

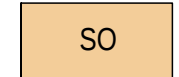


ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

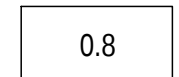
1	
2	3
4	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 max.zul.GRZ
- 4 max.zul.Gebäudehöhl(GH)*



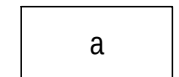
Sondergebiet
(zulässige Einrichtungen gem.Textteil)

§ 11(1) BauNVO



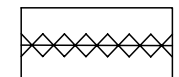
max. Grundflächenzahl GRZ

§ 19 BauNVO



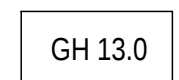
abweichende Bauweise (s.Textteil)

§ 22(4) BauNVO



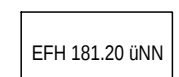
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

§ 16(5) BauNVO



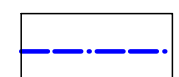
max. zulässige Gebäudehöhl(GH)*
in m über EFH (s.auch Textteil)

§ 16(3) BauNVO



festgesetzte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe
in m über NN (s.auch Textteil)

§ 18(1) BauNVO



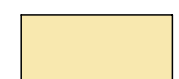
Baugrenze

§ 23(3) BauNVO



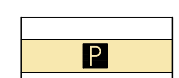
Flächen für Stellplätze

§ 9(1) Nr.4 BauGB

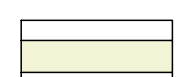


Öffentliche Strassenverkehrsflächen

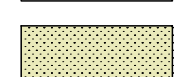
§ 9(1) Nr.11 BauGB



Öffentliche Parkplatzfläche



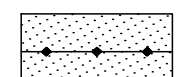
Öffentliche Geh-und Radwege



Private Verkehrsflächen

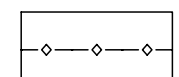


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Erschliessung Stellplatzflächen, Hallen-Wellnessbad,
Energiezentrale, Landwirtschaft



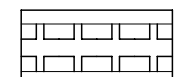
Hauptversorgungsleitungen
oberirdisch mit Schutzstreifen und Bezeichnung

§ 9(1) Nr.13 BauGB



Hauptversorgungsleitungen
unterirdisch mit Bezeichnung

§ 9(1) Nr.13 BauGB



GFL=Geh-Fahr-Leitungsrecht zugunsten
des Versorgungsträgers

§ 9(1) Nr.21 BauGB

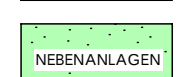


Öffentliche Grünflächen

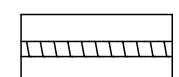
§ 9(1) Nr.15 BauGB



Private Grünflächen



Private Grünflächen mit Festsetzungen für
Nebenanlagen gem. Textteil



Stützmauer als abgestufte Gabionenwand*

§ 9(1) Nr.20 BauGB
§ 74(1) Nr.3 LBO



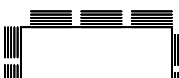
Teilflächen mit Kontingentierung der zulässigen
Schallemissionen gem. Textteil

§ 9(1)Nr.24 BauGB



Pflanzgebote
Pflanzgebot für Einzelbäume.
Artenlisten gem. Textteil Anhang

9(1) Nr.25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

§ 9(7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Gewerbe-und Industriegebiet
Sinsheim-Süd (nachrichtlich)



Kennzeichnung der örtlichen Bauvorschriften

ERGÄNZUNGEN/ÄNDERUNGEN		INDEX	GEZ.	GES.	DATUM
PROJEKT		STADT SINSHEIM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN			BEBAUUNGSPLAN NR. 35.1
		GEWERBE-UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM SÜD 1.ÄNDERUNG "SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD"			DATUM 14.07.10
PLAN		LAGEPLAN ENTWURF			GEZ. P
					GES.
PLANUNG		PLOSSER-ARCHITEKTEN GMBH ECKENERSTRASSE 65 D-88046 FRIEDRICHSHAFEN FON +49 (0) 75 41 138 09 - 0 FAX +49 (0) 75 41 138 09 - 29 info@ploesser-architekten.de www.ploesser-architekten.de			MASS- STAB 1:1.000
		VORHABENSTRÄGER WUND GMBH HOCHSTRASSE 1 D-88045 FRIEDRICHSHAFEN FON +49 (0) 75 41 206 - 0 FAX +49 (0) 75 41 206 - 13			PHASE PLAN NR.
					4 01



STADT SINSHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD
1. ÄNDERUNG
„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

PLANFASSUNG ENTWURF
STAND 14.07.2010

PLÖSSER ARCHITEKTEN STADTPLANER

PLÖSSER-ARCHITEKTEN GMBH
Dipl.-Ing. Werner Plösser
Freier Architekt
Eckenerstrasse 65
88046 Friedrichshafen
Fon +49 (0) 75 41 | 38 09 - 0
Fax +49 (0) 75 41 | 38 09 -29
info@ploesser-architekten.de
www.ploesser-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

A Informeller Teil

BETEILIGTE	2
ÜBERSICHTSKARTE	3
AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4

B Zeichnerischer Teil.....5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lageplan M 1: 1000

C Begründung6

C.1	PLANERFORDERNIS.....	7
C.2	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	7
C.3	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND PLANUNGEN	8
C.4	PLANUNGSKONZEPTION	9
C.5	UMWELTBERICHT, EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	13
C.6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
C.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
C.8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
C.9	BODENORDNUNG	17

D Textteil18

D.1	RECHTSGRUNDLAGEN	19
D.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
D.3	HINWEISE.....	27

E Örtliche Bauvorschriften29

F Anhang32

F.1	PFLANZLISTEN	33
F.2	FLÄCHENBILANZ.....	34
F.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	35

G Umweltbericht mit Grünordnungsplan.....37

A INFORMELLER TEIL

BETEILIGTE

Vorhabenträger Wund GmbH
vertreten durch
Herrn Josef Wund
Hochstrasse 1
88045 Friedrichshafen
Tel. 0 75 41 – 206 -0 Fax 0 75 41 – 206 -13

Verfahrensträger Stadt Sinsheim
Wilhelmstrasse 14-16
74889 Sinsheim

vertreten durch:
Herrn Bürgermeister Achim Keßler
Tel. 0 72 61 – 404 -0

Bebauungsplan: Plösser-Architekten GmbH
Architekten Stadtplaner
Eckenerstrasse 65
88046 Friedrichshafen

Dipl.- Ing. Werner Plösser Freier Architekt
Tel. 0 75 41 – 38 09 -0 Fax 0 75 41 – 38 09 29
E-Mail: info@ploesser-architekten.de
www.ploesser-architekten.de

Grünordnungsplan: Planstatt für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Johann Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen

Dipl.-Ing. (FH) Johann Senner
Dipl.-Ing. (FH) Julia Steil
Tel. 0 75 51 – 91 99 -0 Fax 0 75 51 – 91 99 -29

Übersichtskarte o. M.

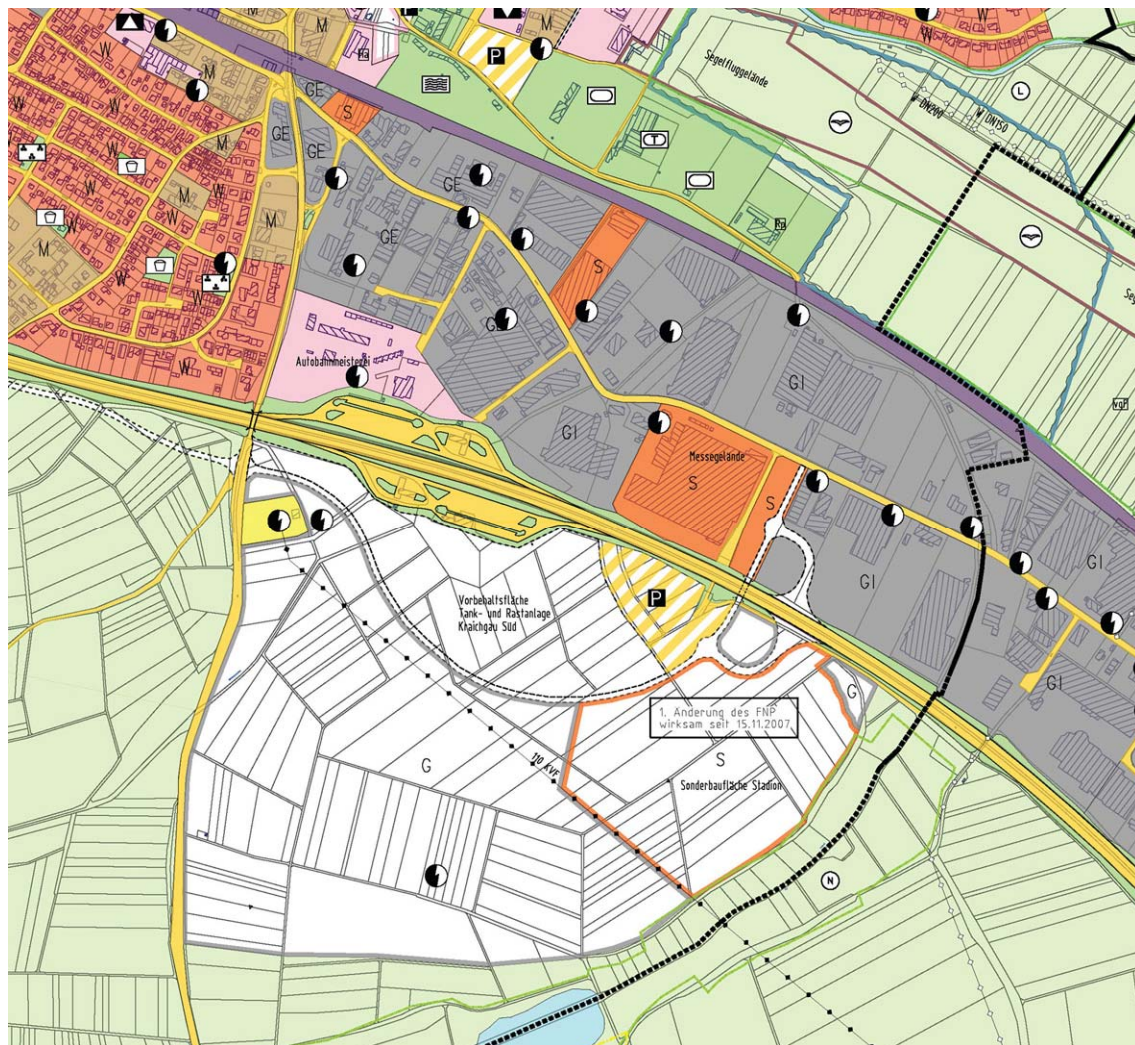


Quelle: Städte-Verlag

Ausschnitt:

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim,
Angelbachtal und Zuzenhausen

wirksam seit 06.07.2006, 1. Änderung wirksam seit 15.11.2007



B ZEICHNERISCHER TEIL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
STAND ENTWURF 14.07.2010

C BEGRÜNDUNG

- C.1 Planerfordernis
- C.2 Abgrenzung des Plangebiets
- C.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungen
- C.4 Planungskonzeption
 - 4.1 Alternative Standorte
 - 4.2 Planung des Vorhabens
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
- C.5 Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- C.6 Planungsrechtliche Festsetzungen
- C.7 Örtliche Bauvorschriften

C BEGRÜNDUNG

C.1 PLANERFORDERNIS

Aufgrund eines erheblichen Sanierungsrückstandes in den Städtischen Bädern hat sich die Stadt Sinsheim bereits seit 2005 mit einer Analyse und Zielkonzeption zur Neuordnung der Bäderlandschaft befasst. Wesentlicher Gegenstand der Untersuchung war die Beibehaltung eines attraktiven Angebotes für die Bevölkerung bei gleichzeitiger Entlastung des öffentlichen Haushalts.

Am Ende eines langwierigen Entscheidungsprozesses, der in mehreren Etappen durch fachkundige Berater begleitet wurde, stand die europaweite Auslobung eines Investorenwettbewerbs, aus dem die Wund GmbH Friedrichshafen als Realisierungspartner hervorging.

Als Standort für das zu realisierende Bäderkonzept wurde von der Stadt Sinsheim eine Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd vorgesehen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der für die vorgesehene Nutzung geändert werden muss.

Hierfür ist das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Die Umsetzung des Vorhabens mit allen Rahmenbedingungen wird in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die Entlastung des öffentlichen Haushalts und die Versorgung der Bevölkerung mit einem attraktiven Freizeitangebot begründen ein erhebliches öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens.

Dies umso mehr als sich der Vorhabenträger per Durchführungsvertrag verpflichtet ein Hallenbad für schulische Nutzung in das Planungskonzept zu integrieren

C.2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die südöstliche Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd. Auf dieser Fläche sind nach dem bestehenden Bebauungsplan verschieden andere Nutzungsarten vorgesehen:

Im Westen Industriegebiet (GI) mit begrünter Hangfläche.

Im Osten wird eine Teilfläche des Grundstücks der bestehenden Energiezentrale erfasst. Diese wird nicht mehr betrieben. Eine alternative Nutzung steht noch aus.

Im Norden wird die Fläche der bisher geplanten Sporthalle mit deren Außenflächen aufgegeben und für die erforderlichen PKW-Stellplätze bereitgestellt.

Im Südosten des Plangebietes erfolgt ein geringfügiger Eingriff in eine als Ausgleichsfläche dargestellte Grünfläche. Die angrenzende Fläche zur Abflusssdämpfung von Niederschlagswasser wird nicht mehr benötigt, da für das Plangebiet ein eigenes Entwässerungskonzept erstellt wird.

Im Norden wird eine Teilfläche des best. Parkplatzes für Messe und Stadion in die Planung einbezogen, um auf dieser Fläche eine Zu- und Abfahrt für den geplanten Parkplatz des Vorhabens anzulegen. Damit kann die Erschließung des geplanten Parkplatzes weitgehend ohne Überführung des best. Parkplatzes erfolgen.

C.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Ziele der Landesentwicklung stehen dem Vorhaben nicht entgegen

3.2 Regionalplan

Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 06.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Sinsheim und der Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen (1. Änderung seit 15.11.2007) ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist deshalb parallel zum Bebauungsplan fortzuschreiben.

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ überplant:

- Eine Teilfläche der bestehenden Energiezentrale. Diese wird nicht mehr betrieben. Eine alternative Nutzung steht noch aus. Die bestehende Zufahrt wird über die Planungskonzeption gesichert.
- Die Fläche für das Sondergebiet „Sporthalle“ wird aufgegeben und in das Planungskonzept einbezogen.
- Eine Teilfläche der Industriegebietsnutzung wird für das Sondergebiet „Hallen- und Wellnessbereich“ aufgegeben und zusammen mit den Hangflächen in die Planung einbezogen.
- Die best. Fläche zur Regenwasser-Abflusssdämpfung wird aufgegeben. Die Regenwasserbehandlung ist Bestandteil der Entwässerungskonzeption des Vorhabens.
- Eine geringfügige Teilfläche der Ausgleichsfläche wird in die Planfläche einbezogen.
- Die geplante Straßennutzung bleibt als öffentliche Erschließung für Anlieferung und ÖPNV erhalten, wird aber teilweise im Sinne des Vorhabens geändert.
- Die Anbindung des Wirtschaftswegs für die südlichen Flurflächen am Ilvesbach wird verlegt.
- Eine Teilfläche des best. Parkplatzes (Messe, Stadion), wird für die Herstellung einer Zu- und Abfahrt des geplanten Parkplatzes herangezogen.

C.4 Planungskonzeption

4.1 Alternative Standorte

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts für die städtischen Bäder wurden von der Stadt Sinsheim auch Alternativen untersucht. Der dem Vorhaben zugrunde liegende Flächenbedarf, die Notwendigkeit einer attraktiven Lage, die nicht mehr benötigte Teilfläche der Energiezentrale und der Fläche für die Sporthalle führten zur Wahl des vorgeschlagenen Standorts. Hiezu gibt es nach derzeitigem Stand der Flächenplanung keine Alternative.

4.2 Planung des Vorhabens

Die Planung sieht ein Hallen- und Wellnessbad vor, das sich im Wesentlichen in zwei Nutzungsbereiche gliedert, die einerseits technisch-strukturell jeweils autark funktionieren und andererseits gemeinsam als funktionale Einheit von einem privaten Unternehmen betrieben werden sollen.

Der Bereich des Hallenbades dient primär als ganzjährig verfügbare Sportstätte für den Schulunterricht Sinsheimer Kinder und Heranwachsender sowie für Trainingszwecke der Sinsheimer Sportvereine. Das Hallenbad wird auch für die sportliche Betätigung des allgemeinen Publikums geöffnet sein. Bei sozialverträglicher Eintrittspreisgestaltung bietet es ein Schwimmbecken mit 6 Bahnen je 25 Meter, eine Sprunganlage sowie ein Lernbecken.

Dem Hallenbad direkt zugeordnet ist ein eigener Umkleidebereich mit Duschen und WC-Anlagen, ein eigener Eingang sowie autarke Wasseraufbereitungs-, Heiz-, Elektro- und Lüftungsanlagen auf dem neuesten technischen Stand. Das Hallenbad dient dazu, Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge zu erfüllen und bisher dadurch erwirtschaftete Defizite auf den privaten Vorhabensträger zu übertragen. Die autarke technische und funktionale Anordnung sichert für die Stadt Sinsheim darum auf unbegrenzte Zeit bestimmte Ein- und Durchgriffsrechte.

Der Bereich des Wellnessbades dient der Freizeitgestaltung, Naherholung und Gesundheitsvorsorge. Zentrales Element ist die Badelandschaft, die als tropische Lagune in einem üppig und natürlich bepflanzten Palmenhain gestaltet ist. Diese Badelandschaft teilt sich in einen Vitalbereich und eine textilfreie Saunalandschaft. Die Badelandschaft ist in einem von innen möglichst wenig wahrnehmbaren, weitestgehend transparent gestalteten Gebäude angeordnet. Die Fassaden bilden lediglich eine gläserne Klimahaut, in Verbindung mit großzügig verglasten Dachflächen entsteht eine annähernd einzigartige Lichtfülle. Das weit gespannte Bogendach lässt sich innerhalb weniger Minuten öffnen.

Das bewegliche Glasdach erlaubt einen maximalen natürlichen Wärmegewinn durch solare Aufheizung. Bei sonnigem Wetter wird das Dach geöffnet und die gesamte Badelandschaft befindet sich unter freiem Himmel mit optimalen Bedingungen für die Badegäste. Die frische, natürliche Luftzufuhr erlaubt, dass alle Lüftungsanlagen auto-

matisch abgeschaltet werden können, sobald das Dach geöffnet wird, und somit enorme Energieeinsparungen erreicht werden.

Neben einem vielfältigen Saunaangebot enthält die Badelandschaft verschiedenste therapeutische Heilbäder wie z.B. Aminosäurebecken, Calcium-Becken, Selen-Becken, Magnesium-Becken, Jod-Becken und Schwefel-Becken. Großzügige Ruhe- und Liegezonen und Rückzugsräume in der Palmenlandschaft ergänzen diesen Bereich. Geplant ist auch ein umfangreiches gastronomisches Angebot bis hin zu einer Poolbar im Bereich des Hauptbeckens.

Aus der Badelandschaft genießen die Gäste die freie Aussicht über den Kraichgau mit interessanter Blickbeziehung zur Burg Steinsberg. Um diese Aussicht bestmöglich zu bieten, ist die Badelandschaft auf der Eingangsebene terrassiert angelegt und erstreckt sich bis auf eine Empore in Obergeschosshöhe.

Die großzügigen Umkleiden und Sanitärzonen werden ebenerdig von einer repräsentativen Eingangshalle aus erreicht, die von einem weit gespannten, natürlich begrüntem Bogendach überspannt wird, das die hügelige Kraichgau-Landschaft repräsentiert. Die gesamten Dachflächen sind allesamt natürlich begrünt, sofern sie nicht über der Badelandschaft verglast sind.

Die geplanten Gebäudehöhen überschreiten mit 13,00 m, 18,00 m und 20,00 m die bisher im GI zulässigen Gebäudehöhen von 11,50 m. Es ist jedoch zu beachten, dass der hohe Gebäudeteil weitgehend transparent ausgeführt wird und die Gliederung des niedrigeren Gebäudeteils erheblich differenzierter ausfällt, als dies bei einem gewerblichen Gebäude gegeben wäre. Die Dachflächen werden, soweit dies möglich ist, begrünt.

Für die Realisierung des Vorhabens ist neben der ersten Baustufe eine Erweiterungsstufe im westlichen Teil der Sondergebietsfläche vorgesehen. Der Bebauungsplan ist für den Endausbau ausgelegt.

4.3 Verkehrserschließung

Der motorisierte Verkehr wird über eine neu herzustellende Zufahrt parallel zur Stadionzufahrt zum Besucherparkplatz geführt.

Über einen Kreiselschwenker als Verkehrsverteiler wird auch die Ausfahrt am Rand des best. Parkplatzes geführt und über die best. Parkplatzausfahrt an die Erschließungsstraße angebunden.

Zusammen mit dem bestehenden Parkplatz stehen ca. 1.000 PKW Stellplätze zur Verfügung. Von den Parkflächen führt ein Fußgänger-Sammelweg zum Besuchereingang des Vorhabens.

Über diese Erschließung führt auch die Anbindung der bestehenden Energiezentrale sowie die Zufahrt zum südöstlichen Betriebshof und dem Landwirtschaftlichen Weg entlang der südlichen Plangrenze. Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen kann optional auch am Westrand des Plangebiets erfolgen, was jedoch erst im End-

ausbauszustand des Vorhabens erforderlich sein wird. Die Zufahrten sind durch Geh- und Fahrrechte abgesichert.

Die Zufahrt für ÖPNV, Busse, Taxi usw. kann alternativ über die Gewerbegebieterschließung und die geplante Stichstrasse direkt zum Eingang des Vorhabens erfolgen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Niederschlagswasser

Entsprechend der Konzeption des bestehenden Bebauungsplans wird das Regenwasser der Parkplatzfläche (bisher Sondergebiet Sporthalle) über die RW-Kanalisation dem RRB im Bereich des Bebauungsplans „Stellplätze Sinsheim Süd“ zugeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der übrigen Flächen erfolgt ebenfalls entsprechend der Konzeption des best. Bebauungsplans im Trennsystem zur Regenwasserbehandlungsanlage im Nordwesten des Gewerbe- und Industriegebiets.

Aufgrund der Voruntersuchungen zum Gewerbe- und Industriegebiet scheidet wegen der gegebenen Bodenverhältnisse eine Versickerung offensichtlich aus. Der Ilvesbach ist als Vorfluter ausgelastet.

4.4.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die SW-Kanalisation zur Kläranlage. Für das Badewasser wird eine Entwässerungskonzeption vorgelegt.

4.4.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung ist über das öffentliche Versorgungsnetz gesichert. Für den Bedarf an Badewasser wird ein Versorgungskonzept vorgelegt.

4.4.4 Immissionen

Die für das Gewerbe- und Industriegebiet durch Gutachten ermittelten und festgesetzten Emissionskontingente werden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Von der Bebauungsplanänderung sind die Teilflächen VII und VIII (Ausschnittfläche Energiezentrale) betroffen. Den Emissionskontingenten dieser Teilflächen werden die Zusatzkontingente der betroffenen Sektoren hinzugerechnet.

Das bestehende Gutachten des Ingenieurbüros GENEST wurde um eine schalltechnische Vorabbetrachtung ergänzt. Für eine emissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens wurde eine überschlägige Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm für die Nachbarschaft erstellt. Da nach Einschätzung der Gutachter die eigentliche Badnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine wesentliche Bedeutung hat, wurde als wesentliche Geräuschquelle die Stellplatzfläche des zugehörigen Parkplatzes berücksichtigt. Dabei wurde ein Maximalszenarium zugrunde gelegt, bei dem die vollständige Entleerung des Parkplatzes in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr erfolgt. Die dabei rechnerisch ermittelten Immissionswerte an den bereits im Hauptgutachten untersuchten Immissionsorten (IO 1 – IO 12) ergibt eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Werte, so dass das Bauvorhaben insgesamt als immissions-

schutzrechtlich zulässig bezeichnet wird und weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

C.5 Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Zusammenfassung.

Auf den vollständigen Text des Umweltberichts (siehe Teil G) wird verwiesen.

Am 18.05.2010 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Sinsheim Süd“ beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens wurde das Planungsbüro Planstatt Senner beauftragt, die naturschutzfachlichen Gutachten zu erstellen.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Sinsheim, Rhein-Neckar-Kreis, auf dem Hummelberg südlich der A 6 und hat eine Fläche von ca. 6,7 ha. Es umfasst die südöstliche Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd und grenzt südwestlich an das Stadion-Areal an. Auf dieser Fläche sind nach dem bestehenden Bebauungsplan im Westen ein Industriegebiet mit begrünter Hangfläche und im Norden ein Sondergebiet (Zweckbestimmung Sport) vorgesehen. Im Osten wird eine Teilfläche des Grundstücks der bestehenden Energiezentrale erfasst. Diese wird nicht mehr betrieben.

Vorhabensbeschreibung

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 3,34 ha ein Sondergebiet (Hallen- und Wellnessbad) mit einer GRZ von 0,8 vor. Insgesamt werden durch die Planung 1,13 ha neu versiegelt. Im Norden, auf der Fläche der Sportanlage, wird ein Parkplatz entstehen. Der Parkplatz wird mit Bäumen eingegrünt. Durch die Bauweise und die großflächige Dachbegrünung fügt sich das Gebäude in die Landschaft ein. Die bestehende Bepflanzung wird beibehalten. Der Übergang zum südlich liegenden Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete am Ilvesbach“ wird durch eine Gabionenwand geschaffen.

Eingriffsschwerpunkte und Kompensation

Aufgrund der gemäß dem derzeit aktuellen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet muss von einer starken Vorbelastung des Plangebietes ausgegangen werden.

Durch das vorgeschlagene Maßnahmenkonzept kann der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Klima, Landschaft und Mensch auf der Fläche kompensiert werden. Kultur- und Sachgüter sind keine bekannt.

Es besteht ein Ausgleichsbedarf beim Schutzgut Boden von 4,57 Hektarwerteinheiten aufgrund von Versiegelung. Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

Monitoring

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist deshalb eine regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten entgegensteuernde Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend regelmäßig zu prüfen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften übernommen.

C.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hallen –und Wellnessbad“. Zulässig sind alle diesem Nutzungszweck dienenden Nebennutzungen, soweit sie sich der Hauptnutzung unterordnen. Dies betrifft auch die zulässige Gastronomie.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Grundlage der Festsetzungen sind die konkreten Planungen des Vorhabens. Die zulässige Grundflächenzahl entspricht dem Stand der bisherigen Bebauungsplanung, ebenso die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Anrechenbare Grundstücksfläche für die Grundfläche ist die reine Sondergebietsfläche.

Im Gegenzug werden Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet.

6.3 Nebenanlagen

In Teilen der privaten Grünfläche des südlichen Hangbereichs sind Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um technische Funktionsflächen die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und erdüberdeckt in die Hangzone integriert werden können. Die Böschungsgestaltung zur Ilvesbach-Aue ist dabei besonders zu beachten und im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Weitere oberirdische dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (wie z.B. leichte Überdachungen, Pergolen, Spielflächen usw.) sind unter Beschränkung ihrer Einzel- und Gesamtflächen auf den privaten Grünflächen als Ausnahme zulässig.

Die Gliederung des Parkplatzes in Stellplätze, Zufahrten und Grünstreifen ist in Einzelheiten nicht verbindlich, im Grundsatz jedoch beizubehalten. Die Breite der Grünstreifen darf nicht verringert werden.

6.4 Freileitungsschutzstreifen

Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Für die bestehende 110-KV Freileitung müssen im Schutzstreifen Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden. Für Wartungszwecke ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GHL) zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Ein weiteres GFL ist erforderlich für die ins Erdreich verlegte 20 KV-Leitung im Westen des Plangebiets.

C.7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird mit Ausnahme der Dachbegrünung verzichtet, da die Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des Durchführungsvertrages an die parallel zum Bebauungsplan entwickelte Entwurfsplanung gebunden wird.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Sicherstellung einer angemessenen äußeren Begrünung sind nicht befestigte Grundstücksflächen gestalterisch anzulegen.

7.3 Einfriedungen

Zur Sicherung eines attraktiven Straßen- bzw. Landschaftsbildes werden Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Einfriedungsarten und der Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen und zum Landschaftsraum hin getroffen.

Die entlang der Südgrenze zum Naturschutzgebiet entstehende Hangkante ist zur Hangsicherung, aber auch zur Schaffung eines zusätzlichen Lebensraums für Kleintiere mit einer Gabionenwand aus Natursteinen auszubilden.

7.4 Werbeanlagen

Zur Sicherstellung eines verträglichen Ortsbildes werden Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Um eine Akkumulation von fremden Werbungen im Bereich des Straßenraumes auszuschließen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen für das Plangebiet, die in direkter Abstimmung mit der Stadt konzipiert wurden.

Um eine negative Beeinflussung des umgebenden Landschaftsraums durch unangemessen hohe Werbeträger vorzubeugen, wurde eine maximale Höhe für Werbeanlagen festgelegt, die sich an den zulässigen Gebäudehöhen orientiert.

Aus dem gleichen Grund werden optisch aggressive Werbeformen wie Leuchtreklame mit Blink- oder Wechselschaltung sowie Skybeamer ausgeschlossen.

Um das im Süden an das Planungsgebiet angrenzende Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete Ilvesbach“ nicht negativ zu beeinflussen, sind Leuchtreklamen, die in Richtung des Naturschutzgebietes orientiert sind, nicht zulässig.

Um eine zu starke Dominanz der Werbeanlagen im Straßenbild zu vermeiden, wird die Gesamtfläche der Werbeanlage an Gebäuden auf maximal 10% der jeweiligen Fassadenseite beschränkt.

7.5 Führung von Versorgungsleitungen

Zur Sicherstellung eines verträglichen Landschaftsbildes dürfen Leitungen für die Telekommunikation nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Sinsheim entschieden wird.

C.8 Nachrichtliche Übernahmen

Im Planungsgebiet verlaufen eine 110 kV-Leitung und eine 20kV-Leitung, deren Lage nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird. Die 20 kV-Leitung soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die Erde verlegt werden, die 110 kV-Leitung wird mit ihrem Schutzstreifen im Bebauungsplan gesichert.

C.9 Bodenordnung

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Sinsheim.

Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage sowie die Neuordnung der Flurstücke und deren Widmung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans, erfolgt auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Bestandteil dieses Vertrags ist auch die Regelung der Kostenbeteiligung.

D TEXTTEIL

D.1 RECHTSGRUNDLAGEN

D.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

D.3 HINWEISE

D. TEXTTEIL

D.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Artikel 1
des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung
vom 23.01.1990 (BGBl.I Seite 133), geändert durch Artikel 3
des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlzVO)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO)
vom 08.08.1995 (GBL S. 617)
Zuletzt geändert durch Gesetze vom 10.11.2009 (GBL S.615) und vom
17.12.2009 (GBL S. 809)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)
i.d. F. vom 25.07.2000 (GBL. Seite 581, ber. 698), zuletzt geändert durch
Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBL S. 185)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch
Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

D.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BAUGB
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan

2.1.1 SONDERGEBIET (SO) § 11 (1) BauNVO
der Zweckbestimmung :
„Sondergebiet für Hallen- und Wellnessbad“
zulässig sind:

(1) Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hallen- und Wellnessbad
- Zur Hauptnutzung zugehörige Nebennutzungen
- Zur Hauptnutzung zugehörige gastronomische Einrichtungen. Diese müssen in ihrer Grundfläche der Hauptnutzung untergeordnet sein
- Stellplätze

(2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Gebäudehöhen (GH) sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag im Lageplan. Die Festlegungen sind Höchstwerte.

2.2.1 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE § 9 (3) BauGB
§16(3) BauNVO
§ 18 BauNVO

Die max. zulässige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) von Gebäuden ist im Lageplan eingetragen. Diese gilt für den Haupteingangsbereich, Abtreppungen sind zulässig. Abweichungen von +/- 0,50 m sind in Abstimmung mit der Gemeinde als Ausnahme zulässig.

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.2.2 | <p>GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)</p> <p>Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan.</p> <p>Im Bereich SO gilt die max. zulässige Grundflächenzahl nur für Gebäude. Andere Anlagen nach § 19 BauNVO (4) werden nicht angerechnet. Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bleiben bei der Anrechnung dann unberücksichtigt, wenn die Erdüberdeckung > 0,30 m beträgt.</p> | <p>§§ 17 + 19 BauNVO</p> |
| 2.2.3 | <p>HÖHE BAULICHER ANLAGEN</p> <p>Max. Zulässige Gebäudehöhen (GH) gemäß Eintrag im Lageplan.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die GH ist die festgelegte EG-Fertigfußbodenhöhe (EFH). Der obere Wandabschluss regelt sich nach LBO. Im Bereich mit GH max. 13,00 dürfen Anlagen zur Solarenergienutzung die max. zul. Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschreiten. Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Abluftanlagen usw. dürfen die zul. Gebäudehöhe in diesem Bereich überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5% der Gebäudegrundfläche ausmachen.</p> | <p>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.</p> <p>§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO</p> <p>§ 18 (1) BauNVO</p> |
| 2.3 | <p>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</p> | <p>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> |
| 2.3.1 | <p>a abweichende Bauweise</p> <p>Max. Gebäudelängen gemäß Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand nach LBO</p> | <p>§ 22(4) BauNVO</p> |
| 2.3.2 | <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.</p> | |
| 2.3.3 | <p>Technische Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger (z. B. Schaltkästen) sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> | |
| 2.4 | <p>NEBENANLAGEN</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind sie als Ausnahmen zulässig, sofern sie im Einzelnen eine</p> | <p>§ 9 (1) Nr. 4+22 BauGB</p> <p>§ 14 BauNVO</p> |

Grundfläche von 200 qm und insgesamt von 400 qm nicht überschreiten.

Im Bereich der im Lageplan als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (z. B. technische Einrichtungen) sofern sie mit einer Erdüberdeckung von > 0,30 m hergestellt werden.

- | | | |
|--------|---|--|
| 2.5 | GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
UND STELLPLÄTZE
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der o. g. Flächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig auf privaten und öffentlichen Grünflächen und im Wurzelbereich der Baum-Pflanzgebote. | § 9 (1) Nr.4+22 BauGB
§ 12 (6) BauNVO |
| 2.6 | VERKEHRSFLÄCHEN
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich. | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| 2.7 | FREILEITUNGSSCHUTZSTREIFEN
Innerhalb des im Lageplan dargestellten Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind außer den Stellplätzen und ihren Zufahrten keine Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 zu den Leiterseilen sind einzuhalten. | § 9 (1) Nr. 13 BauGB |
| 2.8 | GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche und private Grünflächen gem. Planeintrag. | § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
| 2.9 | GEH- (G), FAHR- (F), LEITUNGSRECHTE (L)
Gemäß Planeintrag, zugunsten des Versorgungsträgers | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| 2.10 | FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| 2.10.1 | BODEN
Bei der Modellierung des Geländes ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden (nach dem Leitfaden „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächenin- | |

nanspruchnahmen“; UMBW 1994) sicherzustellen. Insbesondere sind die folgenden Punkte zu beachten.

- Anlage von Mutterbodenmieten: max. Höhe 2,5 m bei Böden mit wenig Pflanzenresten; Max. Höhe 1,3 m bei Böden mit vielen Pflanzenresten.
- Bei der Mietenschüttung dürfen die Transportfahrzeuge die Mieten nicht befahren; Profilierung/Glättung mit Motorraupen.
- Mieten dürfen nicht auf vernässtem Untergrund angelegt werden; ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes ist sicherzustellen
- Oberflächenwasser muss von den Mieten nach außen ablaufen.
- Mieten sollen während der Lagerzeit nicht umgesetzt werden.
- Bei längerer Lagerungszeit: Begrünung

Bei der Geländemodellierung ist ausschließlich autochthones Material zu verwenden.

Baustelleneinrichtungen sind soweit möglich auf zukünftigen Verkehrsflächen anzulegen.

Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht zulässig.

2.10.2 WASSER

Dachflächen, Dachrinnen und Fassadenverkleidungen aus den unbeschichteten Materialien Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig.

Stellplatzflächen für PKW sind, soweit keine Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden besteht, wasserdurchlässig zu befestigen

2.10.3 ARTEN / BIOTOPE

Für die Außenbeleuchtung (Straßen-, Betriebsgelände-, Fassadenbeleuchtungen, Werbeanlagen usw.) ist ausschließlich insektenfreundliches gelbes Licht (Natriumdampf lampen) zu verwenden.

2.10.4 Die Hangkante entlang der Südgrenze ist als Trockenmauer, z. B. mit Gabionen, stufenförmig, auszubilden.

2.11 PFLANZGEBOTE Gemäß Planeintrag.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.11.1 STELLPLATZFLÄCHE

Auf den Stellplatzflächen sind an den im Lageplan festgesetzten Standorten Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Auf Einschränkungen im Freileitungsschutzstreifen der 110-kV-Leitung ist zu achten.

2.11.2 Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung sind Pflanzungen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Bäume und Sträucher müssen dauerhaft einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen einhalten.

2.11.3 Die vorgegebenen Standorte von Einzelbäumen können bis zu 3,00 m verändert werden, die Gesamtzahl der festgesetzten Einzelstandorte ist einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

2.11.4 Private Grünflächen

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
Pro 250 m² nicht überbauter Fläche ist mind. ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

2.11.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit hochstämmigen Bäumen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Standorte können aus erschließungsbedingten Gründen versetzt werden.

§ 9 Abs. 1, 25a BuaGB

2.11.6 Grünflächen im Bereich des Parkplatzes und entlang der Strassen sind zu artenreichen Ruderalbeständen zu entwickeln.

2.11.7 Die Gartenfläche des Vorhabens ist so zu begrünen, dass von den verwendeten Arten keine Gefährdung (z. B. durch Neophytenausbreitung) auf das benachbarte Naturschutzgebiet ausgeht.

2.12 Immissionsschutz

Zulässig im Bebauungsplan sind Vorhaben, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:
Tags 60 dB (A)/m²

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Nachts 47 dB (A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691, Abschnitt 5.

Für die in den entsprechenden Richtungssektoren liegenden Immissionsorte gemäß Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens der Genest vom Juli 2008, dürfen nach DIN 45 691 für die oben genannten Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen folgende Zusatzkontingente LEK_{zus} berücksichtigt werden. Dabei ist die Einteilung in Sektoren gem. Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens zu berücksichtigen.

LEK_{zus}

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor gemäß Anlage 2	Winkelbereich in °		LEK_{zus} in dB (A) / m ²	
	Anfang	Ende	Tags	nachts
E	102	115	5	3
F	115	133	11	10
G	133	313	20	19

Auf die ergänzende Stellungnahme des Ing-Büros GENEST vom 09.07.2010 wird hingewiesen.

- 2.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 20 cm und einer Tiefe von max. 50 cm erforderlich (Hinterbeton von Randeinfassungen) und vom Eigentümer zu dulden.

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben (Abgrabungen / Aufschüttungen) werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1:2 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2.14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH der Bebauungsplansänderung gemäß Lageplan.

§ 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ ist zur Information im Lageplan dargestellt.

D.3 HINWEISE

3.1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3.3 Ausschöpfung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Bestimmungen z. B. durch Baugrenzen, Bautiefen und Grenzabstände vorliegt.

3.4 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

3.5 Mineralische Rohstoffe

Es wird von rohstoffgeologischer Seite daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet drei auf der prognostischen Rohstoffkarte (PRK) 1: 50 000 ausgewiesenen Flächen für Ziegeleirohstoffe (Lößlehm auf Gesteinen des Gipskeupers) berührt. Bei Baumaßnahmen anfallendes Material aus diesem Bereich sollte auf Verwendbarkeit als Ziegelrohstoff geprüft werden.

3.6 Geotechnik

Im Plangebiet stehen Lösslehm beziehungsweise junge Talablagerungen größerer Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfähigkeit sein können. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Zisternen

Zur Entlastung und verzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in das vorgesehene Entwässerungssystem wird die Anlage von Regenwasserzisternen auf privaten Grundstücksflächen empfohlen (siehe hierzu Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg). Der Zisternenüberlauf darf nicht über Sickerschächte versickert werden und ist an das Regenwasserkanalsystem anzuschließen. Ist Brauchwassernutzung vorgesehen, ist auf die geltenden Sondervorschriften zu achten.

3.8 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen mit dauernder Ableitung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (derzeit 4. überarbeitete Neuauflage, Umweltministerium Mai 2005) berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

3.9 Leitungen

Laut allgemeinen Vertragsbedingungen der ENBW dürfen Leitungen und Verteilerkästen der EnBW bis zu 0,50 m in private Grundstücke hineinragen und sind zu dulden.

3.10 Öffentliche Strassen und Fußwege

Zur Errichtung von Mastleuchten sind Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungen und die Beleuchtungskörper sind vom Grundstückseigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

3.11 Schutzstreifen 110 kV-Leitung

Vom Träger der 110 kV-Leitung (siehe Freileitungsschutzstreifen im Lageplan) wird darauf hingewiesen, dass für Schäden, infolge des Bestandes und des Betriebes der Leitungen (z. B. Eisabwurf, Vogelkot) keine Haftung übernommen wird.

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- E.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
- E.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
- E.3 EINFRIEDUNGEN
- E.4 GESTALTUNG UND ANORDNUNG VON WERBEANLAGEN
- E.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V. mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

E.1 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

E. 1.1 Dächer von Flachdächern < 3° Dachneigung sind mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasflächen, Vordächer und technische Aufbauten.

E.1.2 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind großflächige Verglasungen zu kennzeichnen.

E. 1.3 Abdeckungen von Lichtschächten und dgl. sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

E.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

E.3 EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen sind nur in folgenden Formen zulässig:

- Draht oder Metallgitterzäune, auch in Verbindung mit einer max. 0,3m hohen Sockelmauer
- Heckenpflanzungen (Laubgehölze) mit eingezogenem Drahtgeflecht

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist bei den straßenseitigen Grenzen die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Gehweghinterkante bzw. Straßenkante, bei den übrigen Grundstücksseiten die Höhe des anstehenden Geländes nach Abschluss der Erschließungsarbeiten.

Offene Lagerplätze sind, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, durch eine heckenartige Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und dem Landschaftsraum abzuschirmen.

Entlang der Südgrenze im Übergang zum Naturschutzgebiet ist die Hangkante mit einer Gabionenwand aus Natursteinen auszubilden.

E.4 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Stadt konzipiert wurden.

Werbeanlagen dürfen die in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 2,0 m überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassadenseite betragen.

Leuchtreklame mit Blink- oder Wechselschaltung sowie Skybeamer sind generell unzulässig. Leuchtreklame darf nicht in Richtung des südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Naturschutzgebiets orientiert werden.

E.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Sinsheim entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

F ANHANG

F.1 PFLANZLISTE

F.2 FLÄCHENBILANZ

F.3 VERFAHRENSVERMERKE

F.1 PFLANZLISTE

Pflanzliste I

Bäume für öffentliche und private Grünflächen, Mindestpflanzgröße StU 18/20:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus cerasifera</i>	Blutpflaume
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
u.a.	

F.2 FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH		69.270 qm	100 %
1	ÖFFENTLICHE FLÄCHEN		
1.1	Öffentl. Straßenverkehrsfläche und Parkplatzstreifen	2.730 qm	
1.2	Gehweg	300 qm	
1.3	Grünstreifen	440 qm	
	SUMME 1 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN	3.470 qm	5,0 %
2	PRIVATE FLÄCHEN		
2.1	Nettobauland SO	<u>33.860 qm</u>	<u>48,9 %</u>
2.2	Private Verkehrsflächen	<u>17.860 qm</u>	<u>25,8 %</u>
	davon		
2.2.2	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (einschl. Grünstreifen)	2.425 qm	
2.2.1	Vorplatz	405 qm	
2.2.2	Zufahrt und Betriebshof	1.390 qm	
2.2.3	Parkplatz (ohne Grünstreifen)	13.640 qm	
2.3	Private Grünflächen	<u>14.080 qm</u>	<u>20,3 %</u>
	davon		
2.3.1	Grünflächen im Parkplatz	3.990 qm	
2.3.2	Randstreifen	640 qm	
2.3.2	Grünfläche Hangseite (ohne Nebenanl.)	4.500 qm	
2.3.3	Grünfläche Hangseite unterbaubar mit Nebenanlagen	4.950 qm	
	SUMME 2 PRIVATE FLÄCHEN	65.800 qm	95,0 %

F.3 VERFAHRENSVERMERKE

- Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Satzung vom

- Einleitungsbeschluss und vom 18.05.2010
Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Billigung der Planung
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) von
Bereithaltung der Unterlagen bis
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger / Schreiben vom
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Äußerung bis

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom
und

- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger / Schreiben vom
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Äußerung bis

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) von
bis

- Vertrag nach § 12 BauGB vom

- Behandlung der Stellungnahmen Anregungen durch Abwägung der
öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander
(§ 1 Abs. 6 BauGB)

am

- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

vom

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Sinsheim, den

Bauverwaltung

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Sinsheim überein.

Sinsheim, den

Keßler
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am

Sinsheim, den

Bauverwaltung

G. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der nachfolgende Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan ist separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.