

# SINZHEIM ORTSTEIL VORMBERG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haus am See" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 25.07.2019

### **Vorhabenträger:**

Thomas Zgraja  
Belchenstraße  
76532 Baden-Baden  
Tel. 0179 – 675 7956

### **Planverfasser:**

Gerhardt.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 – 831030  
mail@gsa-karlsruhe.de

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	26.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	26.10.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (1. Offenlage)		am	26.09.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	26.10.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	29.10.2018
		bis	30.11.2018
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (2. Offenlage)		am	20.03.2019
Bekanntmachung der erneuten Auslegung		am	29.03.2019
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a(3) BauGB	vom	08.04.2019
		bis	08.05.2019
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	23.08.2019

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

### 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 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

Sondergebiet (SO) Pension, Gaststätte, Gartenhaus, Wohn- und Bürogebäude  
Das Sondergebiet wird in 2 Teilbereiche gegliedert:

**Teilbereich SO 1** umfasst Pension, Gaststätte und Gartenhaus.

In diesem Teilbereich sind nur zulässig: Betriebe und Anlagen des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes mit zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen und Kellerräumen sowie ein Gartenhaus. Im Gartenhaus sind nur beherbergungsgewerbliche Nebennutzungen (wie z.B. Sauna, Fitness, Lagerung von Gartengeräten, Stühlen und sonstigem Material) zulässig. Im Gartenhaus sind NICHT zulässig: Wohnnutzung, Beherbergung, gastronomische Nutzung.

**Teilbereich SO 2** umfasst den Neubau am Tannenweg

In diesem Teilbereich ist nur zulässig: Wohngebäude mit einer dem Wohnen untergeordneten Büronutzung und den zugeordneten Nebenräumen, Nebenanlagen, Kellerräumen sowie Stellplätzen und Garagen (Garagengeschoss).

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

**Die Wandhöhe WH, Traufhöhe TH und Firsthöhe FH** werden im zeichnerischen Teil als absolute Höhen über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt.

**Die Wandhöhe WH** gilt nur für Flachdächer und bemisst sich am oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

**Die Traufhöhe TH** gilt nur für Satteldächer und bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**Die Firsthöhe FH** gilt nur für Satteldächer und bemisst sich am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

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

**Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Dachüberstände und Nebenanlagen** sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig und dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden. Die bestehenden Terrassenflächen unterliegen dem Bestandsschutz und können durch neue Terrassenflächen ersetzt werden.

**5 Stellplätze, Garagen (auch Carports), Tiefgaragen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig und dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden. Tiefgaragen sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig.

**6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu verhindern muss die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermause (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen.

Während der Bauphase ist das Einwandern von Amphibien in das Untersuchungsgebiet durch das Aufstellen von Amphibienzäunen zu verhindern. Nach Stellung des Zauns ist vor Baubeginn durch einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren, dass sich innerhalb des Eingriffsbereichs keine Amphibien aufhalten.

Um eine erhöhte Lichtbelastung im Jagdrevier lichtscheuer Fledermausarten zu vermeiden, ist während der Baumaßnahme und anschließend dauerhaft eine Beleuchtung mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmen Farbtemperaturen bis max. 3000 Kelvin). Zudem ist die Ausstrahlung des Lichts nach unten auf Fahrbahn oder Gehweg zu fokussieren. Es sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächen-Temperatur von maximal 60 °C zu verwenden.

## 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 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung

Zulässig sind nur Satteldächer und Flachdächer gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Dachaufbauten sind nur in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig. Metalldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung). Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile gelten keine die Bauvorschriften bzgl. Dächern und Dachaufbauten.

#### 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäudeseite nicht überschreiten. Die bestehende Werbeanlage unterliegt dem Bestandsschutz und kann durch eine neue Werbeanlage ersetzt werden.

#### 3 Zahl nachzuweisender Stellplätze

Für den Hotelbetrieb sind laut bestehender Baugenehmigung vom 17.07.1980 insgesamt 13 Stellplätze nachzuweisen. Für den geplanten Neubau sind je Wohneinheit 2 Stellplätze und je 35 m<sup>2</sup> Bürofläche je ein Stellplatz nachzuweisen.

## 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 zuständige 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 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig.

### 4 **Hinweise des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Bundsandsteins, welche teilweise von Lössführender Fließerde überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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 abgerufen werden kann.

### 5 **Hinweise des Landratsamtes Umweltamt**

Der überplante Bereich liegt im Bereich einer tektonischen Störung. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden - Anlagen ist daher mit einem erhöhten Aufwand bei der Antragsstellung auf eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis, als auch bei der Ausführung zu rechnen.

### 6 **Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes**

Grundsätzlich sind Abfallbehälter zu den Leerungen von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen bereitzustellen.

Sinzheim, 25. Juli 2019



ERNST  
Bürgermeister