

Stand: 20.01.2025

Anlage Nr. 3

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“**

## **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren (Art des Verfahrens)	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)	4
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.6	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	7
2.	BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise	12
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
2.6	Verkehr	12
2.7	Technische Infrastruktur	13
2.8	Grünflächen	13
3.	BEGRÜNDUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	14
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
3.2	Gestaltung der un bebauten Flächen	15
3.3	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	15
4.	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE	15
4.1	Artenschutz	15
4.2	Denkmalschutz	15
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
5.1	Ausgeübte Nutzungen	16
5.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	16
6.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN	16
6.1	Bodenordnung	16
6.2	Erschließung	16
6.3	Berichtigung Flächennutzungsplan	16
7.	STATISTIK UND VERFAHREN	16
7.1	Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte	16
7.2	Aufstellungsverfahren	16

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim mit Eintragung des Planbereichs; Quelle: Geoportail Raumordnung, eigene Darstellung	6
Abbildung 3:	Bebauungsplan „In den Lissen“ Teilabschnitt I mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: Gemeinde Sinzheim, eigene Darstellung	7

## Teil A Einleitung

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Sinzheim beabsichtigt, die Grundschule Kartung/Winden zu erweitern. Hierzu wurden die Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 873, 877/1 und 878 bereits durch die Gemeinde erworben.

Zur Umsetzung der Erweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundschule Kartung“ erforderlich.

#### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Grundschule. Zu diesem Zweck wird Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zusätzlich soll der Bereich der früheren Gärtnerei für eine neue bzw. ergänzende Nutzung vorbereitet werden. Aus diesem Grund wird der Bereich zur Straße „Am Tiefen Weg“ als Urbanes Gebiet festgesetzt.

#### 1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits teilweise in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und liegt komplett innerhalb des Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan wird zur Erweiterung der bestehenden Schule aufgestellt. Die Erweiterungsfläche umfasst das Gelände einer früheren Gärtnerei. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Nettobauland 4.489 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,6 = Grundfläche 2.693 m <sup>2</sup> .  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

Begründung

---

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| <p><b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b></p> <p>Vorgesehen ist die Ausweisung als „Gemeinbedarfsfläche: Schule“ sowie als Urbanes Gebiet. Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p>                      | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |
| <p><b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b></p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p>                                                                                                                            | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |
| <p><b>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</b></p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Plangebiet Auswirkungen durch Störfallbetriebe bestehen.</p> | <p>Nein</p> | <p>Ja</p> |

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

#### **1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,52 ha (5.152 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch den Garten von Gebäude Kartunger Straße Nr. 44/44a,
- im Osten durch das Betriebsgelände der Horst Zerhoch Vorrichtungs- und Maschinenbau GmbH & Co. KG,
- im Süden durch die Straße "Am Tiefen Weg",
- im Westen durch die Grundstücke Am Tiefen Weg 3, Kartunger Straße 40 und 42 sowie die bestehende Grundschule.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-N. 873, 873/1, 877/1 und 878/1 der Gemarkung Kartung.

Begründung



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 1.5.1 Flächennutzungsplan

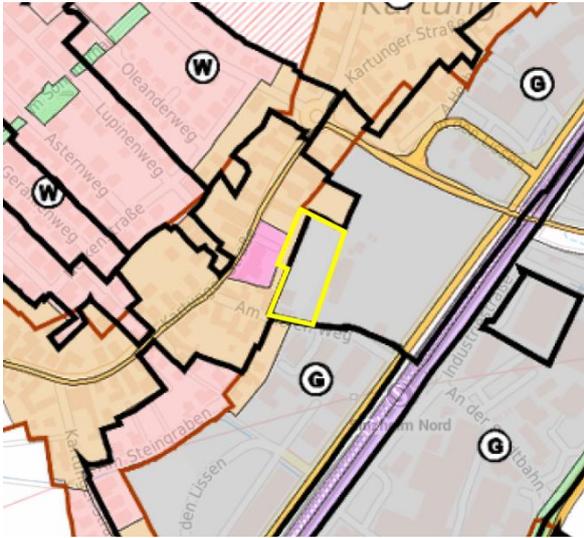


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim mit Eintragung des Planbereichs; Quelle: Geoportal Raumordnung, eigene Darstellung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim ist der Teilbereich der bestehenden Schule als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist im mittleren Abschnitt als Mischbaufläche, im östlichen Abschnitt als Gewerbebaufläche dargestellt.

Vorgesehen ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche bzw. Urbanes Gebiet. Hierdurch wird die vom Flächennutzungsplan vorgesehene Abstufung der Nutzungen aufgenommen.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und Mischbaufläche berücksichtigt.

### 1.5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Lissen“ Teilabschnitt I aus dem Jahr 1985. Dort ist für den Planbereich „Gärtnerei“ festgesetzt. Östlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan Gewerbegebiet festgesetzt.

Die bestehende Schule westlich des Plangebietes ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Das Grundstück Flst.-Nr. 878/1 ist als Außenbereich im Innenbereich eingestuft, so dass dort eine bauliche Nutzung aktuell nicht zulässig ist.

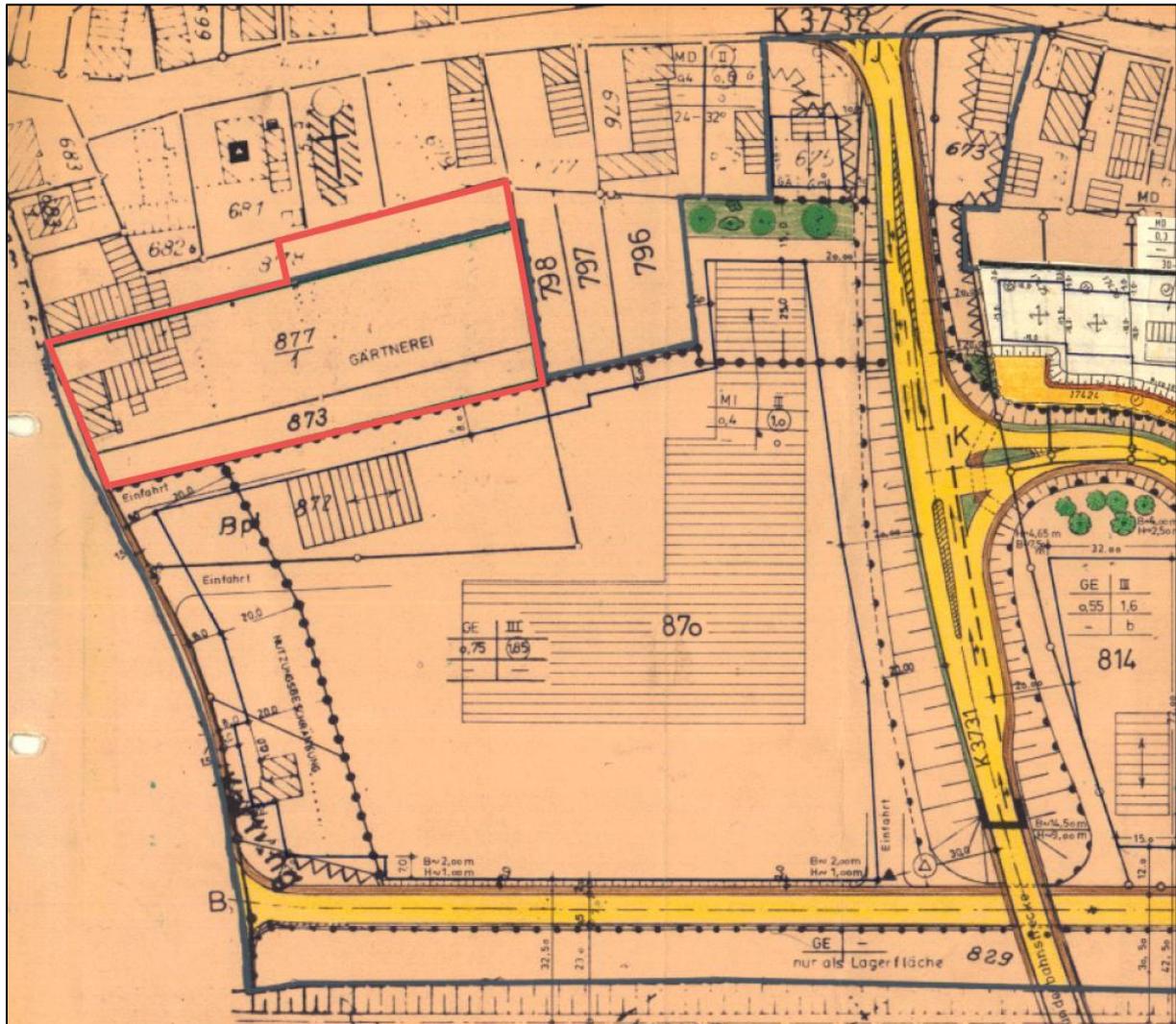


Abbildung 3: Bebauungsplan „In den Lissen“ Teilabschnitt I mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: Gemeinde Sinzheim, eigene Darstellung

## 1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

### 1.6.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortsteils Kartung im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und der gemischt genutzten Bebauung entlang der Kartunger Straße. Entlang der Kartunger Straße befinden sich neben Wohngebäuden und vereinzelt gewerblichen Nutzungen zentrale Einrichtungen wie insbesondere die Grundschule und die Kirche Kartung. Die Bebauung ist überwiegend durch firstständige, zumeist zweigeschossige Gebäude geprägt, die den Straßenraum fassen.

### 1.6.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist entlang der beiden Straßen (Kartunger Straße, Am Tiefen Weg) bereits bebaut. Der nördliche, für die Erweiterung der Grundschule vorgesehene Bereich ist dagegen noch unbebaut. Bei dieser Fläche handelt es sich um das frühere, inzwischen jedoch aufgegebene Gärtnergelände.

Östlich und nördlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „In den Lissen“. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden gutachterlich ermittelt. Hierbei ergeben

sich für die Gewerbebetriebe im Umfeld aufgrund der bereits in der Umgebung bestehenden Wohn- und Mischgebietsbebauung faktisch keine Einschränkungen ihrer Betriebstätigkeiten bezüglich Geräuschenstehung, die nicht bereits im heutigen Zustand erforderlich sind und nicht durch betriebliche oder bauliche Maßnahmen in geringem Umfang gelöst werden könnten oder bereits erfolgen. Lärmschutzmaßnahmen bzgl. Gewerbelärm für das Plangebiet lassen sich auch aufgrund der vorgesehenen Nutzung Schule und der Gebietsausweisung Urbanes Gebiet nicht zwingend ableiten.

### **1.6.3 Schutzgebiete**

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

### **1.6.4 Artenschutz**

Durchgeführt wurde für den Planbereich eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Der Tatbestand der Tötung geschützter Vogelarten kann durch eine Beschränkung der Baufeldräumung auf außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Bei Umsetzung dieser Maßnahme besteht für diese Arten kein weiterer Prüfbedarf.

Durch das Vorhaben bzw. insbesondere durch die Baufeldräumung und den Baustellenbetrieb besteht die Gefahr, dass Mauereidechsen getötet oder verletzt werden. Weiterhin führt die Räumung und anschließende Überbauung wesentlicher Habitatstrukturen zu Lebensraumverlusten bzw. die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zum Schutz der Mauereidechse sind daher Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzhabitate erforderlich. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen.

### **1.6.5 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **1.6.6 Starkregen**

Gemäß der Kartierung des Landratsamtes Rastatt treten bei Starkregenereignissen kleinteilige Überschwemmungen im tieferliegenden nördlichen Plangebiet auf. Die Einstautiefe beträgt maximal 0,5 m.

### **1.6.7 Grundwasser**

Nach den verfügbaren Kartenauswertungen über die Grundwasserflurabstände im Bereich des Standortes des Bauvorhabens wird der Grundwasserspiegel mit etwa 121 – 122 m ü.NN angegeben.

Während der Erkundungsarbeiten der Baugrunduntersuchung im April 2024 wurde mit den Bohrsondierungen der freie Grundwasserspiegel in einer Tiefe von durchschnittlich etwa 2,6 m unter der Geländeoberkante etwa bei 121,8 m ü.NN angetroffen. Die gutachterliche Empfehlung ist, den angetroffenen Grundwasserstand als Bemessungswasserstand anzusetzen.

Nördlich der geplanten Erweiterung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. In diesem Bereich werden die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeiten unterhalb einer Tiefe von etwa 121,80 m ü.NN erreicht. Der zu fordernde Mindestabstand von > 1,0 m zum mittleren, höchsten Grundwasserstand kann am Standort eingehalten werden.

Schicht- bzw. Stauwässer wurden über die erkundeten Bohrsondierertiefen in nahezu allen Bohrsondierungen in unterschiedlichen Tiefen oberhalb des Grundwasserspiegels festgestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgelegten Wasserschutzgebieten.

#### **1.6.8 Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **1.6.9 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke für die Erweiterung der Grundschule befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sinzheim.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 877/1 und 878/1 sind in privatem Eigentum.

#### **1.6.10 Verkehrliche Erschließung**

Der Hauptzugang der Grundschule Kartung befindet sich in der Kartunger Straße und soll dort verbleiben. Über diese Straße ist die Grundschule Kartung auch an das örtliche Straßennetz angebunden.

Für die Erweiterung der Grundschule erfolgt ein weiterer Anschluss an die Straße „Am Tiefen Weg“ südlich des Plangebietes. Von dieser wird eine Zufahrt in Form einer privaten Verkehrsfläche angelegt. Diese Zufahrt soll vorrangig für Lehr- bzw. Betreuungspersonal und zur Andienung geschaffen werden.

#### **1.6.11 Ver- und Entsorgung**

Die Baugrundstücke an der Kartunger Straße und Am Tiefen Weg sind bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Sinzheim angeschlossen. Die Erweiterungsfläche der Grundschule wird über neue Leitungen in der privaten Verkehrsfläche an die Straße Am Tiefen Weg angeschlossen.

#### **1.6.12 Bodenverhältnisse, Altlasten**

Durchgeführt wurde eine Baugrunderkundung. Nach Auswertung der Aufschlüsse stehen unter dem Oberboden (etwa 0,3 m) bis zu einer Tiefe von maximal 3,4 m Aueablagerungen (Schluff, tonig, feinsandig, Ton, stark schluffig) an. Ab einer Tiefe von etwa 2,4 m beginnen die Niederterrassenablagerungen.

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen sowie Bodenbelastungen liegen nicht vor.

#### **1.6.13 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

#### **1.6.14 Denkmale**

Das westlich des Plangebietes bestehende Schulgebäude aus dem Jahr 1900 ist als Kulturdenkmal geschützt.

#### **1.6.15 Störfallbetriebe**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Plangebiet Auswirkungen durch Störfallbetriebe bestehen.

#### **1.6.16 Emissionen, Immissionen**

Östlich des Plangebietes befinden sich das Gewerbegebiet „In den Lissen“, die L 80 (B 3 neu) sowie die Bahnstrecke Rastatt - Freiburg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrslärmemittenten ergeben sich in der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und für das Urbane Gebiet verträgliche Verhältnisse im Tageszeitraum. Nachts werden geringfügig erhöhte Belastungen ermittelt, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV aber noch eingehalten werden.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der Nutzung des Schulgebäudes ausschließlich im Tageszeitraum und der nur geringfügigen Überschreitungen im Bereich des Urbanen Gebietes sind aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch abschirmende Bauwerke nicht sinnvoll einzusetzen. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen oder Grundrissorientierungen im Bereich der erhöhten Belastungen empfohlen.

### **1.6.17 Topographie**

Die Straße „Am Tiefen Weg“ im Süden liegt auf einer Höhe von etwa 126 m+NN. Das Plangebiet selbst liegt etwa 1 - 1,5 m niedriger.

### **1.6.18 Abfallentsorgung**

Die angrenzenden öffentlichen Straßen werden von Abfallsammelfahrzeugen befahren. Die neue Stichstraße wird dagegen nicht für die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen ausgebildet.

## **2. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Urbanes Gebiet**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden teilweise als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen hierbei den zwei Hauptnutzungen Wohnen sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet wird das städtebauliche Ziel verfolgt, neben der Wohnnutzung insbesondere auch weitere Nutzungen zu ermöglichen, ohne dass wie in einem Mischgebiet Wohnen und Gewerbe gleichgewichtig verteilt sein müssen.

Zur Sicherung der Nutzungsmischung wird die Schule mit der Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass neben dem Wohnen auch soziale Einrichtungen das Gebiet prägen.

Von den ansonsten zulässigen Nutzungen werden im Urbanen Gebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Diese beiden Nutzungen widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für dieses Gebiet, so dass ein Ausschluss erforderlich ist.

#### **2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf: Schule**

Westlich des Plangebietes befindet sich bereits die Halbtagsgrundschule Kartung-Winden. Haupteingang und Parkplatz befinden sich auf der Westseite des Schulgebäudes in der Kartunger Straße, der Pausenhof östlich des Hauptgebäudes.

Insbesondere im Zusammenhang mit den wachsenden Anforderungen an die Betreuung der Schüler ist eine Erweiterung der Schule erforderlich. Hierzu werden weitere Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Ziel der Festsetzung dieser Gemeinbedarfsfläche ist die planungsrechtliche Sicherung dieses Schulstandorts und auch Umsetzung der aktuell vorgesehenen Erweiterung. Darüber hinaus sollen auch zukünftige Entwicklungen der Schule ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zugelassen werden neben der Nutzung als Schule auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

Planungsrechtlich ist es grundsätzlich zwar nicht erforderlich, für Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen. Um die zulässigen Maße der Schule zu definieren, werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt bei 0,6, so dass einerseits die Grundstücke angemessen ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden kann.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o. g. Anlagen bis zu 0,8 überschritten werden.

### **2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Hierdurch ist eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

### **2.3 Bauweise**

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baufenster ist auf dieser Grundlage grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich.

Im Bereich des Urbanen Gebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich sollen Gebäude dort wie in der offenen Bauweise ebenfalls mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Im Bestand bestehen jedoch entlang der Straße Am Tiefen Weg bereits Gebäude, die einseitig an die Grundstücksgrenzen herangebaut sind. Aus diesem Grund wird für das Urbane Gebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sofern bereits an die westliche Grundstücksgrenze angebaut ist, darf dies insbesondere auch mit Ersatzbauten erfolgen.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen bilden Baufenster, die einen großen Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der Gebäude ermöglichen. Zur Sicherung des Gebäudebestandes im Urbanen Gebiet wird das Baufenster dort an die westliche Grundstücksgrenze gelegt. Hierdurch können bei Bedarf auch Ersatzbauten vorgenommen werden, und die bestehende städtebauliche Struktur kann fortgeführt werden.

### **2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Insbesondere die Gemeinbedarfsfläche benötigt hierbei außerhalb der Baufenster Bereiche für Nebenanlagen wie den Schulhof.

### **2.6 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits an die Straße Am Tiefen Weg angeschlossen, wobei für die Gemeinbedarfsfläche eine ergänzende Straße vorgesehen ist. Diese Straße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie nur der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dienen soll. Die private Verkehrsfläche wird nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren. Abfallsammelbehälter sind daher an der Straße Am Tiefen Weg zur Abholung bereitzustellen.

Die neue private Verkehrsfläche soll vorrangig für Lehr- bzw. Betreuungspersonal und zur Andienung dienen. Aus diesem Grund ist nur von einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Die Straße Am Tiefen Weg ist für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

## **2.7 Technische Infrastruktur**

### **2.7.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet wird über die private Verkehrsfläche an das Netz der Stromversorgung angeschlossen.

### **2.7.2 Wasser**

Das Plangebiet wird über die private Verkehrsfläche an das öffentliche Netz der Wasserversorgung angeschlossen.

### **2.7.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche der Kanalisation in der Straße Am Tiefen Weg zugeführt. Die Kapazität der Leitungen und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser der neuen Baumöglichkeiten wird im Plangebiet einer Versickerung zugeführt. Zusätzlich wird das Gebäude der Schulerweiterung mit begrüntem Flachdach ausgebildet, so dass eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in die Versickerungsmulde erfolgt. Ergänzend soll eine Rückhaltung zur Bewässerung der Außenanlagen angelegt werden.

Das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser kann über eine straßenbegleitende Mulde versickert werden.

## **2.8 Grünflächen**

### **2.8.1 Private Grünflächen**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets werden Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Diese Ausweisung ist erforderlich, um die bestehenden Gartenflächen zu sichern. Bau-liche Anlagen und Nebenanlagen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen.

### **2.8.2 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **2.8.3 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### Befestigung Stellplatzflächen

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lassen. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

### Habitatstrukturen Mauereidechsen

Innerhalb des Plangebietes bestehen Lebensräume von Mauereidechsen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Untersuchung Maßnahmen umzusetzen. Aufgrund des mutmaßlich allochthonen Mauereidechsen-Vorkommens sind hierbei planexterne Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, um eine weitere Ausbreitung und eine Gefährdung autochthoner Bestände bzw. eine Verdrängung von anderen Reptilienarten zu unterbinden. Die Umsetzung planinterner Maßnahmen ist erst im Rahmen der Bebauung möglich.

## **2.8.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Baumpflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets und um Lebensräume für Tiere zu schaffen wird festgesetzt, dass je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

### Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15 Grad extensiv zu begrünen.

## **3. Begründung örtlicher Bauvorschriften**

### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **3.1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude**

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden lediglich die zulässigen Dachformen und Farben der Dacheindeckung vorgeschrieben. Hierdurch soll die innerhalb des Siedlungsbereichs von Kartung bestehende Dachlandschaft weiterentwickelt werden. Die Zulässigkeit des Flachdachs ist erforderlich, um insbesondere die vorgesehene Schulerweiterung umsetzen zu können.

## **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **3.2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Um eine hohe Qualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auch der Schulhof oder ein grünes Klassenzimmer als Nebenanlage bzw. bauliche Anlage einzustufen ist.

Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter, sogenannte Schottergärten, wird ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen abzulehnende Gartengestaltung einzuschränken.

### **3.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Grundsätzlich lassen die im Plangebiet bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand zu. Aus diesem Grund wird vorgeschrieben, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken zu versickern ist. Hiervon ausgenommen werden kann Niederschlagswasser, welches gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird.

Die Versickerung des Regenwassers muss hierbei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Maßgebend hierfür sind die Vorgaben des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU). Versickerungsmulden müssen demnach mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

## **4. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

### **4.1 Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind neben Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auch Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hierbei handelt es sich jedoch um reine Verhaltensanweisungen, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Aus diesem Grund werden artenschutzrechtliche Vorgaben zur Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und das Aufstellen von Reptilienzäunen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.2 Stellplatzsatzung**

Für die im Gebiet zu errichtenden Stellplatzflächen sind die Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim heranzuziehen, welche die Vorgaben für die Errichtung der Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet bildet.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung der Gärtnerei wurde bereits aufgegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzung hervorgerufen.

### 5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Grundschule Kartung-Winden erweitert werden.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

### 6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke wurden bereits entsprechend der vorgesehenen Planung eingeteilt.

### 6.2 Erschließung

Zur Umsetzung der Planung ist die Herstellung der privaten Verkehrsfläche mit Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

### 6.3 Berichtigung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 7. Statistik und Verfahren

### 7.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

<b>Bruttobauland</b>		<b>5.152 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	299 m <sup>2</sup>	5,8%
Grünflächen	etwa	364 m <sup>2</sup>	7,1%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>4.489 m<sup>2</sup></b>	<b>87,1%</b>
Urbanes Gebiet (MU)	etwa	1.716 m <sup>2</sup>	
Gemeinbedarfsfläche "Schule"	etwa	2.773 m <sup>2</sup>	

### 7.2 Aufstellungsverfahren

Am \_\_. \_\_. \_\_ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grundschule Kartung“ gefasst.

Begründung

---

Der Bebauungsplanentwurf wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sinzheim, .....

.....

Erik Ernst  
Bürgermeister

Lauf, 20.01.2025 Kr-la



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

Planverfasser