

Begründung

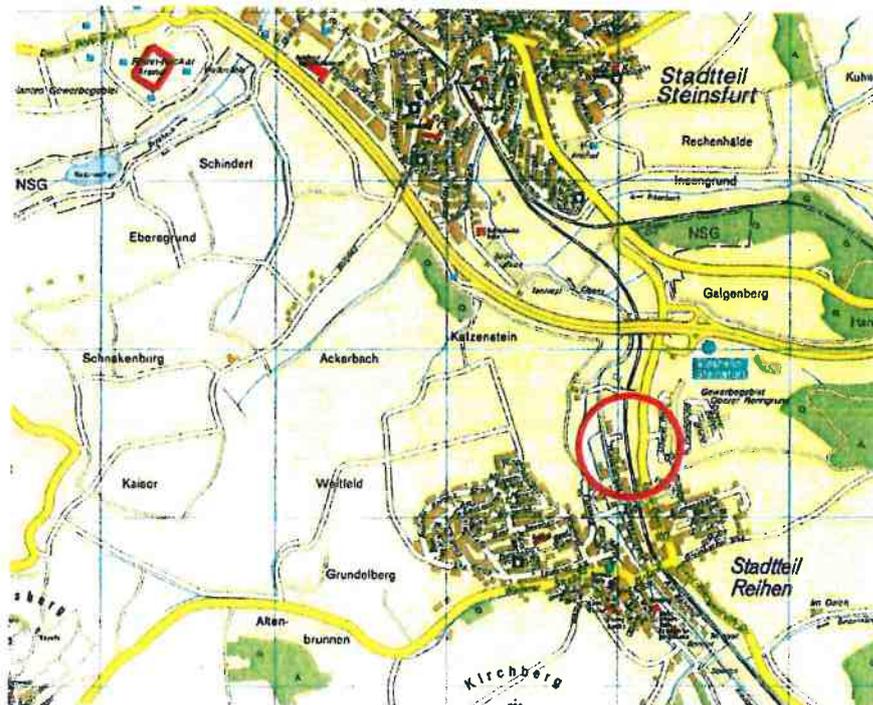
zum Bebauungsplan „Zur Mauer II“,
Stadt Sinsheim, Stadtteil Reihen

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Mauer II“ verfolgt die Stadt Sinsheim das Ziel, dem auf dem Flurstück Nr. 9705 ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterung auf der unmittelbar angrenzenden Fläche zu ermöglichen und damit den Betriebsstandort langfristig zu sichern.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung, Topographie und Geologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtteiles Reihen zwischen der Bahnlinie Sinsheim – Eppingen und der L 592.



Die Abgrenzung des Plangebietes beinhaltet das Flurstück Nr. 9703 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 9702/1 (Feldweg).

Des Weiteren wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zur Mauer I“ enthaltene Betriebsgelände der hier ansässigen Glas- und Metallbaufirma in den Geltungsbereich einbezogen, um das Planungsrecht der neu geschaffenen Situation anzupassen.

Die nördliche Grenze des gewählten Geltungsbereiches ist deckungsgleich mit der hier getroffenen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenztal“ aus dem Jahr 1997.

Die neu überplante Fläche wird bereits heute teilweise durch den hier ansässigen Betrieb als Abstellplatz für Materialien bzw. als Außenlager in Anspruch genommen. Die nördliche Teilfläche unterliegt einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung. Auf den detaillierten Bestandsplan als Anlage des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Die ursprüngliche Topographie weist im Bereich des Geltungsbereiches einen Geländeanstieg von Westen in Richtung Osten in einer Größenordnung von 3,00 m bis 4,00 m auf.

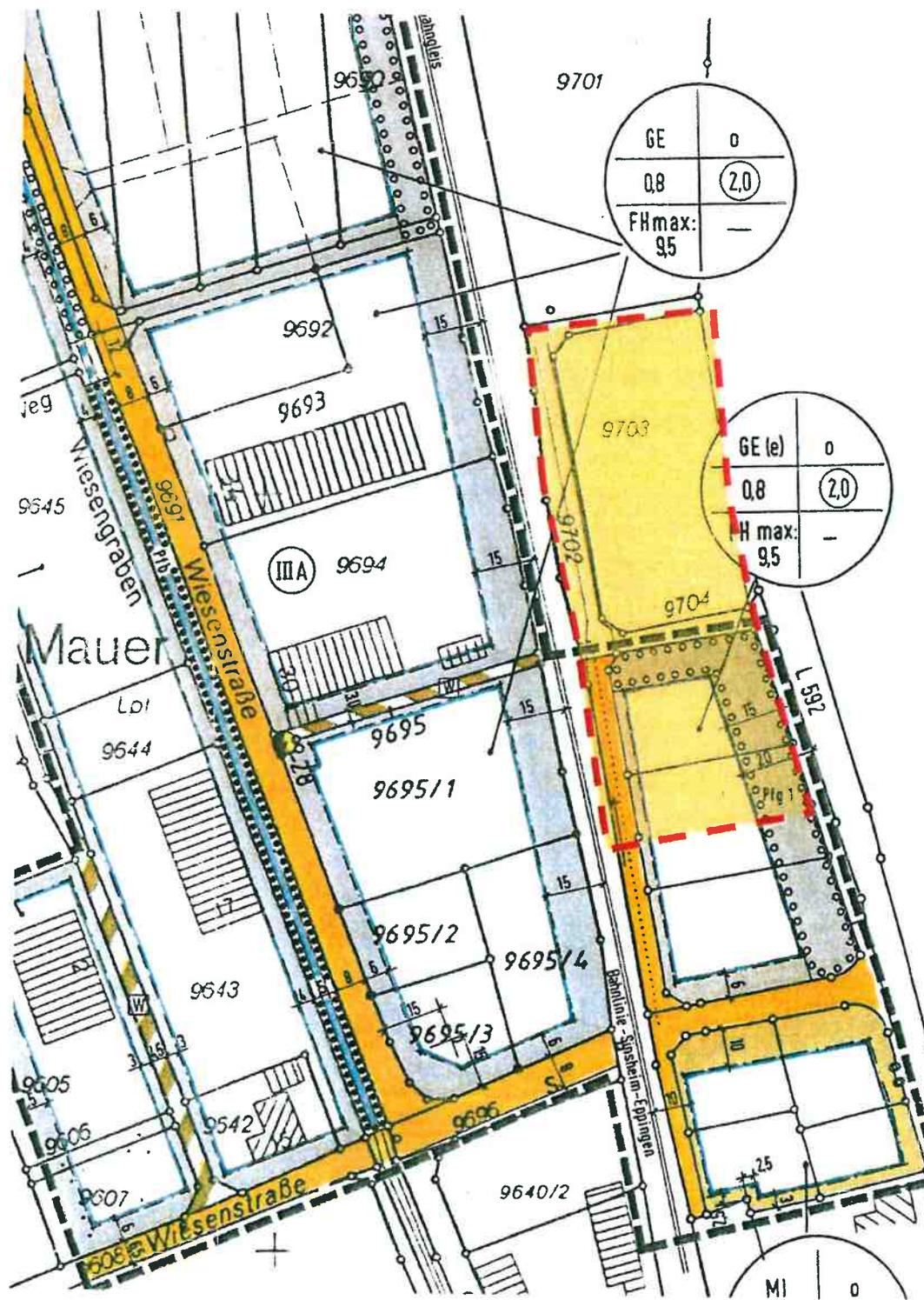
Im Vorhabensbereich befinden sich lt. Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen.

Der geologische Untergrund besteht im Plangebiet aus verkastungsfähigen Kalksteinen des oberen Muschelkalks. Er wird von Lößlehm oder möglicherweise Schwemmlöß unbekannter Mächtigkeit überlagert. Diese können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Zur Mauer II“ stellt eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zur Mauer“, 2. Änderung und Erweiterung, aus dem Jahr 1999 dar (rechtskräftig seit dem 16.12.1999).

Durch die Einbeziehung des Flurstückes Nr. 9705 und Teile des Flurstückes Nr. 9702/1 in den Geltungsbereich werden, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die bisher rechtskräftigen Festsetzungen für die genannten Flächen aufgehoben.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zur Mauer I“ sowie Darstellung des Geltungsbereiches „Zur Mauer II“

Die Erweiterung des Gewerbegebietes um eine Fläche von ca. 0,33 ha ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen entwickelt.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung in Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.04.2007, aufgestellt.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Die für den Bebauungsplan „Zur Mauer“ sowie für die Örtlichen Bauvorschriften formulierten Festsetzungen orientieren sich als Erweiterung des Gewerbebetriebes eng an dem bestehenden Planungsrecht der angrenzenden Flächen.

Redaktioneller Hinweis :

Die in der Planunterlage im M. 1:500 grau hinterlegten Bereiche stellen die Flächen dar, die bisher nicht als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen waren (bisherige Nutzung : Außenbereich bzw. öffentliche Verkehrsfläche).

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist die Flächen des Erweiterungsbereiches gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ aus. Analog zum Bebauungsplan „Zur Mauer I“ werden aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Friedhof des Ortsteiles Reihen nur solche Gewerbebetriebe zugelassen die gewährleisten, dass die Friedhofsruhe nicht gestört wird.

Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz der städtebaulich auszugestaltenden Ortsrandlage selbständige Lagerplätze grundsätzlich aus.

Die geplante Erschließung der gewerblichen Bauflächen über den „Sägmühlweg“ ist für den Betrieb einer Tankstelle nicht geeignet, so dass auch diese Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „nicht zulässig“ erklärt wird.

Anlagen für sportliche Zwecke werden mit der gleichen Begründung, aber auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zugelassen.

Analog zum angrenzenden Bebauungsplan werden auch im Bebauungsplan „Zur Mauer II“ die unter dem § 8 Abs. 3 BauNVO ggf. als Ausnahme genannten Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Begründet wird diese Festsetzung mit der von der Stadt Sinsheim angestrebten Bewahrung der Gebietsart. Hierdurch soll vermieden werden, dass das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und, auch wenn es sich auch um eine relativ kleine Erweiterungsfläche handelt, hierdurch eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird.

2. Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird einer Teilfläche des bisherigen „Sägemühlweg“ ihre Funktion als öffentlich rechtliche Erschließungsstraße/-weg entzogen und als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Begründung wird diese Maßnahme mit dem Umstand, dass dieses Straßenstück bisher ausschließlich dem hier ansässigen Betrieb diene. Darüber hinaus hat die Praxis gezeigt, dass die Verlängerung des „Sägemühlweg“ als Feldweg für die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke keine Bedeutung hat, da dieses Behinderungen sowohl für den Gewerbebetrieb als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Folge haben würde.

Die Umnutzung einer öffentlichen Erschließungsanlage in eine private Baufläche wird möglich, da das im Geltungsbereich ausgewiesene Gewerbegebiet zukünftig ausschließlich von einem Betrieb in Anspruch genommen wird. Die Konzeption ermöglicht für die gewerbliche Baufläche damit Betriebsabläufe, die ohne die Einbeziehung dieser bisher öffentlich gewidmeten Fläche, aufgrund des sehr schmalen Grundstückszchnittes (bedingt durch die Lage zwischen der Landstraße und der Bahntrasse), nicht möglich wären.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes (auf den ausgewiesenen Flächen sind Versiegelungen jeglicher Art unzulässig) wird das Anlegen von Ein- und Ausfahrten von der L 592 auf die gewerblich genutzte Baufläche ausgeschlossen. Die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke muss somit ausschließlich über den „Sägemühlweg“ erfolgen.

Auf der privaten gewerblichen Baufläche ist eine Wendemöglichkeit für LKW bzw. Lastzüge bis zu einer Gesamtlänge von 18,00 m vorzusehen. Nur hierdurch können die die Sicherheit des angrenzenden Bahnüberganges beeinträchtigenden Rangiervorgänge verhindert werden.

Die Erschließung der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 9701, Nr. 9701/1 bis Nr. 9701/3 ist durch die bestehenden Wegtrassen außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zur Mauer I“ wird im Geltungsbereich des Plangebietes die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird die zulässige Länge von Gebäuden auf maximal 50,00 m begrenzt. Neben der Wahrung des Gebietscharakters wird diese Festsetzung mit der hier geschaffenen Ortseingangssituation sowie der unmittelbaren Nähe des Landschaftsschutzgebietes begründet.

Der Bebauungsplan-Entwurf hält den im Straßengesetz von Baden-Württemberg geforderten Mindestabstand von 20,00 m zwischen einer Bebauung und dem Fahrbahnrand der L 592 grundsätzlich ein.

Die im Norden des Plangebietes durch die Festsetzung der Baugrenze zugelassene Unterschreitung um maximal 10 % erfolgte auf der Grundlage einer im Aufstellungsverfahren erzielten Abstimmung mit der höheren Straßenbaubehörde. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, ein 35,00 m langes Gebäude mit einer Tiefe von ca. 26,00 m, parallel der nördlichen Grenze des Plangebietes, zu errichten.

Die Ausweisung ist das Ergebnis einer vorgenommenen Abwägung zwischen den Belangen der klassifizierten Straßen einerseits und den funktionalen Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft andererseits.

In Anlehnung an das bestehende Planungsrecht setzt der Bebauungsplan den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen der Achse des Bahngleises und einer möglichen Bebauung mit 12,00 m fest (Mindestabstand der überbaubaren Fläche zur Bahntrasse südlich des „Sägmühlweg“: 10,00 m).

4. Festsetzung der zulässigen Gebäudekubatur

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 9705 eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m, gemessen von der angrenzenden Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Oberkante der Dachhaut, fest. Durch die neu formulierten Festsetzungen nicht zu überschreitender Firsthöhen von 180,50 m über NN bzw. 182,00 m über NN wird diese Vorgabe grundsätzlich beibehalten, jedoch, auf der Grundlage vorhandener Bestandshöhen, eindeutiger definiert. Die Festsetzung gewährleistet, dass die Gebäudekubaturen sich in das Landschaftsbild einfügen und Gebäudehöhen von nicht mehr als 5,00 m bis 6,00 m, gemessen von der OK der Landstraße, in Erscheinung treten.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige Grundflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,55 fest und unterschreitet damit deutlich die im § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein „Gewerbegebiet“. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Umstand, dass aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände zur Landstraße bzw. zur Bahntrasse keine darüber hinausgehende Überbaubarkeit möglich ist. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass die Flächen zwischen einer Bebauung und der L 592 freizuhalten sind von jeglicher Bebauung und damit, auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO, die festgesetzten Grundflächenzahlen keine darüber hinausgehenden einschränkenden Wirkungen entfalten werden.

Im Bebauungsplan „Zur Mauer II“ wird, entgegen des bisherigen Planungsrechtes (für das Flurstück Nr. 9705), auf die Ausweisung von einer Baumassenzahlen verzichtet. Das an diesem Standort städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe ausreichend definiert. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung sowohl in das Landschaftsbild, als auch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

6. Lärmeinwirkungen, Lufthygiene

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes hält zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan) einen Abstand von $\geq 200,00$ m ein. Die Ausweisung eines „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gewährleistet, dass die von den Flächen des Geltungsbereiches ausgehenden Emissionen keine Beeinträchtigungen innerhalb dieser Wohngebiete auslösen.

7. Pflanzgebote

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Festsetzungen liegt in der Ausgestaltung des durch den Bebauungsplan definierten zukünftigen Ortsrandes. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan am nördlichen Gebietsrand eine 5,00 m tiefe Fläche fest, auf der eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wird hier auf das Anpflanzen von Bäumen verzichtet.

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sowie als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff wird auf der Fläche zwischen dem Fahrbahnrand der L 592 und einer möglichen Bebauung das „Pflanzgebot 1“ Inhalt des Bebauungsplanes. Die Fläche ist freizuhalten von Versiegelungen jeglicher Art und mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen der beiliegenden Gehölzauswahlliste zu bepflanzen (2 Hochstämme und 15 Sträucher je 100 m² ausgewiesener Fläche).

Die „Pflanzgebot 3“-Fläche beinhaltet die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zur Mauer I“ formulierte Festsetzung.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zur Mauer I“ festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zur Mauer II“ übertragen.

Durch die Festsetzungen der Ziffern 1. und 2. (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen) wird sichergestellt, dass von den baulichen Anlagen keine Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der L 592 ausgehen.

VI. Flächenbilanz

Größe der Erweiterung des Gewerbegebietes	0,395 ha
aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zur Mauer I“	
einbezogene Teilfläche	0,256 ha

Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Zur Mauer II“ 0,651 ha

VII. Ver- und Entsorgung des Baugebietes / Erschließungsaufwand

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen erfolgt über die auf dem Flurstück Nr. 9705 vorhandenen Leitungen mit Anschluss an die öffentlichen Netze.

Eine Erweiterung der Wasserversorgung hat, in Abstimmung mit den Stadtwerken Sinsheim, betriebsintern zu erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Im Zuge der konkreten Projektplanung ist durch den Bauherrn der ausreichende Brandschutz nachzuweisen.

Für die Erweiterung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass über die vorhandene Abwasserleitung DN 200 das zusätzlich anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden kann. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist eine separate Ableitung in einen Regenwasserkanal herzustellen. Entsprechende hydraulische Berechnungen sind durch den Grundstückseigentümer vorzulegen.

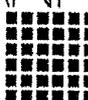
Bei einer Leistungserhöhung kann die Stromversorgung aus dem bestehenden Ortsnetz ohne ergänzende Maßnahmen nicht mehr uneingeschränkt gewährleistet werden. Ggf. sind seitens des Stromversorgers je nach Leistungsbedarf ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Die erforderlichen Zu- und Abfahrten werden über das bestehende Betriebsgelände bzw. über die in das „Gewerbegebiet“ einbezogenen bisherigen Verkehrsflächen abgewickelt.

Die Erweiterung des „Gewerbegebiet“ löst keinen zusätzlichen Erschließungsaufwand aus.

17.03.2010

Aufgestellt : Sinsheim, 10.12.2009; ergänzt : ~~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 94

Achim Keßler, Bürgermeister

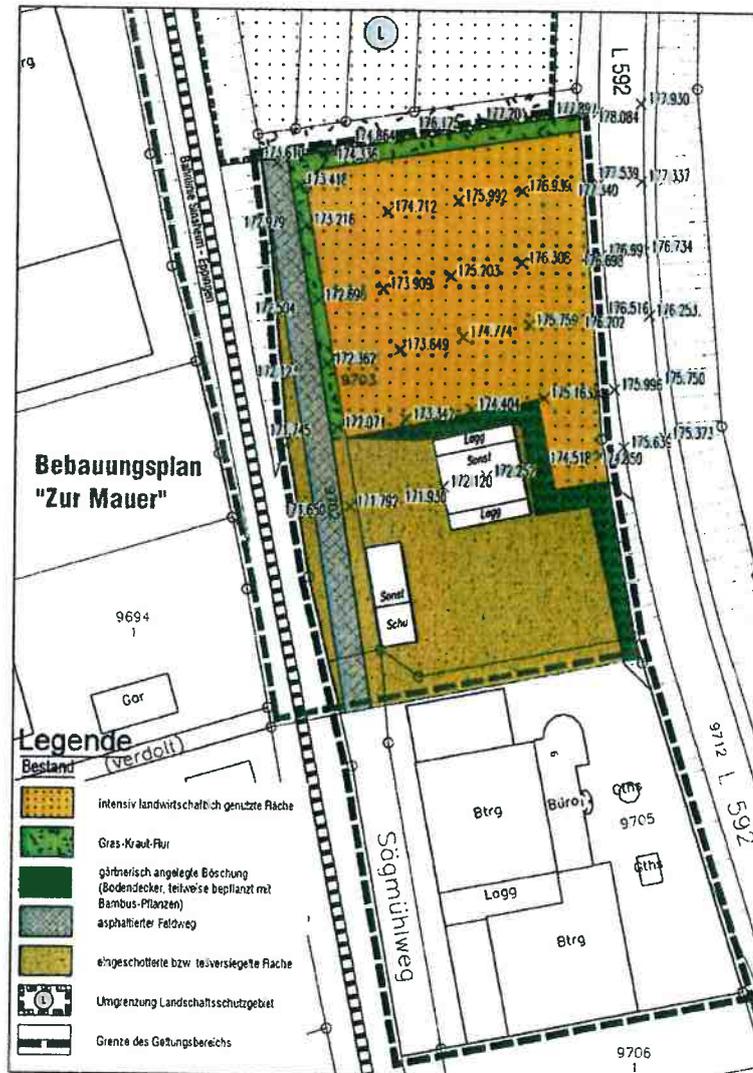
Architekt



4. Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaft“

Auswirkungen :

Von dem Eingriff sind überwiegend Ackerflächen bzw. in Betriebsabläufe einbezogene Freiflächen betroffen.
Auf die nachfolgend abgebildete Bestandsaufnahme wird verwiesen.



Die kartierte Nutzung sowie das deutlich vorbelastete Umfeld weisen keinerlei Anzeichen für das Vorhandensein streng geschützter Vogelarten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG auf den überplanten Flächen auf.



Die Lage des Plangebietes lässt es nicht erwarten, dass bedeutsame Austauschbeziehungen vorhanden sind und durch den Eingriff gestört werden.

Auf die Vorbelastungen, geprägt durch das Verkehrsaufkommen der L 592, das an zwei Seiten angrenzende „Gewerbegebiet“ sowie die Bahntrasse wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Minimierung :

Aufgrund des vorzufindenden Bestandes können wirksame Minimierungsmaßnahmen nicht genannt werden.

Ausgleichsmaßnahmen :

Der Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaft“ (sowie, schutzgutübergreifend, in das Schutzgut „Boden“) wird erreicht durch die Ausweisung von Pflanzgeboten und die damit in Verbindung stehende Extensivierung einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche.

Dieses sind im Einzelnen :

- Ausweisung des „Pflanzgebot 1“ auf einer 20,00 m tiefen Fläche, parallel der L 592

Auf der Fläche sind je 100 m² 2 Hochstämme und 15 heimische, standortgerechte Sträucher aus der Gehölzauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit werden insgesamt 15 Bäume und ca. 225 Sträucher, u. a. auch zur Eingrünung des Plangebietes, neu angepflanzt.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass diese Fläche freizuhalten ist von jeglicher Bebauung.

Versiegelungen jeglicher Art sind darüber hinaus unzulässig, so dass hier letztendlich eine zusammenhängende Grünfläche entstehen wird.

- Ausweisung des „Pflanzgebot 2“

Durch die Ausweisung wird am nördlichen Gebietsrand eine 5,00 m tiefe geschlossene 2-reihige Heckenstruktur aus standortgerechten heimischen Sträuchern entstehen. Auch diese Flächen dienen ausschließlich dem Ausgleich und sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung.

Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass das „Gewerbegebiet“ zum Außenbereich (Landschaftsschutzgebiet) hin sowie zur L 592 umfassend eingegrünt und darüber hinaus ein hoher Flächenanteil des Gewerbegebietes zusammenhängend begrünt wird.

Auf die nachfolgende Darstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wird ergänzend verwiesen.



5. Schutzgut „Mensch“

Auswirkungen :

Die überplante Fläche hat keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung der Bevölkerung.

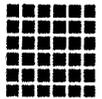
Im Gebiet selbst bzw. hieran angrenzend befinden sich keine Wegverbindungen als Zugang zur freien Landschaft.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Wohngebiete. Diese liegen in einem Abstand von mehr als 200 m, so dass durch die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Belastungen für die Einwohner des Stadtteiles Reihen zu erwarten sind. Diese Aussage gilt sowohl hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen als auch im Hinblick auf Staub- und Geruchsbelästigungen.

Aufgrund der geringen Größe löst das Plangebiet keinen nennenswerten zusätzlichen Schwerlastverkehr auf den Hauptverkehrsstrassen des Ortsteiles aus. Auf die unmittelbare Nähe zur Ausfahrt „Steinsfurt“ der BAB 6 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Das „Gewerbegebiet“ kann erreicht werden, ohne dass die Ortsdurchfahrt des Stadtteiles bzw. anderer Ortsteile hierdurch belastet werden.

Minimierung :

Als Minimierungsmaßnahmen schränkt der Bebauungsplan das „Gewerbegebiet“ dahingehend ein, dass die Würde und Ruhe auf dem sich östlich des Plangebietes befindenden Friedhof nicht gestört wird.



6. Schutzgut „Landschaftsbild“

Auswirkungen :

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wird sich die visuell erlebbare Ortsdurchfahrt des Stadtteiles Reihen der Stadt Sinsheim geringfügig verlängern.

Von der L 592, d. h., von Norden aus betrachtet, wird das in die Topographie eingebettete Plangebiet zukünftig ein prägender Bestandteil der Ortseingangssituation sein.

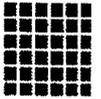
Der überplante Bereich wird demgegenüber aufgrund seiner topographischen Lage sowie Einbettung zwischen den Hauptverkehrsstrassen der Bahn und des klassifizierten Straßennetzes weder von Osten noch von Westen und Süden in Erscheinung treten.

Auf den Umstand, dass die überplanten Flächen in einem deutlich vorbelasteten Talraum liegen, wurde bereits mehrfach hingewiesen.

Minimierung :

Folgende Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes :

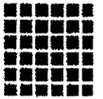
- deutliche Beschränkung der Gebäudehöhen, so dass eine Fernwirkung der Neubebauung weitestgehend ausgeschlossen werden kann
- Festsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen am nördlichen sowie östlichen Gebietsrand
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung an den nach Osten und Norden angrenzenden Gebäudeflächen
- Ausschluss geschlossener und damit deutlich ablesbarer Einfriedigungen
- Verbot von Werbeanlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten
- Ausschluss von reflektierenden Materialien, sowohl für die Fassaden als auch für die Dachflächen
- Freihalten der an den Außenbereich sowie an die Landstraße angrenzenden Flächen von jeglicher Bebauung



Ausgleichsmaßnahmen :

Die unter dem Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaft“ aufgeführten Kompensationsmaßnahmen wirken sich auf das Landschaftsbild positiv aus. Die festgeschriebenen Gehölzpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern dienen der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild. Diese Bepflanzung wird nach einigen Jahren den Ortseingang prägen und die ergänzende Bebauung abdecken.

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.



7. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Auswirkungen :

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Durch das geplante Vorhaben erfahren die Sachgüter im Geltungsbereich des Plangebietes eine Wertsteigerung.

8. Entwurfs-Varianten

Aufgrund der rechtskräftigen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie der vorhandenen betrieblichen Zusammenhänge stehen zur Erweiterung des Baugebietes „Zur Mauer“ keine alternativen Flächen zur Verfügung.



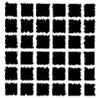
IV. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stellt einen einfachen qualitativen Vergleich zwischen dem Ist-Zustand und der zu prognostizierenden Entwicklung des Plangebietes bei Einhaltung bzw. Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Örtlichen Bauvorschriften dar. Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg herangezogen.

Bewertet werden ausschließlich die bisher unbeplanten Flächen.

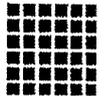
Biotopbewertung des Bestandes

				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
33.80	Zierrasen	4	4-12	1,0		1,0		4,0	4,0	210	840	I
35.64	grasreiche ausdauernde Ruderal- vegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	200	2.200	III
37.10	Acker	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	1.720	6.880	I
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	350	350	I
60.21	teilversiegelte Fläche (eingeschottert) Gebäude- bestand	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.470	1.470	I
Summe Wertpunkte Bestand im Planungsgebiet										11.740		
Summe Fläche Planungsgebiet										3.950		



Bewertung des voraussichtlichen Zustandes nach Umsetzung der Planung

				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2				
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte Im Bereich „Pfg1“	15	--	1,0		1,0		15,0	15,0	243	3.645
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte Im Bereich „Pfg2“	15	--	1,0		1,0		15,0	15,0	300	4.500
45.30 a	Baumgruppen und Einzel- bäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60. Garten) angenom- mener mittlerer Stammumfang je 25 Jahre : 90 cm; 13 Bäume x 6 WP je cm StU (13x90x6= 7.020)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0		7.020
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,5)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.970	1.970
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	437	437
60.60	Garten im Bereich „Pfg2“	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	1.000	6.000
Summe Wertpunkte Bestand im Planungsgebiet										23.572	
Summe Fläche Planungsgebiet									3.950		



Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergeben sich :

▪	Biotopwertpunkte Bestand	11.740 (100,0 %)
▪	<u>./.</u> Biotopwertpunkte Planung	<u>23.572 (200,8 %)</u>
	Biotopwertpunkte-Überschuss	11.832

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ rechnerisch ca. 100 % überkompensiert wird.

Der ermittelte Überschuss dient der schutzgutübergreifenden Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut „Boden“.

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 Reihen (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.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.09.2009; ergänzt : 02.11.2009, ^{17.03.2010}~~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.

Rhein-Neckar-Kreis

74889 Sinsheim
Stadtteil Reihen

Bebauungsplan „Zur Mauer II“

Umweltbericht

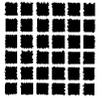


Aufgestellt : Sinsheim, 10.12.2009 – GI/Ru

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



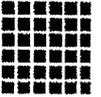
I. Einleitung

Die Stadt Sinsheim beabsichtigt, das rechtskräftig ausgewiesene Baugebiet „Zur Mauer“ um das Flurstück Nr. 9703 zu erweitern.

Aufgrund der nur sehr geringen Größe von 0,33 ha beschränkt sich der Umweltbericht nachfolgend auf die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der hier relevant werdenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter. Hierbei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Abgrenzung an den Grenzen des Plangebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (siehe textliche Erläuterungen).

Die Umweltbelange werden systematisch verbal nach den einzelnen Schutzgütern abgehandelt.

Schwerpunkt ist hierbei die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“. Grundlage hierfür ist der Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsflächenbedarfes in der Eingriffsregelung“, herausgegeben durch die Lfu.



II. Schutzgebiete

1. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das rechtskräftig ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal“ an. Es erstreckt sich über die Gemeinden Bammental, Gaiberg, Mauer, Meckesheim, Sinsheim, Waibstadt und Zuzenhausen.

Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Einheit des „Elsenztal“ mit seinem hohen natürlichen Potential und Erholungswert. Darüber hinaus stellt das Schutzgebiet einen ökologisch notwendigen Ergänzungsraum für die Naturschutzgebiete und flächenhaften Naturdenkmale und ihrer Tierwelt dar.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen weisen keine schützenswerten Einzelelemente auf (z. B. Feldgehölze, Hecken, Büsche, Bäume und Baumreihen, großflächige Wiesenareale, Obstbaumbestände, mit Feldgehölzen durchsetzte Ackerfluren).

2. § 32-Biotop

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 32 NatSchG „besonders geschützte Biotop“ oder andere unter Schutz stehende Flächen.

3. FFH-Gebiet

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6818-342 befindet sich süd-westlichen von Reihen, d. h., nicht in einem unmittelbaren Umfeld oder räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes „Zur Mauer II“ auf diesen Bereich sind auszuschließen.



III. Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation des Eingriffes

1. Schutzgut „Boden“

Auswirkungen :

Im Zuge der Bebauung wird im noch ungestörten Bereich Boden ausgehoben und versiegelt. Durch die Versiegelung geht Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbrochen.

Darüber hinaus kann es auf direkt angrenzenden Flächen zu unerwünschten Verdichtungen durch das Befahren mit Baumaschinen kommen.

Minimierung :

Boden ist ein nicht vermehrbares und nicht wieder herstellbares Gut. Daher ist der Anteil an überbauter Fläche so gering als möglich zu halten, ohne hierdurch jedoch die gewerbliche Zweckbestimmung in Frage zu stellen und damit eine weitere Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich hinein zu forcieren.

Die nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen, und hier insbesondere die Flächen im „Abstandstreifen“ zur L 592, sollten während der Baumaßnahme nicht befahren werden. Auch wäre es im Sinne einer Minimierung diese Flächen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß für das Anlegen von Böschungen in Anspruch zu nehmen, um damit möglichst viel Boden in seinem ungestörten Zustand zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen ist der Boden getrennt nach Oberboden und Unterboden abzutragen, getrennt zu lagern (Schütthöhe maximal 2,00 m) und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen :

Ein gewisser Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen, indem Teile der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Sinne des ausgesprochenen Pflanzgebotes angelegt und zukünftig extensiv gepflegt werden.

Bodenspezifische Ausgleichsmaßnahmen, wie Entsiegelungen oder Rekultivierungen, können weder im Geltungsbereich noch außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Der Eingriff in die Bodenfunktion kann damit nur in Ansätzen ausgeglichen werden. Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein deutliches Defizit, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzgutübergreifend ausgeglichen wird.



2. Schutzgut „Wasser“

Auswirkungen :

Durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung sowie die Versiegelung von Freiflächen kann das Regenwasser nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten. Durch den oberflächlichen Abfluss und die Einleitung in den Mischwasserkanal trägt die Erweiterung des Gewerbegebietes, global betrachtet, zur weiteren Hochwasserbelastung bei.

Darüber hinaus wird durch die Versiegelung bisher offener Böden die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Minimierung :

Analog zu den Ausführungen zum Schutzgut „Boden“ hat auch hier, in der Abwägung aller Belange, der sparsame und behutsame Umgang mit der Inanspruchnahme von Flächen oberste Priorität.

Des Weiteren sollte darauf hingewirkt werden, dass so viel Niederschlagswasser als möglich im Gewerbegebiet zurückgehalten wird. Dieses ist, unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe, ggf. möglich, indem notwendige Flächenbefestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteinpflaster bzw. Pflaster mit Drainfugen).

Des Weiteren wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und in den Gebäuden zu nutzen (ggf. für die Toilettenspülung in Bürogebäuden) bzw., wenn technisch möglich, in Betriebsabläufe zu integrieren.

Des Weiteren kann durch eine entsprechende Bepflanzung auf den anzulegenden Grünflächen Oberflächenwasser zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden.

Ausgleichsmaßnahmen :

Die unter dem Schutzgut „Boden“ genannten Ausgleichsmaßnahmen entfalten auch positive Wirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“. PKW-Stellplätze bzw. Freiflächen, auf denen gewährleistet ist, dass es zu keinerlei Verschmutzung kommen kann, sind wasserdurchlässig auszubilden.



3. Schutzgut „Klima“

Auswirkungen :

Die geplante Überbauung der Fläche des Geltungsbereiches hat negative Auswirkungen auf das ursprüngliche Kleinklima. Die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebauten Flächen können zukünftig nicht mehr zur Entstehung von Kalt- und Frischluft beitragen – sie bilden durch ihre sich aufheizende Oberfläche ihrerseits Wärmeinseln, die zu einer weiteren Belastung des Umfeldes beitragen werden.

Die getroffenen Aussagen sind zu relativieren hinsichtlich der geringen Größe des Plangebietes, welche, im Verhältnis zum angrenzenden Siedlungsbereich des Stadtteiles Reihen, global zu vernachlässigen ist.

Minimierung :

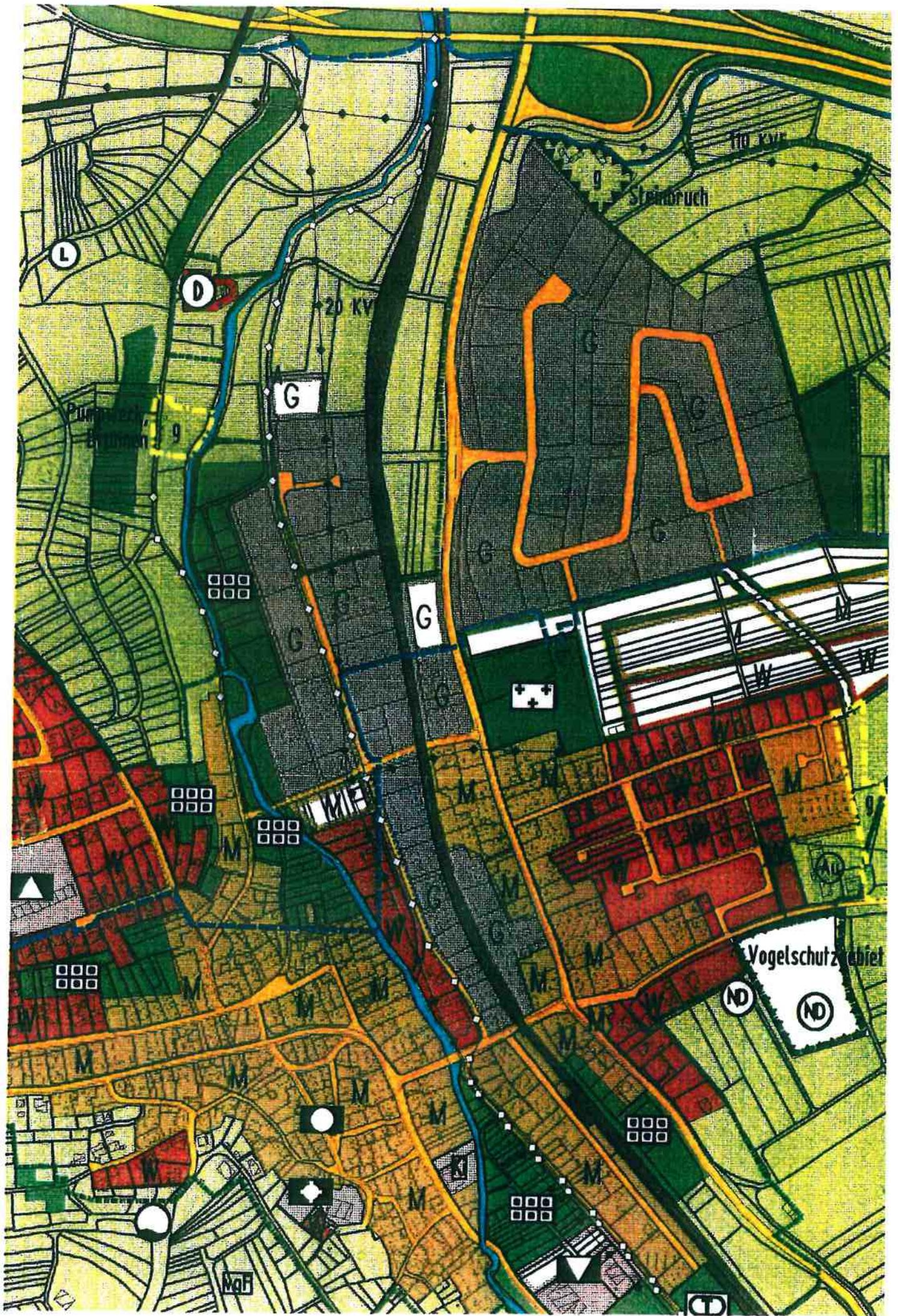
Zur Minimierung des Eingriffes wird vorgeschlagen, die Dachflächen untergeordneter Nebengebäude extensiv zu begründen.

Darüber hinaus sollten Befestigungen der Freiflächen minimiert und möglichst mit Materialien vorgenommen werden, die sich weniger aufheizen und damit zu einer geringeren Erwärmung des klimatischen Umfeldes beitragen.

Ausgleichsmaßnahmen :

Die oben dargestellten Auswirkungen werden deutlich minimiert durch die im Plangebiet vorgesehene Bepflanzung. Sie bewirkt eine intensive Eingrünung des Plangebietes, fördert die Verdunstung und damit die Befeuchtung und Kühlung der Luft. Der Schattenwurf der Pflanzen reduziert das Aufheizen der Gebäude- und Straßenoberflächen.

Durch die umfangreich festgesetzten Pflanzgebote kann, in Verbindung mit einer niedrigen Grundflächenzahl, der Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden.



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 Dachbegrenzungskaten (Oberkante First bzw. Oberkante Attika).

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

Nebenanlagen im Sinne es § 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 m² 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	Coryllus 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 frangular

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 :

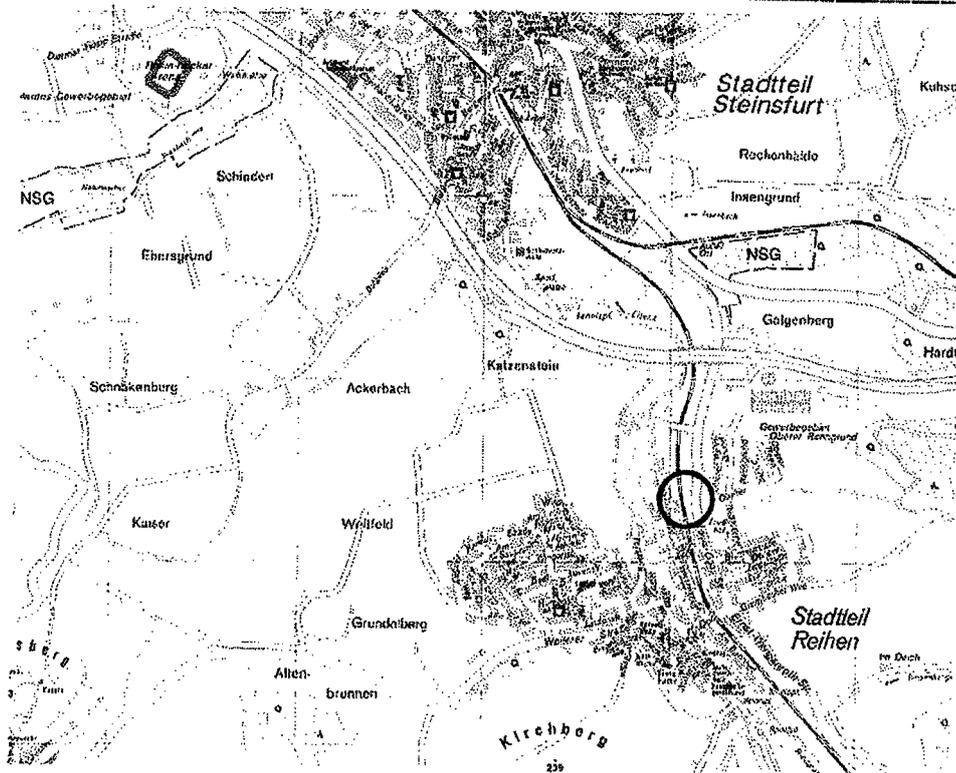
Gemeine Waldrebe
Anemonen-Waldrebe
Efeu

Clematis vitalba
Clematis montana Rubens
Hedera helix

Stadtteil Reihen

Bebauungsplan „Zur Mauer II“

LAGEPLAN M 1/500



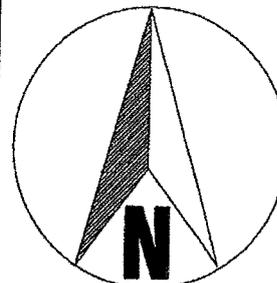
GEFERTIGT:

**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
 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

17.02.2009

12.10.2009



RECHTSGRUNDLAGE

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4

GE	-
0.8	(2.0)
	0

FH max= 9,50 m

9689
3

GE	-
0.8	(2.0)
	0

FH max= 9,50 m

2

9693

Bebauungsplan "Zur Mauer"

Fabr

9694
1

GE	-
0.8	(2.0)
	0

FH max= 9,50 m

25

Wkst 2c

GE(e)	-
0.5	-
	0

FH max= 182,00 m ÜNN

(L)

Pfg 2

Pfg 1

L 592

Lagg

Sonst

Lagg

Sonst

Schu

Pfg 3

Btrg

Büro

Sths

9705

Sths

GE(e)	-
0.55	-
	0

FH max= 180,50 m ÜNN

9706

Bahnlinie
Sinshelm - Eppingen

9712 L 592

