

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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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 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 unzulässig.
- 1.1.1.3 In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- 1.1.1.4 In den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) unzulässig.
- 1.1.1.5 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) unzulässig.
- 1.1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 S.1 Nr.2 BauNVO sind in den festgesetzten Teilflächen (siehe Anlage 5.2) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2009-12 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten, zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche 1	64	48
Teilfläche 2	60	46
Teilfläche 3	60	47

Emissionskontingente tags und nachts [dB (A)]

Für die im Anhang 5.2 festgesetzten Richtungssektoren A bis I erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent [dB(A)]	
	$L_{EK, zus tags}$	$L_{EK, zus nachts}$
A	12	11
B	0	4
C	19	32
D	9	8
E	5	3
F	11	10
G	20	19
H	0	-1
I	-1	2

Zusatzkontingente für die Richtungssektoren [dB (A)]

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Hinweis: Die in der Ziffern 1.1.1.6 genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung, während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeinde eingesehen werden.

Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd“, Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, 05.04.2016 sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd“, Ingenieurbüro KOHNEN BERATER UND INGENIEURE GMBH & CO. KG, 01.04.2016 liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

1.1.2 Sondergebiete (§ 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 und Wellnessangeboten
- 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 Beherbergungsstätten, 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, Parkierungsanlagen 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 und § 9 Abs. 2 BauGB)

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 Im Sondergebiet SO Badewelt wird für die Sondergebietsfläche im Bereich des Schutzstreifens der 110kV-Leitung als maximale Gebäudehöhe 196,0 m ü NN (ca. 15 m) festgesetzt, wobei sich die zulässige Gebäudehöhe südöstlich vom Mast 21 in Abhängigkeit von der Entfernung zum festgesetzten Maststandort wie folgt reduziert:

Entfernung zum Mast 21 in Richtung Südost	Zulässige Gebäudehöhe [ü. NN]
0 m	196,0 m
10 m	194,0 m
20 m	192,5 m
30 m	191,5 m
40 m	189,5 m
50 m	188,0 m
60 m	187,0 m
70 m	185,0 m
80 m	184,0 m
90 m	183,0 m
100 m	182,0 m
110 m	181,5 m
120 m	180,5 m
130 m	179,5 m
140 m	178,5 m

- 1.2.2.3 Abweichend von der vorgenannten Festsetzung Ziffer 1.2.2.2 wird im SO Badewelt im Bereich des Schutzstreifens der 110kV-Leitung die maximale Gebäudehöhe auf 208 m ü NN (ca. 27 m) festgesetzt, wenn die 110kV-Leitung sowie dessen Maststandorte außerhalb des Baufensters verlegt werden.
- 1.2.2.4 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. Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 1.2.2.5 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.

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 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
Im Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament der 110kV-Freileitungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 1.7 Grundstückszufahrten**
- 1.7.1** Die Summe der Zufahrten ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und darf eine Breite von 15 % der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstückslänge nicht überschreiten.
- 1.7.2** Die Überfahrt des öffentlichen Straßenbegleitgrüns sowie die Überfahrt der Fuß- und Radwege darf die Breite der jeweiligen Zufahrt nicht überschreiten.
- 1.7.3** Durch Grundstückszufahrten abgängige Gehölze im Straßenraum (Straßenbegleitgrün) sind durch gleichartige Gehölzarten auf dem jeweiligen Privatgrundstück oder in Abstimmung mit der Stadt im Straßenraum zu ersetzen. Empfohlen werden Gehölze gemäß den Pflanzlisten A und B im Anhang.
- 1.8 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1** Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit sie nicht für die Gebietseingrünung vorgesehen sind, 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 unzulässig.
- 1.8.2** Die privaten Grünflächen sind, mit Ausnahme der Fläche F2, 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 unzulässig.
- 1.8.3** Die private Grünfläche F2 ist auf 70% der Fläche 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 unzulässig. Die restlichen 30 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 18

- 1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.9.1 Straßenbäume:** Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste A im Anhang. Die Standorte können aus erschließungstechnischen Gründen (z.B. Grundstückszufahrten) verschoben werden.
- 1.9.2 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 cm oder Solitär mind. 3xv.) zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind mindestens 80% Laubbäume zu verwenden. Empfohlen werden Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste A im Anhang.
- 1.9.3 Stellplatzbegrünung:** Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie sonstige parkplatzbegleitende Flächen sind zu begrünen.
- 1.9.4 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 ist alle 6 m ein Laubbaum (Bäume 1. Oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min 16 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher (Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten. Empfohlen werden Arten und –sorten gemäß den Pflanzlisten B und C im Anhang. Zur Sicherung optimaler Wuchsbedingungen ist eine Wurzelraumentwicklung durchzuführen (Sicherstellung einer durchwurzelbaren Schicht; 5 m³ pro laufendem Meter Gehölzpflanzung).
- 1.9.5 Flächenbegründung:** Auf der festgesetzten Fläche F2 sind mind. 25 Bäume (1. Oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen. Dabei sind mindestens 80 % Laubbäume zu verwenden. Empfohlen werden Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste D im Anhang.
- 1.9.6** Im Bereich der Retentionsfilterfläche des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche von 2.300 m² mit Schilf zu bepflanzen.
- 1.9.7** Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.9.8** Im Bereich des Schutzstreifens der 110kV-Leitung sind Pflanzungen nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.
- 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Ausgleichsfläche:** Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F3 ist mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung einzusäen; alternativ kann Mähgut von extensiven Wiesen der Umgebung aufgebracht werden. Die Fläche 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 Erziehungschnitt zum Aufbau der Krone, anschließend ein Pflegechnitt nach Bedarf durchzuführen (mindestens alle 5 Jahre). Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl ersetzt werden.

- 1.10.2** Dachflächen, Dachrinnen und Fassadenverkleidungen aus den unbeschichteten Materialien Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig.
- 1.10.3** Für die Außenbeleuchtungen (Straßen-, Betriebsgelände-, Fassadenbeleuchtungen, Werbeanlagen usw.) ist ausschließlich insektenfreundliches Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Lampen) zu verwenden.
- 1.10.4** Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

1.11 Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.11.1** Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 mit einem Geh,- Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der bestehenden 110kV-Leitung zu belasten.
- 1.11.2** Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R2 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sinsheim als Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung zu belasten.

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

1.12.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

Im Plangebiet sind die Umfassungsbauteile einzelner Aufenthaltsräume zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung und Änderung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) herzustellen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume) entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989), mit Ausnahme von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche für „sonstige Aufenthaltsräume“ entsprechend Anhang 5.3.

Für „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche dem Anhang 5.4 zu entnehmen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) 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
VII	> 80	*	50

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

1.12.2 Belüftung von Übernachtungsräumen

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz, auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung, zu gewährleisten. Dazu sind die Übernachtungsräume 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.

1.12.3 Nicht zu öffnende Fenster von Übernachtungsräumen

In Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten sind zu öffnende Fenster unzulässig. In Ausnahmefällen kann von diesem Ausschluss abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an Fassaden bzw. Teilen von Fassaden der nächtliche Beurteilungspegel bei einer Konzertveranstaltung im Stadion nicht mehr als 55 dB(A) beträgt. Für diesen Nachweis kann das Schalltechnische Gutachten vom 01.04.2016 vom Büro Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG herangezogen werden.

Hinweis: Die in der Ziffern 1.12 genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd“, Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, 05.04.2016 sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd“, Ingenieurbüro KOHNEN BERATER UND INGENIEURE GMBH & CO. KG, 01.04.2016 liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

1.13 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 Abstandstreifen mit 20 Meter Abstand vom Fahrbahnrand längs der L 550 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Im südlichen bis südwestlichen Bereich des Plangebietes sind flächig karierte Siedlungsreste aus vorgeschichtlicher Zeit bekannt. Eine genaue räumliche Abgrenzung ist bei solchen Bodendenkmälern nicht möglich. Gleichermäßen können sich auch nördlich und östlich weitere archäologische Hinterlassenschaften befinden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums – Landesamt für Denkmalpflege ist es daher ratsam, im Vorfeld konkreter absehbarer Baumaßnahmen, jeweils eine flächige archäologische Prospektion durchzuführen. Dies könnte in Form von geophysikalischen Messungen oder aber auch mit Hilfe von Baggerschnitten erfolgen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu tragen. Sollten die Prospektionsergebnisse die Notwendigkeit archäologischer Ausgrabungen aufzeigen, gilt auch hier die Kostentragungspflicht durch den Investor.

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 ausgewiesene 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 unzulässig. 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 abzuschieben. 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

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Löß und teilweise holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Grabfeldformation an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Aufgrund der geplanten Änderungen der Trasse bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen ist evtl. eine rechtliche Sicherung dieser Trasse notwendig. Eine Auftrennung der Wasserversorgungs-Ringleitung Hummelberg /Annagrund wurde im Vorfeld von Seiten der Stadtwerke Sinsheim geprüft und ist möglich. Eine zukünftige Endleitung „Hummelberg“ ist mit einem Hydranten abzuschließen.

3.7 110kV-Leitung

Bei Anpflanzungen innerhalb des 110kV-Schutzstreifens sind Bäume und Sträucher mit einem Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung einzuhalten. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Im Bereich der Leiterseile kann es zu Verunreinigungen durch Vogelkot sowie zu Beschädigungen durch Eisabwurf kommen, wofür der Versorgungsträger keine Haftung übernimmt.

3.8 Abwasser

Sollten sich abwasserrelevante Betriebe im Gebiet ansiedeln, empfehlen wir, frühzeitig Kontakt mit dem Wasserrechtsamt aufzunehmen, um z.B. die Notwendigkeit einer Abwasservorbehandlungsanlage bzw. deren Funktionsweise abzusprechen. Dies könnte auch für das projektierte Freizeitbad von Belang sein.

3.9 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die geplanten Änderungen an den Verkehrswegen führen u.a. dazu, dass die öffentliche Verkehrsfläche teilweise rückgebaut werden soll. Diese Maßnahme beeinträchtigt die vorhandenen Telekommunikationslinien, die zum Teil erst im Dezember 2015 installiert wurden. U. a. im Bereich der Dietmar-Hopp-Straße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom (u.a. Glasfaserkabel), die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können.

Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulast-spezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der Telekommunikationslinien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Die Bauherren werden von Seiten der Telekom Deutschland GmbH gebeten, sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen.

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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

4.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 4.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen 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 zu Revisions- oder Wartungszwecken begehbbare Bereiche.

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. Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen
- f. dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen, Spanntücher oder Megaposter an Fassaden
- g. 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

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

Oberbürgermeister
Jörg Albrecht

Planverfasser

5 ANHANG

5.1 Pflanzenlisten

A: Einzelbäume / Straßenbäume / Stellplatzbäume (Stammumfang mind. 16 cm):

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

B: Bäume zur Randbegrünung auf den Flächen F1 (Stammumfang mind. 16 cm):

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

C: Sträucher zur Randbegrünung auf den Flächen F1 bzw. innerhalb des Gel- tungsbereichs

(Höhe mind. 60 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

D: Bäume zur Begrünung auf der Fläche F2 (Stammumfang mind. 16 cm):

- Ahorn-Arten (*Acer spp.*)
- Hänge-Weide (*Salix babylonica*)
- Erlen-Arten (*Alnus spp.*)

Mengenempfehlung:

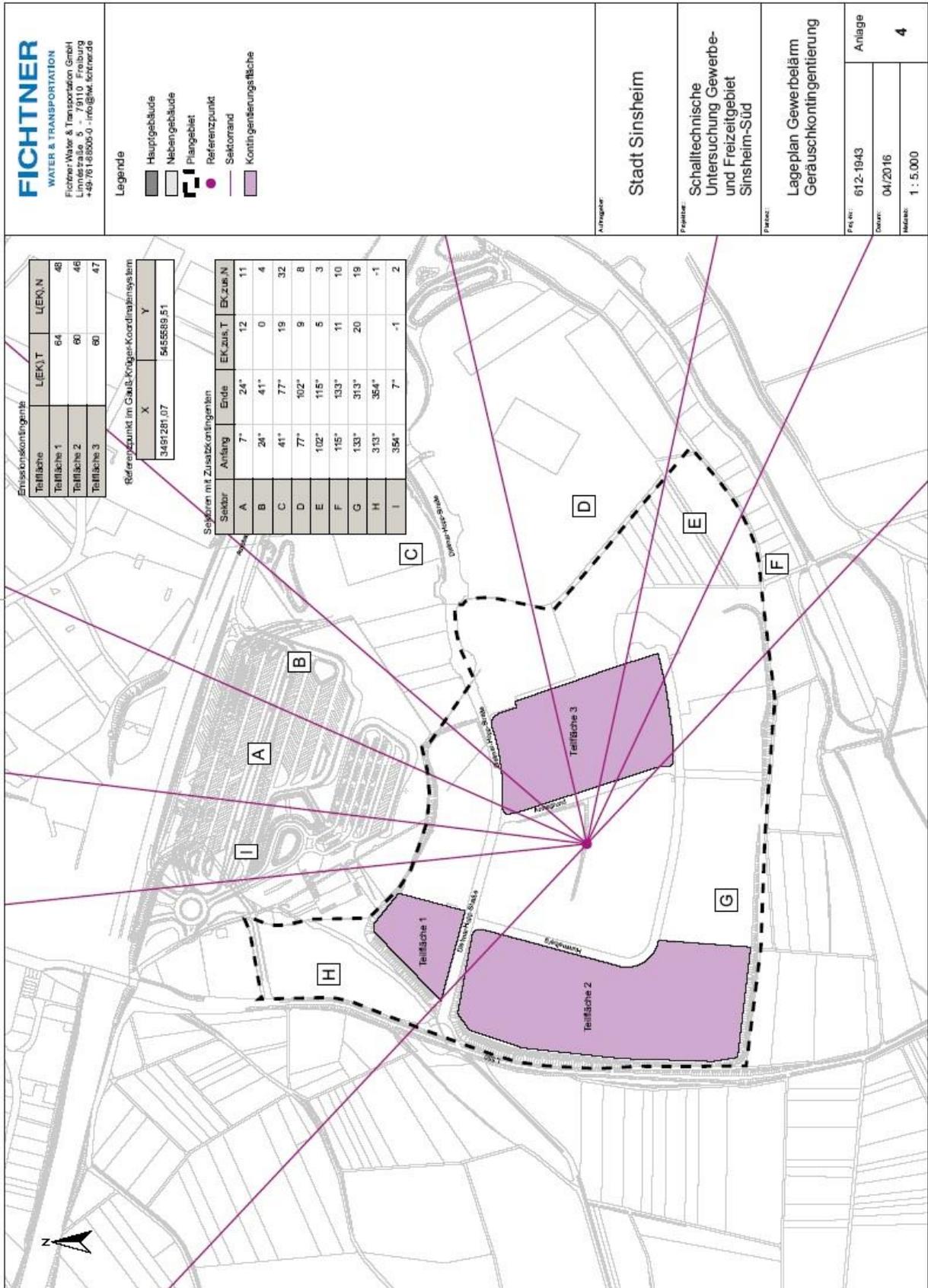
++: große Anzahl, Leitart;

+: kleine Anzahl, Ergänzungsart;

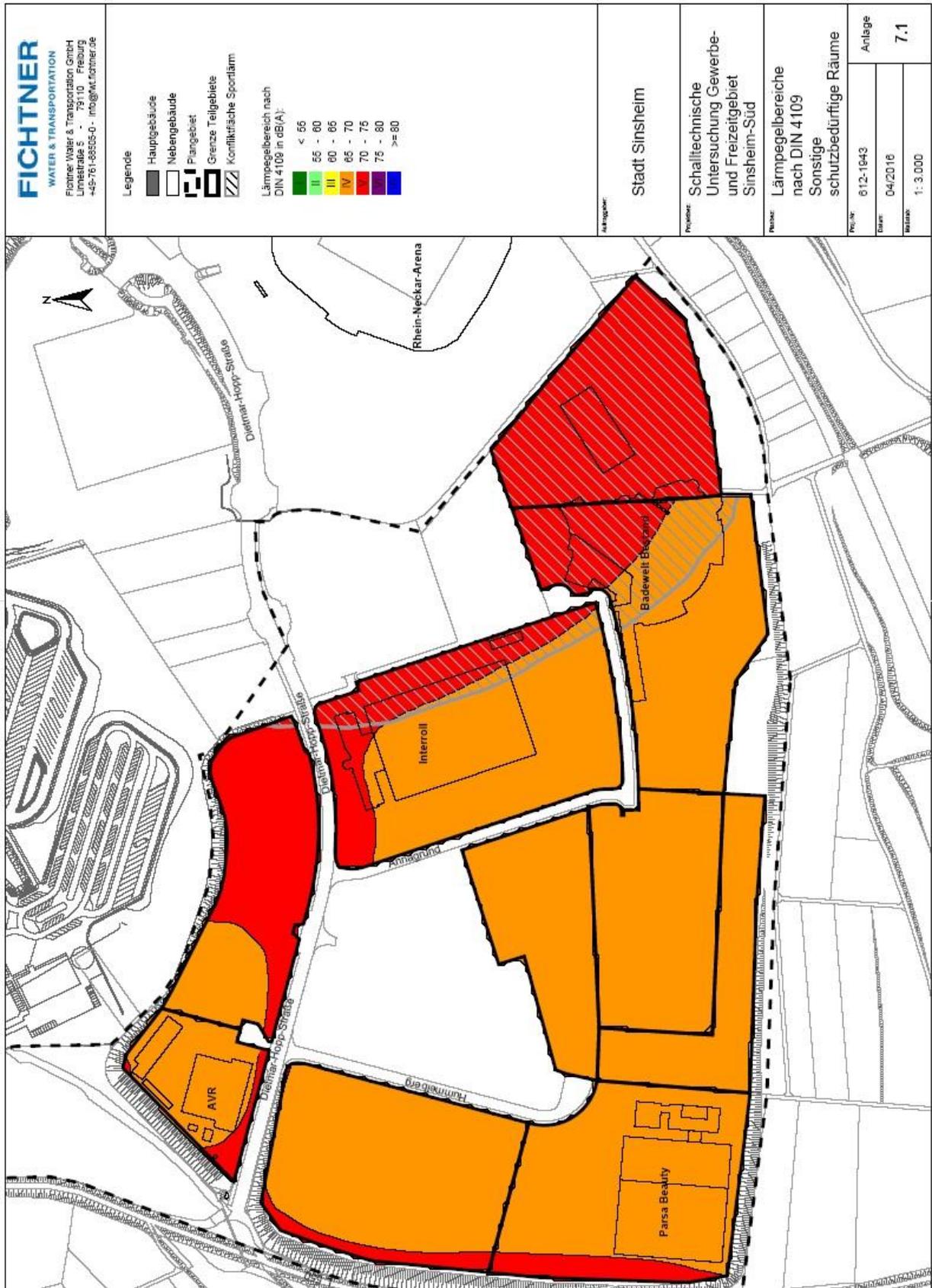
r: einzelne Exemplare

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.2 Geräuschkontingentierung



5.3 Lärmpegelbereiche für Sonstige schutzbedürftige Räume



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.4 Lärmpegelbereiche für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

