

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**§ 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 Industriegebiet**

**§ 9 BauNVO**

###### **1.1.1 Nicht zulässig sind**

**§ 9 Abs. 2 und 3 BauNVO  
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### **1.2 Gewerbegebiet**

**§ 8 BauNVO**

###### **1.2.1 Nicht zulässig sind**

**§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO  
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

##### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

**§ 8 BauNVO**

###### **1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 Abs. 1 BauNVO).**

**§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO**

###### **1.3.2 Nicht zulässig sind**

**§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO  
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

###### **1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind**

**§ 8 Abs. 3 BauNVO**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.  
§§ 17 und 19 BauNVO**

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Im Industriegebiet beträgt die GRZ 0,8

Im Gewerbegebiet beträgt die GRZ 0,8

Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die GRZ 0,6

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m.  
§ 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt des Geländes und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Ermittlung der jeweiligen Traufhöhen wird als Bezugspunkt zum Gelände die Hinterkante der Erschließungsstraße am zugehörigen Grundstück in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der tiefere Bezugspunkt maßgebend.

Im Industriegebiet beträgt die FH 18 m und die TH 16 m

Im Gewerbegebiet beträgt die FH 18 m und die TH 16 m

Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die FH 14 m und die TH 12 m

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**3.1 Bauweise § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**

Im Industriegebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es dürfen Gebäude mit einer maximalen Länge von 135 m errichtet werden, die, wenn benachbarte Grundstücke bebaut werden, auch durch Errichtung von Teilgebäuden ohne Grenzabstand entstehen dürfen.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

**4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gekennzeichneten Bereichen der privaten Grünfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmelde-technische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

**5.1 Sichtfelder**

Am Knotenpunkt der Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“ sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder als Grünfläche von jeglicher Bebauung und von sichtbehindernder Bepflanzung sowie sichtbehindernden Einfriedungen freizuhalten.

**6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

**6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“ sind öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenquerschnitten gemäß Planeintrag.

Zufahrtsbeschränkungen (Verbot der Ein- und Ausfahrt) gelten gemäß dem Planeintrag im Knotenpunktbereich der Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“.

**6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahn wird ab der Wendeschleife in der vorhandenen Grundstücksbreite als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dort wo das Bahngelände für den Haltepunkt mit Unterführung erweitert wurde, wird auf dem angrenzenden privatem Grundstück gemäß Planeintrag durch ein schmales Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eine Mindestbreite noch 2,50 m sichergestellt. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf die Fuß- und Radwegeverbindung nur bis zum Treppenaufgang zum Bahnsteig auch von Anliegern als Zufahrt zu den westlichen Baugrundstücken (Firmengelände Bohn) genutzt werden.

Der nördliche Flurweg/ Wiesenweg wird als solcher integriert und um die dortige Lücke zu schließen, an seinem Ostende um rund 25 m bis zum nächsten Flurweg verlängert.

**7 Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die Grundstücksentwässerung im Industriegebiet erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird über einen offenen Graben in der öffentlichen Grünfläche auf der Nordostseite des Baugebietes abgeleitet und im Nordwesten zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlage dient gleichzeitig auch der Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen und dem ökologischen Ausgleich.

**8 Grünflächen**

**Öffentliche Grünflächen**

Die im Straßenraum gelegenen Grünflächen sind gemäß Planeintrag und Pkt. 9.1 zu bepflanzen.

Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite zulässig.

Die am Ortsrand gelegenen Grünflächen sind zur Ortsrandeingrünung gemäß Planeintrag und Pkt. 9.1 zu bepflanzen.

### Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung interne Ausgleichs-, Versickerungs- und Retentionsfläche ist gemäß Planeintrag und Pkt. 9.1 zu bepflanzen.

Die Herstellung von versickerungsfähigen Stellplätzen ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Herstellung von Zufahrten über die private Grünfläche ist außerhalb der für den internen Ausgleich abgegrenzten Teilfläche zulässig.

|                                                                                                                                         |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>9 Flächen und (Pflanz-) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen</b> | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB<br/>i.V.m § 9 Abs. 1<br/>Nr. 25a/b BauGB</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

#### 9.1 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind zur Minderung und als Ausgleich als Grünflächen/Gärten anzulegen. Sie sind wie folgt anteilig mit standortheimischen Laubbäumen (keine Nadelbäume) und Sträuchern gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind:

- Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm zu pflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraße „Alte Römerstraße“ besteht entsprechend der Planzeichnung auf der Nordseite eine Pflanzbindung für das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm in den Vorgärten, um den Straßenraum zu begrünen und zu verschatten. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.
- Am Ortsrand, entlang des Entwässerungsgrabens und entlang der Straße „in der Au“ besteht entsprechend der Planzeichnung auf den privaten und öffentlichen Grundstücken eine Pflanzbindung für die Anlage randlicher Pflanzflächen aus Bäumen und Sträuchern, um das Gebiet Einzugrünen und den Übergang zu Landschaft zu gestalten. Hier sind standortheimische Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der privaten Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet. Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt über die Pflanzbindungsfläche von maximal 6 m Breite zulässig.

Als Baumquartier ist eine Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten. Im Hinblick auf Baumpflanzungen trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen, die konkrete Lage in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen obliegt der Erschließungsplanung. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu berücksichtigen. Bestandsbäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

#### 9.2 Fassadenbegrünung, Begrünung von geschlossenen Einfriedungen, Dachbegrünung und Materialien

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 7,5 m eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen. Dies gilt analog auch für geschlossene Einfrie-

dungen wie Mauern ab 1,2 m Höhe. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Zäunen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten und bei anderen Einfriedungen auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn bis maximal 10 m vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> ist.

Dächer mit einer Neigung unter 10°, deren Statik für ein Kiesdach ausgelegt ist, sind, da gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) gleich schwer, zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachflächen stattdessen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden und dort, wo sie für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse genutzt werden.

Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren sind zur Vermeidung von Boden- und Wasserverunreinigungen (u.a. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei) so vorzunehmen, dass Verunreinigungen vermieden werden.

### 9.3 Versickerungsfähige Flächen

Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

Mit Ausnahme der Fahrgassen und der LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

#### Hinweis:

Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

### 9.4 Stellplatzeingrünung

Ab 4 Pkw-Stellplätzen und dann für jede weiteren 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.

### 9.5 Interne Ausgleichsfläche

Die Versickerungsfläche, die interne Ausgleichsfläche ist, ist als extensiv zu pflegende Wiese (max. 2 Mahdtermine) anzulegen und zusätzlich durch randliche Pflanzung standortheimischer Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu gestalten und aufzuwerten.

### 9.6 Externe Ausgleichsfläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen

Die Umsetzung der im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB auf einer externen Ausgleichsfläche. Eine Teilfläche des Flurstücks 8245 in Sinsheim Hilsbach wird auf einer Fläche von 7.000 m<sup>2</sup> von Ackerland in extensives Grünland mit weiteren Biotoperelementen gemäß Maßnahmenplan des Umweltberichts umgewandelt.

## 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

## § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### 10.1 Leitungsrechte

Im Bereich der flachen Versickerungsmulde im Norden wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten der dortigen Gashochdruckleitung der MVV Energie AG in der Breite des Schutzstreifens festgesetzt. Durch die Art der Herstellung der Versickerungsanlage wird die Beibehaltung einer ausreichenden Erdüberdeckung der Gasleitung gewährleistet.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird am Abzweig in die „Alte Römerstraße“ das in der Planzeichnung gekennzeichnete Leitungsrecht zu Gunsten des dortigen öffentlichen Abwasserkanals festgesetzt.

### 10.2 Geh- und Fahrrecht

Entlang des Bahnsteigs am Haltepunkt Museum/ Arena wird zur Sicherstellung einer Wegbreite von mindestens 2,50 m im angrenzenden Grundstück gemäß Planeintrag ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Gasleitung

Die planfestgestellte MVV Gasfernleitung und der beidseitige Schutzstreifen von je 3 m werden in die Planzeichnung übernommen. Die Zugänglichkeit der Leitung wird sichergestellt und die Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung werden eingehalten.

### Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die Grenze des LSG „Unteres und Mittleres Elsenzthal“ wird in die Planzeichnung übernommen. Alle Bauflächen liegen außerhalb des LSG.