

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan "Michelsbild I" in Sinsheim - 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil

Um die Änderungen im Text nachvollziehbar darzustellen, sind die geänderten, nicht mehr gültigen Textstellen in dieser Begründung **grau** dargestellt, alle gültigen Festlegungen sind **schwarz** geschrieben.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max) sind Maximalmaße, gemessen zwischen Straßenoberkante in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.

Die im Plan festgeschriebenen Firsthöhen (FH max) sind Maximalmaße, gemessen zwischen Straßenoberkante in Grundstücksmitte und der obersten Schnittkante der Dachfläche.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße, von der das jeweilige Grundstück verkehrstechnisch erschlossen wird, zur Bemessung heranzuziehen.

Zur Harmonisierung der Bebauung im Plangebiet werden im überwiegenden Teil des Baugebietes die Traufhöhen auf THmax = 4,50 m festgesetzt. Für das Baufeld südlich der Annemarie-Renger-Straße wird wegen der größeren Differenz von der Straße zum Gelände die Traufhöhe auf THmax = 7,00 m festgesetzt.

Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max) sind Maximalmaße, gemessen zwischen Straßenoberkante in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.

Die im Plan festgeschriebenen Firsthöhen (FH max) sind Maximalmaße, gemessen zwischen Straßenoberkante in Grundstücksmitte und der obersten Schnittkante der Dachfläche. Die Firsthöhe wird im gesamten Baugebiet auf die Traufhöhe plus 2,50 m begrenzt.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße, von der das jeweilige Grundstück verkehrstechnisch erschlossen wird, zur Bemessung heranzuziehen.

Eine Ausnahme bilden die Bauplätze nördlich der Theodor-Heuss-Straße mit den Bauplatznummern 15413, 15414, 15415 und 15416. Für diese gelten folgende Bezugspunkte:

BPL 15413: 178 m. ü. N.N.

BPL 15414: 178,5 m. ü. N.N.

BPL 15415: 177,5 m. ü. N.N.

BPL 15416: 177 m. ü. N.N.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

entsprechend der Eintragung im Plan.

3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 und § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO; Anlagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche § 23 BauNVO

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.
- 5.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
- 5.3 Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zulässig.
- 5.4 Bei Garagen und Car-Ports muss der Abstand zur öffentlichen Strasse mindestens 5 m bis Vorderkante Car-Port-Dach, bzw. bis Vorderkante Garage betragen.
- 5.5 Im gesamten Plangebiet sind private Stellplätze, sowie deren Zufahrten und Zufahrten zu den Garagen in den Vorgartenbereichen nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Textteils II, Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 Bei Einzelhäusern wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 3 festgesetzt.
- 6.2 Bei Doppelhäusern wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Doppelhaus-hälfte auf 2 festgesetzt.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung

§ 9 (1) 14 und 16 BauGB

- 7.1 Die im Plan eingezeichnete Fläche mit dem Zeichen „RR“ dient der zentralen Regenwasserrückhaltung und der Abflussregelung.
- 7.2 Für jedes Grundstück ist eine eigene Regenwasserzisterne innerhalb des Grundstücks für die Regenwasserrückhaltung herzustellen.
- 7.2 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbarem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche (Dachfläche, Hoffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.

Hinweis: Aufgrund der Topografie ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in geringem Umfang möglich.

8. Flächen zum Anpflanzen

§ 9 (1) 25 BauGB

Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB

8.1 Flächige Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Die festgesetzten privaten Flächen mit Pflanzzwang sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans (Anlage) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken

8.2.1 Auf privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum, sowie je 25 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans (Anlage) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2.2 Entlang der Erschließungsstrassen ist pro Grundstück in einem 5 m breiten Geländestreifen ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dieser Laubbaum wird auf das Pflanzgebot gemäß Ziff. 8.2.1 angerechnet.

8.3 Öffentliche Grünflächen, Bepflanzung und Gestaltung

8.3.1 Das Regenrückhaltebecken ist gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans (Anlage) zu bepflanzen.

8.3.2 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans (Anlage) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

§ 9 (1) 26 BauGB

9.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.

9.2 Betonfuß bei Straßenabgrenzungen.

Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis zu 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

10. Stromversorgung

§ 9 (1) 13 BauGB

Die Stromversorgung ist von dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

II. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO B.W.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

§ 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Im gesamten Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Einseitige Pultdächer sind nur bei Dachneigungen bis 15 ° zulässig.

1.1.1 Im gesamten Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Einseitige Pultdächer sind nur bei Dachneigungen bis 15 ° zulässig.

Hinweis: die maximale Dachhöhe wird in Absatz I, Punkt 2.1 Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

1.1.2 Dachdeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Dacheingrünungen sind bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden allgemein zulässig
und werden empfohlen.

Extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautsaum

Krautarten:

Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Fetthenne	Sedum floriferum
	„Weihenstephaner Gold“
Teppichsedum	Sedum spurium
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rosetten Steinbruch	Saxifraga paniculata
Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Fetthenne	Sedum telephium
Hauwurz	Sempervivum tectornus
Hauswurz	Sempervivum arachnoideum
Hauswurz	Sempervivum hybridum

Grasarten

Schafschwingel	Festuca ovina
Flaches Rispengras	Poa compressa
Knolliges Rispengras	Poa bulbosa
Dach Trespe	Bromus tectorum

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

§ 74 (1) 1 LBO

- 1.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Gebäude und Traufseite in ihrer Summe bis maximal einer Breite der halben Gebäudebreite (Wandlänge an der Traufseite) zulässig.
- 1.2.2 Unterhalb von Dachaufbauten müssen mindestens 0,60 m der Dachfläche mit einer durchgehenden Traufe sichtbar bleiben.
- 1.2.3 Die Aussenkanten der Dachaufbauten und -einschnitte haben vom jeweiligen Ortgang (Giebelseite) einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 1.2.4 Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten nebeneinander auf einer Traufseite ist nicht zulässig.
- 1.2.5 Dachaufbauten sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 0,60 m unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.
- 1.2.6 So genannte „Zwerchgiebel“, d. h. Giebel oder Dachaufbauten an der Traufseite, die eine durchgehende Traufe unterbrechen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Dabei müssen Zwerchgiebel von der Hauswand deutlich durch Versatz mindestens 0,50 m abgesetzt sein. Der Zwerchgiebel darf in seiner Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Gesamt-Trauflänge beanspruchen. Dies gilt auch für die Kombination mehrerer Zwerchgiebel auf einer Traufseite.
- 1.2.7 Solarkollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

1.3 Fassaden

§ 74 (1) 1 LBO

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas und Holz zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Fassadenbegrünung

Südexponierte Lage:

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba od. hybr.
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspid
Wisteria	Wisteria sinensis, hybr.

Ostexponierte Lage

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parth. quinquefolia „Engelmanii“
Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Hopfen	Humulus lupulus

Nord- und Westexponierte Lage

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Anemonen-Waldrebe	Clem. montana „Rubens“
Efeu	Hedera helix

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einzelwerbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses ist unzulässig.

Sammelwerbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Stellplatzflächen und Zufahrten im Vorgartenbereich

§ 74 (1) LBO

- 3.1 Gemäß § 37 und § 74 Abs. 2 LBO wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 festgesetzt, bei 3 Wohnungen werden 5 Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 3.2 Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu den Garagen in den Vorgartenbereichen sind in ihrer Gesamtbreite nur bis zur Hälfte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksbreite zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Baugrundstücke 15414, 15415, 15391 und 15406, am Wendehammer der Stichstraßen.

Stellplätze auf den seitlichen Grenzabstandsflächen werden auf die vorgenannte Regelung nicht angerechnet.

- 3.3 Private Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie die Zufahrten zu den Garagen sind im gesamten Plangebiet im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen, Steinbelägen mit Rasenfuge (mindest. 2,0 cm), als Schotterrassen oder mit Belägen mit hoher Versickerungsrate ausgeführt werden.

4. Außenanlagen

§ 74 (1) 3 LBO

Im gesamten Plangebiet sind Vorgartenflächen und darüber hinaus die gesamten, nicht überbauten Flächen, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen genutzt werden oder als Flächen mit Pflanzgebot festgesetzt sind, als Grünflächen, bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Regenwasserzisternen

§ 74 (3) 2 LBO

Für jedes Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne innerhalb des Grundstücks mit einem Nutzinhalt von mindestens 5,000 cbm herzustellen. Der Überlauf ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten.

6. Einfriedigungen

§ 74 (1) 3

- 6.1 Im gesamten Plangebiet darf neben lebenden Einfriedigungen nur Holz und Naturstein als Material verwendet werden.

Die Ausführung von Einfriedigungen als Maschendrahtzaun ist nur zulässig, wenn der Zaun hinterpflanzt wird.

- 6.2 An öffentlichen Verkehrsflächen darf die maximale Gesamthöhe von Stützmauern, Einfriedigungen und Kombinationen aus diesen ein Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen von der Straßenoberkante in der Mitte des Grundstücks.

Die gilt auch bei Eckgrundstücken.

- 6.3 An anderen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Gesamthöhe von Stützmauern, Einfriedigungen und Kombinationen aus diesen bis 1,20 m zulässig, gemessen von der fertigen Geländeoberkante.

III. HINWEISE

1. Sonstige Hinweise

- 1.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Tiefe zu dulden.

Darüber hinaus sind zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen oberirdische Stützmauern auf der Grenze, sowie Böschungflächen entlang der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken, falls erforderlich, zu dulden.

- 1.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumassnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) vom Unterboden getrennt auszubauen, getrennt zu lagern und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

- 1.3 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, sowie der Umweltschutzberater der Stadt Sinsheim, unverzüglich zu verständigen.

- 1.4 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

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 ist (§ 20 DSchG).

Auf die weiteren Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.

IV. INKRAFTTRETEN

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Sinsheim, den 7. November 2013

geändert, den 7. Februar 2014

Ingenieurbüro Willi Michel GmbH
Friedrichstraße 15 · 74889 Sinsheim
Fon +49 7261 9405-0 · Fax +49 7261 9405-20
info@ib-michel.de · www.ib-michel.de

Aufstellungsbeschluss	am 25.09.2013	gem. § 2 (1) BauGB
Offenlage des Bebauungsplanentwurfes	in der Fassung vom	gem. § 3 (2) BauGB
und der örtlichen Bauvorschriften mit Text, Begründung	in der Fassung vom	
und Umweltbericht	in der Fassung vom	von
		bis
Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Satzungsbeschluss örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	gem. § 10 (1) BauGB
		am
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Gez.: _____