

Stand: 20.01.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.
§ 13a BauGB



Gemeinde Sinzheim
LANDKREIS RASTATT

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Grundschule Kartung“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Urbanes Gebiet (MU)

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

A2 Flächen für den Gemeinbedarf

A2.1 Schule

A2.1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

A3 Maß der baulichen Nutzung

A3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A3.1.1 Siehe Planeintrag.

A3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A3.2.1 Siehe Planeintrag.

A4 Bauweise

A4.1 Offene Bauweise (o)

A4.1.1 Siehe Planeintrag.

A4.2 Abweichende Bauweise (a)

A4.2.1 In der abweichenden Bauweise darf an die westliche Grundstücksgrenze heran-gebaut werden, wenn dies vom Bestand vorgegeben ist. Ansonsten sind die Ge-bäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

A5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugren-zen festgesetzt.

A6 Flächen für Nebenanlagen

A6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Flächen für Stellplätze und Garagen

A7.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der über-baubaren Grundstücksflächen zulässig.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Private Straßenverkehrsflächen

A8.1.1 Siehe Planeintrag.

A9 Grünflächen

A9.1 Private Grünfläche

A9.1.1 In der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen und keine Nebenanlagen zulässig.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zu-lässig.

A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur als versi-ckerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A10.3 Planintern sind neue Habitatstrukturen für die Mauereidechse durch „mauereidechsen gerechtes Bauen“ zu schaffen. Hierfür sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Mauern und Gabionen sowie Beet-Einfassungen sind ohne Ver fugungen zu errichten. Sie müssen einseitig mit Boden angeschüttet bzw. hinterlagert werden. Es dürfen zwischen den Steinen und dem Erdreich keine für Mauereidechsen undurchdringliche Materialien (etwa Vlies) eingebaut werden. Gabionen sind mit Erde zu bedecken und zu begrünen.
- Alle Traufstreifen sind bis zu einer Tiefe von mind. 80 cm mit Schotter/Schroppen der Körnung 60 – 150 mm zu füllen.
- Die Grünflächen sind zu arten- und blütenreichen Wiesen- oder Staudenflächen (mit standortheimischem Saatgut, Pflanzmaterial) zu entwickeln.
- Flachdächer sind zu begrünen und von Mauereidechsen passierbare Übergänge (Hauswand/Dach) einzuplanen.

A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A11.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A11.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

A12 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

A12.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Bei vorhandenen Gebäuden sind diese Vorgaben erst bei Umbaumaßnahmen zu beachten.

Schriftlicher Teil

A12.2

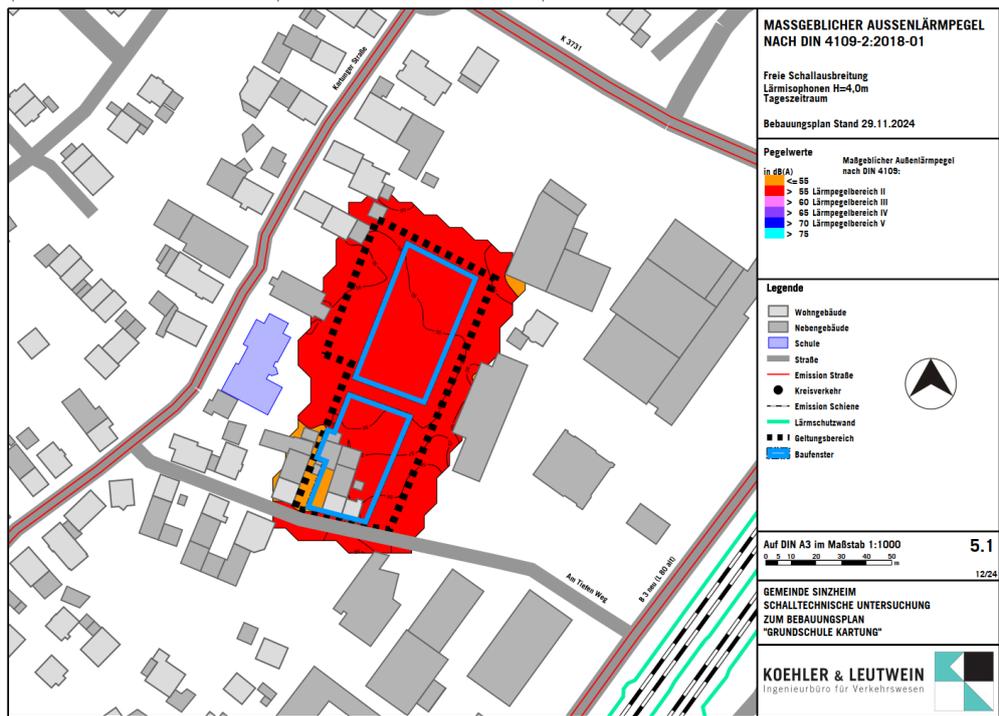


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel tags

A12.3

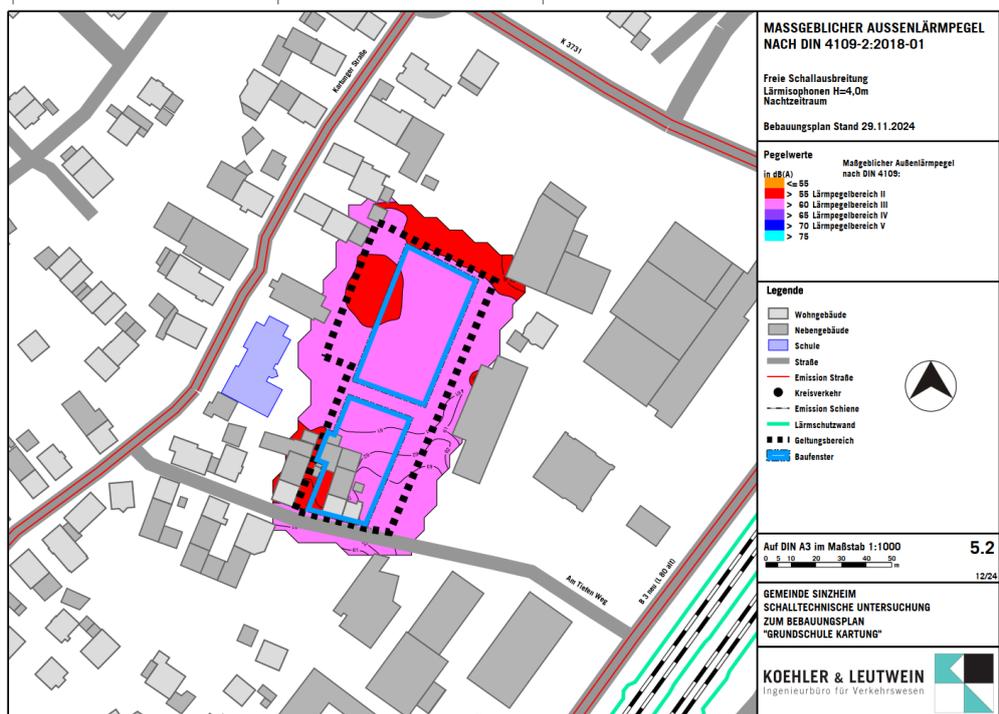


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach.

B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen (Schulhof) oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B2.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B3.1 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Rastatt zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Stellplatzsatzung

Für die Erstellung der erforderlichen Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Sinzheim vom 20.03.2024 heranzuziehen.

C5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

- Die Baufeldräumung mit dem Abriss von Gartenhütten (Dach, Wände), Baumfällungen, Rückschnitt von Hecken und sonstigen Gehölzarbeiten darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Alle Wurzelstöcke sind zunächst im Boden zu belassen. Diese sind dann innerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen zu roden.
- Sonstige Strukturen wie Bodenplatten (Gartenhütte), Mauern sowie ggf. vorhandene Stein- und Holzhaufen sind ebenfalls bis zur Aktivitätszeit der Eidechsen zu belassen.

Vergrämung Reptilien

- Die Vergrämung der Tiere aus dem Baubereich muss während der Aktivitätszeit der Tiere erfolgen. Das ist entweder:
 - o Zeitraum 1: vor der Eiablage (Anfang März bis Ende April) oder
 - o Zeitraum 2: nach Schlupf der Jungtiere (Mitte August bis Anfang Oktober).

Schriftlicher Teil

- In den beanspruchten Flächen werden zunächst alle Deckung bietende Strukturen (z. B. Steinplatten, Stein- und Holzhaufen) händisch abgeräumt.
- Die Flächen werden bis zur Aufstellung des Reptilienschutzzauns kurzzeitig gehalten. Die Mahd erfolgt mit nicht kreisendem Mähwerk oder außerhalb der Tages-Aktivitätszeiten der Eidechsen (früh morgens oder spät abends). Das Mahdgut wird abgeräumt.
- Räumungsarbeiten mit Maschineneinsatz (z. B. Wurzelrodung, Entfernung Bodenplatten, Abbruch von Mauern) sind unter Anweisung bzw. Beisein einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Dabei aufgefundene Individuen werden von der ÖBB aus dem Baubereich geleitet oder abgefangen und in geeignete Flächen im Umfeld verbracht.

Reptilienschutzzäune

- Reptilienschutzzäune sind im Anschluss an die Vergrämung bzw. i. d. R. bis spätestens Anfang Mai zu stellen.
- Die Zäune sind so lange funktionsfähig zu erhalten, bis eine (Wieder-)Besiedlung des Baubereichs während der Bauzeit durch Eidechsen ausgeschlossen werden kann.

Sinzheim,

.....

Erik Ernst
Bürgermeister

Lauf, 20.01.2025 Kr-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser