

| GE  | -     |
|-----|-------|
| 0.8 | (2.0) |
|     | 0     |

FH max= 9,50 m

9689  
3

Btrg

| GE  | -     |
|-----|-------|
| 0.8 | (2.0) |
|     | 0     |

FH max= 9,50 m

693

Btrg

## Bebauungsplan "Zur Mauer"

9694  
1

Fabr

Gar

(verdelt)

9695

Btrg

| GE  | -     |
|-----|-------|
| 0.8 | (2.0) |
|     | 0     |

FH max= 9,50 m

26

Lagg

9695  
1

Wkst 20

Bahnlinie Sinsheim - Eppingen

9701

9701  
3

9702  
2

9701  
1

L

Pfig 2

| GE(e) | - |
|-------|---|
| 0.5   | - |
|       | 0 |

FH max= 182,00 m üNN

Pfig 1

L 592

9703

9702

Lagg

Sonst

Lagg

Sonst

Schu

Pfig 1

Btrg

Büro

9705

9705

Lagg

| GE(e) | - |
|-------|---|
| 0.55  | - |
|       | 0 |

FH max= 180,50 m üNN

Btrg

9706  
1

9712 L 592

Süd

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Zur Mauer II“,  
Stadt Sinsheim, Stadtteil Reihen

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), eingeschränkt gemäß § 1 (4) BauNVO

Das „Gewerbegebiet“ dient der Unterbringung von Gewerbebauten, die die Friedhofsruhe nicht stören.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die im § 8 (2) 1. BauNVO genannten selbständigen Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke als nicht zulässig erklärt.

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)**

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 2. und § 18. BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit ...m über NN festgesetzt. Sie ist definiert als die obere Dachbegrenzungskanten (Oberkante First bzw. Oberkante Attika).

#### **3. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und §§ 14 und 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **4. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

4.1. Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf den ausgewiesenen Flächen „Pfg1“ und „Pfg2“ sind Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

## „Pfg1“ / „Pfg3“

Innerhalb der mit einem „Pflanzgebot“ belegten Fläche sind pro 100 m<sup>2</sup> Fläche 2 Hochstämme und 15 Sträucher zu pflanzen. Es sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der nachfolgend genannten Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten.

## „Pfg2“

Auf der mit „flächenhaftem Pflanzgebot – Pfg2“ festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß der Gehölzauswahlliste anzupflanzen. Die Hecke ist mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Gehölz-Auswahlliste****Bäume 1. Ordnung**

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Spitzahorn    | Acer platanoides        |
| Bergahorn     | Acer pseudoplatanus     |
| Rotbuche      | Fragus sylvatica        |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior      |
| Traubeneiche  | Quercus petraea         |
| Winterlinde   | Tilia cordata           |
| Sommerlinde   | Tilia platyphyllos      |
| Birke         | Betula pendula          |
| Nussbaum      | Juglans regia           |
| Feldahorn     | Acer campestre          |
| Hainbuche     | Carpinus betulus        |
| Vogelkirsche  | Prunus avium            |
| Eberesche     | Sorbus aucuparia        |
| Amberbaum     | Liquidambar styraciflua |
| Baumhasel     | Corylus colurna         |

**Bäume 2. Ordnung**

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre          |
| Hainbuche    | Carpinus betulus        |
| Vogelkirsche | Prunus avium            |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia        |
| Amberbaum    | Liquidambar styraciflua |
| Baumhasel    | Corylus colurna         |

**Sträucher**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea    |
| Hasel               | Corylus avellana    |
| Liguster            | Ligustrum vulgare   |
| Schlehe             | Prunus spinosa      |
| Steinwechel         | Prunus mahaleb      |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum  |
| Kreuzdorn           | Rhamnus cathartica  |
| Wilde Stachelbeere  | Ribes uva-crispa    |
| Feldrose            | Rosa arvensis       |
| Hundsrose           | Rosa canina         |
| Essigrose           | Rosa gallica        |
| Weinrose            | Rosa rubiginosa     |
| Glanzrose           | Rosa nitida         |
| Spehanandra         | Staphanandra Crispa |
| Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra      |
| Traubenholunder     | Sambucus racemosa   |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana    |
| Wasserschneeball    | Viburnum opulus     |
| Faulbaum            | Rhamnus frangula    |

Weiden  
Holunder  
Beerensträucher

Salix spec.  
Sambucus nigra  
Malus hybr.

#### **Pflaumen/Zwetschgen**

Bühler Frühzwetschge  
Deutsche Hauszwetschge  
Ersinger Frühzwetschge  
Große grüne Reneklode  
Nancy Mirabelle  
Wangenheims Frühzwetschge

#### **Birnen**

Champagner-Bratbirne  
Alexander Lucas  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche von Charneu  
Pastorenbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Gelbmöstler  
Gräfin von Paris

#### **4.2. Fassadenbegrünung**

Im Plangebiet sind die Ost- und Nord-Fassade der Gebäude ganzflächig (bis auf zulässige Fensteröffnungen) mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß der nachfolgenden Gehölzauswahlliste zu begrünen :

Gemeine Waldrebe  
Anemonen-Waldrebe  
Efeu

Clematis vitalba  
Clematis montana Rubens  
Hedera helix

## **B Hinweise**

1. Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.
2. Die Bepflanzungen gemäß der Schriftlichen Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
3. Der Oberboden ist gemäß § 2 Abs. 3 NatSchG Baden-Württemberg zu schützen – er ist fachgerecht zu lagern und wieder zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
5. Mit Verweis auf die hier vorzufindenden Bodenbeschaffenheiten empfiehlt das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, im Vorfeld von Bauvorhaben eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.
6. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.  
Auf die Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.  
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).  
Auf die weiteren Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.
7. Das „Gewerbegebiet“ liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Reichen (RVO des Landratsamtes Sinsheim vom 23.01.1971) und des Schutzgebietes der Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenzthal (RVO des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.09.1986).  
Auf die in den Schutzverordnungen innerhalb der „Weiteren Schutzzone III A“ unzulässigen Handlungen wird hingewiesen.
8. Die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Bahnlinie an.

Im Hinblick auf die Belange der Deutschen Bahn AG werden folgende Hinweise gegeben :

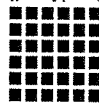
- Die Bauflächen/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedigung bzw. mit einer Leitplanke abzugrenzen.

- Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Auf die Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ wird verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ebenfalls sind Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Bahnbetrieb entstehen ausgeschlossen.
- Durch das Aufstellen von Werbeanlagen darf es zu keinen Verwechslungen mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG kommen. Blendwirkungen der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie sind zu vermeiden.

17.03.2010

Aufgestellt : Sinsheim, 24.09.2009; ergänzt : 02.11.2009, ~~30.03.2010~~ – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP



FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Achim Keßler, Bürgermeister

Architekt

## Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Zur Mauer II“,  
Stadt Sinsheim, Stadtteil Reihen

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden und Dacheindeckungen sind unzulässig.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sammelwerbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht (siehe Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zur Mauer II“) sind nicht zulässig.

### 3. Stellplatzflächen und deren Zufahrten (§ 74 (1) 3. LBO)

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden.

Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 ebenerdige Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Gehölzauswahlliste (siehe Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zur Mauer II“) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzzäune) sowie die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.