

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind nur die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig.
- 1.1.1.2 In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.1.1.3 In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.1.1.4 In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.2 Sondergebiete (SO Badewelt) (§ 11 BauNVO)

- 1.1.2.1 Das Sondergebiet „SO Badewelt“ dient der Unterbringung eines Wellness-, Sport- und Erlebnisbades. Zulässig sind:
 - Wellness-, Sport- und Erlebnisbad mit allen dem Bad zugeordneten Nebenanlagen (z.B. Foyer, Veranstaltungsräume, Bistro, Wasserflächen, Saunen, Rutschen, Technik- und Heizzentralen etc.)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Tagungsräumen
- Einzelhandelsbetriebe, soweit diese im Zusammenhang mit dem Wellness-, Sport- und Erlebnisbad betrieben werden.
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese im Zusammenhang mit dem Wellness-, Sport- und Erlebnisbad betrieben werden.
- Parkierungsanlagen mit Zu- und Ausfahrten, Stellplatzflächen
- Außenbecken, Außenliege- und Außenwellnessbereiche

1.1.2.2 Das Sondergebiet „SO Erlebniszentrum Klima und Energie“ dient der Unterbringung einer Umweltinformationseinrichtung. Zulässig sind:

- Ausstellungs-, Verwaltungs- und Tagungsräume für Veranstaltungen mit umweltpädagogischem Hintergrund und alle zugeordneten Nebenanlagen (z. B. Lager, Werkstätten, Technikräume etc.)
- Café bzw. Bistro und bauliche Anlagen, die der Übernachtung dienen, soweit diese im Zusammenhang mit dem Erlebniszentrum Klima und Energie betrieben werden und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind
- Anlagen, die der Energiegewinnung dienen
- Außen-Ausstellungsflächen, Parkierungsbauwerke und Stellplatzflächen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, 18 BauNVO)

1.2.2.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Normalnull (NN).

1.2.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 10% der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Solaranlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.2.2.3 Im SO Erlebniszentrum Klima und Energie dürfen bauliche Anlagen (z.B. Aussichtsturm, Windrad, Solarsegel etc.) die festgesetzte Gebäudehöhe an maximal drei Standorten auf einer Fläche von jeweils bis zu 40 m² überschreiten bis zur Gesamthöhe von 213 m ü. NN (ca. 30 m).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.4.2** Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
- 1.5.1** Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen (z. B. Trafo, Stellplätze), die keine Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2** Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf den Grünflächen unzulässig.
- 1.6 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.6.1** Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit sie nicht für die Gebietseingrünung vorgesehen sind, als arten- und blütenreiche standorttypische Wiese zu entwickeln. Dabei sind die Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen im Umweltbericht zu beachten.
- 1.6.2** Die privaten Grünflächen sind im Bereich der Böschungen als arten- und blütenreiche standorttypische Wiese mit autochthonem Saatgut zu entwickeln. Dabei sind die Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen im Umweltbericht zu beachten. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht zulässig.
- 1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.7.1** Straßenbäume: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Baumarten und -sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.
- 1.7.2** Stellplatzbäume: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze) ist pro 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind mindestens 80% Laubbäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.7.3** Stellplatzbegrünung: Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie sonstige parkplatzbegleitende Flächen sind zu begrünen.
- 1.7.4** Randeingrünung: Auf den festgesetzten Flächen F1 ist ein mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist dreireihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²). Auf der inneren (dem Gewerbe- bzw. Sondergebiet zugewandten) Reihe sind alle 6 m ein Baum zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich

standortheimische Arten gemäß Pflanzliste. Zur Sicherung optimaler Wuchsbedingungen ist eine Wurzelraumentwicklung durchzuführen (Sicherstellung einer durchwurzelbaren Schicht; 5 m³ pro laufendem Meter Gehölzpflanzung).

- 1.7.5** Im Bereich der Retentionsfilterfläche des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche von 2.300 m² mit Schilf zu bepflanzen.
- 1.7.6** Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
- 1.7.7** Im Bereich des Schutzstreifens der 110kV-Leitung sind Pflanzungen nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.
- 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1** Ausgleichsfläche: Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F2 ist außerhalb der Böschung mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischen einzusäen; alternativ kann Mähgut von extensiven Wiesen der Umgebung aufgebracht werden. Die Fläche außerhalb der Böschung ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen (1.Schnitt nach der Hauptblütezeit der Gräser, frühestens Ende Mai). Das Mähgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt zu entfernen. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten; Düngung ist lediglich in Form einer Erhaltungsdüngung zulässig. Entlang des südlich verlaufenden Feldweges sind insgesamt mind. 12 regionaltypische Obstbaum-Hochstämme mit einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen. Es ist ein Pflanzschnitt und mindestens in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt zum Aufbau der Krone, anschließend ein Pflegeschnitt nach Bedarf durchzuführen (mindestens alle 5 Jahre). Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl ersetzt werden.
- 1.8.2** Dachflächen, Dachrinnen und Fassadenverkleidungen aus den unbeschichteten Materialien Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig.
- 1.8.3** Für die Außenbeleuchtungen (Straßen-, Betriebsgelände-, Fassadenbeleuchtungen, Werbeanlagen usw.) ist ausschließlich insektenfreundliches Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Lampen) zu verwenden.
- 1.8.4** Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.
- 1.9 Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.9.1** Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 mit einem Geh,- Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der bestehenden 110kV-Leitung zu belasten.
- 1.9.2** Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R2 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sinsheim als Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung zu belasten.

1.10 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Passiver Schallschutz / Schalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen.

Für Räume, die nur am Tag (6 bis 22 Uhr) genutzt werden (z.B. Büroräume und Sonstige Aufenthaltsräume), werden die Lärmpegelbereiche entsprechend Anlage 3 im Anhang festgesetzt (folgt zur Offenlage). Für Räume, die auch während der Nacht genutzt werden (Schlafräume), gelten die Lärmpegelbereiche entsprechend Anlage 4 (folgt zur Offenlage).

Das notwendige Schalldämm-Maß der Außenfläche eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämm-Maß (Quelle DIN 4109, Tab 8)

1.10.2 Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume an Fassaden ab Lärmpegelbereich III mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.10.3 Grundrissorientierung

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.10.4 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (nach Anlage 3) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von max. 20 cm und einer Tiefe von max. 50 cm erforderlich (Hinterbeton von Randeinfassungen) und vom Eigentümer zu dulden.

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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Leitungsschutzstreifen der 110 kV-Leitung

Innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Schutzstreifens der 110kV-Freileitung sind bauliche Anlagen nur eingeschränkt und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig. Die Anforderungen nach DIN VDE 0210 sind zu berücksichtigen. Innerhalb eines Radius von 8,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament sind bauliche Anlagen nur eingeschränkt und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.

2.2 Anbaubeschränkung entlang der L 550

Nach § 22 Straßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Abweichungen hiervon sind nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden und nur im Einzelfall möglich. Der Abstandsstreifen mit 20 Meter Abstand vom Fahrbahnrand längs der L 550 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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 Mineralische Rohstoffe

Es wird von rohstoffgeologischer Seite daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet drei auf der prognostischen Rohstoffkarte (PRK) 1: 50000 ausgewiesener Flächen für Ziegeleirohstoffe (Lößlehm auf Gesteinen des Gipskeupers) berührt. Bei Baumaßnahmen anfallendes Material aus diesen Bereichen sollte aber auf Verwendbarkeit als Ziegeleirohstoff geprüft werden.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Modellierung des Geländes

Bei der Modellierung des Geländes ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden (nach dem Leitfaden "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen"; 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

3.4.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.5 Baugrund / 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 (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Teil B

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

4.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Solaranlagen und Verglasungen sind jedoch zulässig.

4.1.2 Die Dächer sind auf min. $\frac{3}{4}$ ihrer Fläche extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Glasflächen, Vordächer, technische Aufbauten und die für die Begehung vorgesehene Dachflächen.

4.2 Werbeanlagen (§ 74 (1), Nr. 2 LBO)

4.2.1 Unzulässig sind:

- a. Werbeanlagen auf Pylonen
- b. dauerhafte sowie temporäre Werbeanlagen an Einfriedungen (z.B. Zäunen), Balkonbrüstungen und Balkongeländern
- c. Werbeanlagen als Kletterschriften (vertikal übereinander angeordnete Elemente)
- d. Werbeanlagen als akustische Werbeanlagen
- e. Werbeanlagen an Baukränen (außer Firmenangabe des Bauunternehmens)
- f. Werbeanlagen an Baugerüsten (außer Firmenangabe des Gerüstbauunternehmens)
- g. Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen
- h. dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen, Spanntücher oder Megaposter an Fassaden
- i. Bildschirme, Videoleinwände, Screens, Fassadenprojektionen und andere Bildvorführungen

4.2.2 Leuchtende Werbeanlagen dürfen ab einer Höhe von 10 m nicht in Richtung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Naturschutzgebietes orientiert werden. Wechselbild-Leuchtelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen, Sky-Beamer, Leuchtschlangen sowie Beleuchtungen des öffentlichen Raumes von Privatgrundstücken aus sind unzulässig.

4.2.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig bis zu einer Größe von maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche. Die Fläche von Warenautomaten oder Schaukästen wird auf die Fläche der Werbeanlagen angerechnet. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

- 4.2.4** Parallel zur Fassade sind ausschließlich unbeleuchtete, selbstleuchtende oder extern angestrahlte Schriftzüge, die unmittelbar auf die Wand aufgemalt oder als Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen auf der Wand mit einem maximalen Auftrag von 0,30 m angebracht werden (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) sowie sogenannte „Schattenschriften“ (Einzelbuchstaben vor einer angestrahlten Wand) zulässig.
- 4.2.5** Senkrecht zur Fassade sind ausschließlich Ausleger mit einer Ausladung bis maximal 1,50 m und einer maximalen Breite der straßenzugewandten Seitenfläche von 0,30 m zulässig. Die lichte Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 2,50 m, der horizontale Abstand vom Fahrbahnrand beträgt mindestens 0,75 m, weitere Verkehrsrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.
- 4.2.6** Freistehende Werbeanlagen in Kasten- oder Tafelform sind zulässig bis zu einer Höhe von 4,00 m gemessen ab der Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse. Bei Tankstellen sind freistehende Werbeanlagen für Preisinformationen bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen 6,50 m Breite und 0,40 m Tiefe nicht überschreiten.
- 4.2.7** Fahnenmaste sind bis zu einer Gesamthöhe von 7,0 m zulässig. Die Anzahl ist begrenzt auf einen Fahnenmast pro 10,00 m Grundstücksfront zur Straße; die maximale Anzahl beträgt 5 Stück. Die Fahnen sind in einer Gruppe oder Reihe zu bündeln, der Abstand beträgt maximal 5,0 m zwischen den Masten.
- 4.2.8** Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage (kasten- bzw. tafelförmige Werbeanlage oder Fahngruppe) zulässig. Werbung für mehrere Gewerbetreibende auf einem Grundstück ist in Form und Größe aufeinander abzustimmen.
- 4.3 Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 4.3.1** Einfriedigungen an der Grenze zu öffentlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Formen von Draht oder Metallgitterzäune, auch in Verbindung mit einer max. 0,3 m hohen Sockelmauer oder in Form von Heckenpflanzungen (Laubgehölze) mit eingezogenem Drahtgeflecht zulässig.
- 4.3.2** 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.
- 4.3.3** Offene Lagerplätze sind durch eine heckenartige Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und dem Landschaftsraum abzuschirmen.
- 4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) Nr. 3 und (3) Nr. 2 LBO)
- Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Lagerflächen.
- 4.5 Versorgungsleitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- Freileitungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind im Bereich der festgesetzten 110 KV-Leitung Freileitungen zulässig.

Stadt Sinsheim

fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Oberbürgermeister
Jörg Albrecht

Planverfasser

5 ANHANG

5.1 Pflanzenliste

Einzelbäume / Straßenbäume / Stellplatzbäume

(Stammumfang: 16-18 cm):

- Platane (*Platanus × hispanica*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume zur Randbegrünung

(Stammumfang: 16-18 cm):

- Hainbuche (*Carpinus betulus*) +
- Schwarzpappel (*Populus nigra*) ++
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) +
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) r
- Stieleiche (*Quercus robur*) ++
- Silberweide (*Salix alba*) ++
- Winterlinde (*Tilia cordata*) r
- Ulmen (*Resista-Ulmen*) +

Sträucher zur Randbegrünung bzw. innerhalb des Geltungsbereichs

(H: 60-100 cm):

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) +
- Haselnuss (*Corylus avellana*) +
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) ++
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) ++
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) +
- Schlehe (*Prunus spinosa*) ++
- Hundsrose (*Rosa canina*) +
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) r
- Salweide (*Salix caprea*) r
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) r
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) r

Mengenempfehlung:

++: große Anzahl, Leitart;

+: kleine Anzahl, Ergänzungsart;

r: einzelne Exemplare