheim, den ... 11.04.2019

Ernst, Bürgermeister

