GR/027/2017 - ANLAGE 3

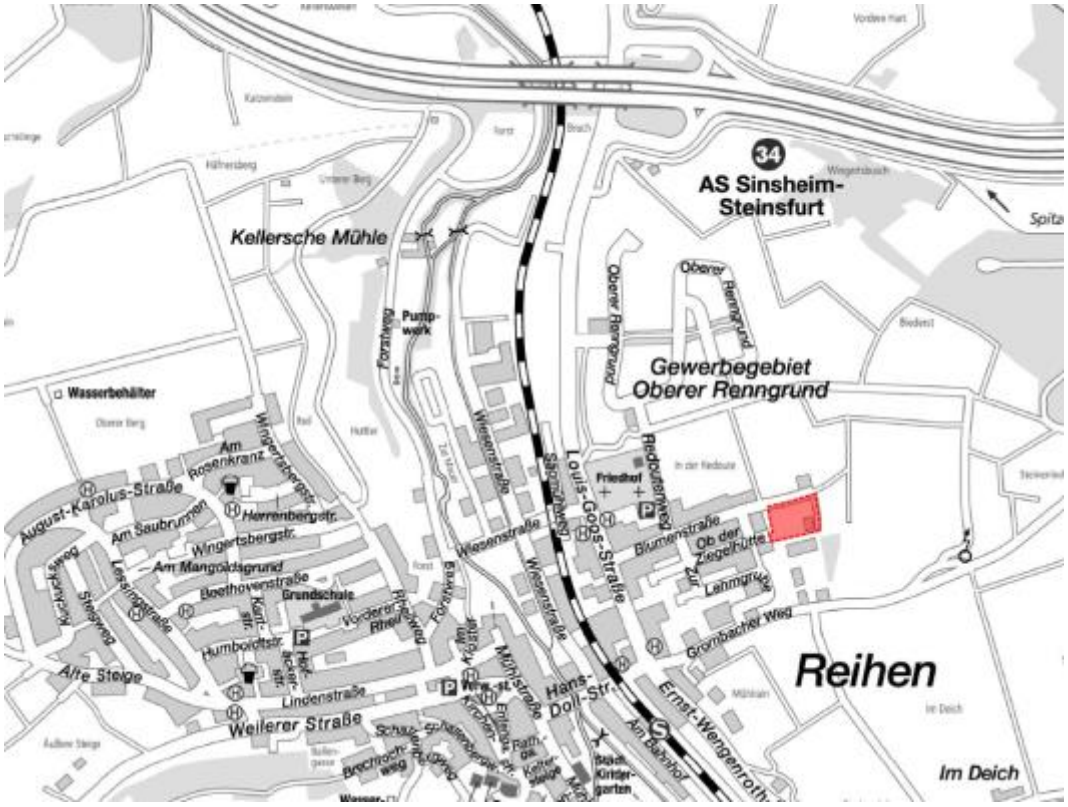
Stadt Sinsheim

Gemarkung Reihen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ob der Ziegelhütte II – 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen



Entwurf, Stand März 2017

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob der Ziegelhütte II – 1. Änderung“

Verfasser:

Stadt Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung

In Zusammenarbeit mit

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
70174 Stuttgart

Sinsheim, den 16.03.2017

Inhalt

I Planungsrechtliche Festsetzungen 1
1 Art der baulichen Nutzung 1
2 Maß der baulichen Nutzung 2
2.1 Grundflächenzahl 2
2.2 Höhe der baulichen Anlagen 2
3 Bauweise 4
4 Nebenanlagen 4
5 Überbaubare Grundstücksfläche 5
6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 5
7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 6
8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung 7
11 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen 8
12 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers 9
II Örtliche Bauvorschriften 10
1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 10
1.1 Fassadengestaltung 10
1.2 Dachform/ -neigung 10
1.3 Dachdeckung 11
1.4 Dachaufbauten beim Satteldach 11
1.5 Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaik) auf Dächern 11
2 Werbeanlagen 12
3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen 12
3.1 Einfriedigungen und Sockel- bzw. Stützmauern 13
3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen 13
4 Außenantennen 14
5 Niederspannungsfreileitungen 14
6 Stellplatzverpflichtung 14
7 Regenwasserzisternen 15

8 Ordnungswidrigkeiten 15
III Nachrichtliche Übernahme 16
1 Denkmalschutz Bodenfunde 16
2 Nachbarrechtsgesetz 16
3 Bodenschutz 16
IV Hinweise 18
1 Abfälle 18
2 Bodenschutz - Altlasten und Ablagerungen 20
3 Baugrund/Geologie 22
4 Archäologische Denkmalpflege 22
6 Geothermie 23
7 Grundwasser 23
8 Geländeverhältnisse 23
9 Wasserversorgung 23
10 Baum- und Pflanzenschutz bei Baumaßnahmen 24
11 Pflanzliste für die Pflanzgebote 25
V Aufstellung 26

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W. vom 24.10.2015 geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. vom 20.09.2013,

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W. vom 30.07.2011 geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W. vom 15.01.2016.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal bebaubare Fläche (Grundflächenzahl) und die maximale Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe).

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ ist nur gemäß § 19 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhen

Die zulässigen Höhen der Gebäude werden über eine geländespezifische Bezugshöhe (Höhe über NN), über die Traufhöhe und über die Firsthöhe wie folgt definiert:

Bezugshöhen

Die Bezugshöhen (BZH) orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Traufhöhen

Die Traufhöhen sind in der unten aufgeführten Tabelle als Höchstmaße (TH_{max}) über der Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt. Bei Flachdächern entspricht die maximale Traufhöhe der Oberkante der Attika.

Firsthöhen

Die Firsthöhen sind in der unten aufgeführten Tabelle als Höchstmaße (FH_{max}) über der Bezugshöhe bis zur Oberkante First festgelegt.

Für die unterschiedlich zulässigen Dachformen werden die zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

	WA 1		**WA 2**	
	TH_{max}	**Fh_{max}**	**TH_{max}**	**Fh_{max}**
Satteldach (SD) Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten	7,00 m	11,00 m	10,00 m	14,00 m
Pultdach (PD)	7,00 m	10,00 m	10,00 m	13,00 m
Flachdach (FD)	7,00 m	-	10,00 m	

3

Bei Flachdächern darf die maximale Traufhöhe um 3,00 m für die Errichtung eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg) nur dann überschritten werden, wenn es in Richtung Osten mindestens 2,75 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Untergeordnete Bauteile sowie Treppenhäuser und Aufzüge müssen - davon abweichend - nicht zurückspringen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In beiden Bereichen WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf **maximal 25,00 m** festgelegt.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan abgegrenzten Bereich WA 1 sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig. Im Bereich WA 2 sind darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind: 4

Baulich untergeordnete Nebenanlagen zusammen bis zu einer Kubatur von insgesamt 40 m^3 pro Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienende Nebenanlagen, auch soweit im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

Unzulässig sind:

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Der Hauptanlage untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO dürfen die jeweiligen Baugrenzen je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,00 m. Landesrechtliche Vorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße ausgerichteten Garagen und überdachten Stellplätzen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei parallel zur Erschließungsstraße ausgerichteten offenen Stellplätzen ist ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gebietsinternen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen an der Blumenstraße nicht zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Baugrundstücke sind bis maximal zu 1,00 m Höhe Abgrabungen und Aufschüttungen (Geländemodellierungen) sowie Stützmauern zulässig, soweit nachbarschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen und keine Pflanzbindung besteht. Ausnahmsweise können auf Antrag in begründeten Fällen höhere Stützmauern zugelassen werden, soweit die Standsicherheit fachlich nachgewiesen werden kann. Stützmauern müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

<u>Rodung und Fällung von Gehölzen</u>

Gehölzrodungen bzw. die Fällung von Gehölzen für die Baureifmachung des Gebiets sind nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ist eine Rodung innerhalb der Brutperiode erforderlich, so ist der Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Eine gärtnerische Nutzung im Sinne des § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG, das heißt schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Bäume, ist jederzeit zulässig.

Schutz von Insekten und Fledermäusen

Die Beleuchtung der Straßenräume hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Fledermäuse und nachtaktive Insekten zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.). Eine dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Gartenbereiche ist unzulässig.

Retentionszisterne zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für jedes Grundstück ist zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen eine eigene Regenwasserzisterne (Retentionszisterne) innerhalb des Grundstücks für die Regenwasserrückhaltung herzustellen, die einen Teil ihres Volumens automatisch über eine Drossel entleert. Nähere Vorgaben zur Ausführung der Regenwasserzisternen siehe Punkt 7 der örtlichen Bauvorschriften. Die Abwassersatzung der Großen Kreisstadt Sinsheim ist in der aktuellen Fassung zu beachten.

Dachmaterialien

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebotsflächen

Gemäß Planeintrag (PFG 1-3) sind Flächen für den dauerhaften Erhalt und die Neuanpflanzung von heimischen, standortgerechten Heckengruppen nach Pflanzliste (siehe Hinweise, Nr. 9) festgelegt. Dabei ist pro 2,50 m² ein Strauch zu pflanzen. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind sie mit Pflanzen gemäß der Pflanzliste (siehe Hinweise, Nr. 9) zu ersetzen.

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise, Nr. 9) mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sonstige Bepflanzung

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen, wobei mind. 5 % der Grundstücksfläche mit regionaltypischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen sind. Empfohlen werden hierzu die Arten der Pflanzliste (siehe Hinweise, Nr. 9). Die Pflanzgebotsflächen werden darauf angerechnet.

Die Bepflanzung auf den Baugrundstücksflächen ist in den Baugesuchunterlagen darzustellen (Pflanzplan). Der Vollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung der Baurechtsbehörde ohne Aufforderung nachzuweisen.

11 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

(9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum durch eine Ersatzpflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise, Nr. 9) zu ersetzen.

Erhalt bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Bäume sind diese einschließlich ihrer Wurzelräume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ der aktuell gültigen Fassung (DIN 18920, Ausgabe 2014-07) oder deren Folgenorm zu sichern.

Sofern hierdurch die Ausführung eines Bauvorhabens unzumutbar erschwert wird, ist die Ausnahme von der Erhaltungsbindung zulässig, wenn an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

12 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straße sind an den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der dazugehörigen Böschungen erforderlich sind. Ebenso sind der für den Halt von Grenzbauteilen (z. B. Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton (Betonrückenstützen) sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern zur Sicherung von Straßenabgrenzungen hinzunehmen.

II Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55), mehrfach geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m. W. vom 01.03.2015.

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

10

Hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Fassadenverkleidung sind nur zulässig, wenn sie der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass keine störende Blendwirkung zu erwarten ist. Sonstige stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig. Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen untergeordneter Bauteile aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig. Wandverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

1.2 Dachform/ -neigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer (= SD)
- Einseitige Pultdächer (= PD) mit einer Dachneigung kleiner/gleich 15°
- Zweiseitige Pultdächer
- Flachdächer (=FD)

Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils in der Höhe, der Dachfarbe, der Dachform, der Dachneigung und Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen. Die Dachneigung der Nebengebäude (auch Garagen) ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.

1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 24° sind grundsätzlich Ziegel oder Photovoltaikelemente zu verwenden. Alternativ können Dachbegrünungen erfolgen. In diesem Fall sind ab 15° Dachneigung konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung des Gründachaufbaus zu treffen.

1.4 Dachaufbauten beim Satteldach

Bei Dächern mit Dachneigung sind Dachgauben, sonstige Dachaufbauten, untergeordnete Quergiebel (Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte zusammengerechnet bis zu 60 % der Gebäudebreite (Wandlänge an der Traufseite) zulässig. Die Eindeckung ist in Art und Farbe des Hauptdaches vorzunehmen. Dacheinschnitte und Gauben auf der gleichen Gebäudeseite sind unzulässig.

<u>Dachgauben</u> sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Beim Satteldach: Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Breite einzelner Dachgauben bis 5,00 m
- Mindestabstand von der Giebelwand 1,25 m
- Mindestabstand des oberen Anschlusses zum First 0,70 m

1.5 Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaik) auf Dächern

<u>Geneigte Dachfläche</u>

Solarkollektor- und Photovoltaik-Module sollen so positioniert werden, dass sie sich in die Dachlandschaft einfügen. Die Montage solarer Module kann ins Dach

integriert oder in gleicher Neigung auf der Dachdeckung erfolgen. Eine Aufständerung abweichend von der Dachneigung sowie auf Dachaufbauten ist unzulässig. Die Dachdeckung darf zur Aufnahme der Konstruktion/ des Aufbaus unterbrochen werden. Die Module dürfen an keiner Stelle die Firsthöhe überschreiten.

Flachdächer

Bei Flachdächern sollen solare Module, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, mit einer Neigung von 26° - 32°aufgebracht werden.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück kann an der Fassade jeweils eine Werbeanlage deutlich untergeordnet zur Fassadenfläche errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen (Schilder, Fahnen am Mast) sind bis zu einer Größe von 1,00 m^2 zulässig. Werbeanlagen an Baustellen sind zulässig, soweit sie temporär sind und sich auf das Bauvorhaben beziehen.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen,
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtbuchstaben),
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Sammelwerbeanlagen.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Im gesamten Plangebiet sind Vorgartenflächen und darüber hinaus die gesamten nicht überbauten Flächen, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen genutzt werden oder bereits als Flächen mit Pflanzgebot festgesetzt sind,

zu bepflanzen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (vgl. Nr. 11 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

3.1 Einfriedigungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Zu Einfriedigungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) verwiesen.

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Sockel – und Stützmauern nur massiv, verblendet aus natürlichen oder natursteinähnlichen Materialien (Naturstein, Kunststein, Mauerstein, Holz) oder in Form von steingefüllten Gabionen errichtet werden. Die Mauerhöhe ist auf max. 0,80 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrs- bzw. Geländeoberfläche) begrenzt. Falls erforderlich kann die Höhe im Bereich von Straßeneinschnitten, beschränkt auf die Tiefe des Straßeneinschnittes, ausnahmsweise überschritten werden, solange die Verkehrssicherheit nicht eingeschränkt wird.

Optisch offene Einfriedigungen (Hecken, Holz oder hinterpflanzte Metallzäune, Gabionenstelen) und Kombinationen mit den oben genannten Sockel- und Stützmauern dürfen entlang der Grundstücksgrenze an der Straße insgesamt bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist an allen Grundstücksgrenzen unzulässig.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu 1,00 m Höhe/ Tiefe, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks, zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden. Die maximale Böschungsneigung beträgt 45° (Hö-

hen-/ Breitenverhältnis 1:2). Ausnahmen können nur auf Antrag in begründeten Fällen und mit Nachweis der Standsicherheit zugelassen werden.

4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind nur auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe zulässig. Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsleitungen einschließlich oberirdischen Telekommunikationsleitungen sind nicht zugelassen. 14

6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Stellplätze sind im Plangebiet unabhängig von der Grundstückseinteilung gemäß unten stehender Tabelle herzustellen.

	WA 1	WA 2
Einzelhaus/ Doppelhaus bis 2 Wohneinheiten	2,0 Stellplätze/ Wohneinheit	2,0 Stellplätze/ Wohneinheit
Einzelhaus/ Doppelhaus ab 3 Wohneinheiten sowie Hausgruppen	-	1,5 Stellplätze/ Wohneinheit

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Zu einer Wohneinheit gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („gefangene Stellplätze“). Die Zufahrtsbreite von der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 50 % der Grundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie betragen.

7 Regenwasserzisternen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch baulich-technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Innerhalb des gesamten Plangebietes ist auf jedem Baugrundstücke eine Zisterne von mindestens 5 m³ Volumen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Die Zisternen erhalten einen Überlauf an das öffentliche Kanalnetz. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III Nachrichtliche Übernahme

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

2 Nachbarrechtsgesetz

(§ 11 Abs. 1 NRG und § 27 NRG)

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg- NRG“ zu beachten.

3 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Vermeidung von Bodenverdichtungen

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

Bodenaushub

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der

Bodenfunktion nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind gemäß § 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden (siehe Hinweise, Nr. 2).

IV Hinweise

1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) folgendes zwingend zu beachten:

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen grundsätzlich am Entstehungsort in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden (Trennpflicht). Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d.h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z.B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Pflichten des Abfallerzeugers

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

Abfallentsorgung und Überlassungspflichten

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung sind dem Landkreis Rhein-Neckar-Kreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rhein-Neckar-Kreis insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts-und Geschäftsauflösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

Große Mengen Bau- und Abbruchabfälle

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

2 Bodenschutz - Altlasten und Ablagerungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Altlasten - Altablagerungen

Für das gesamte Plangebiet liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros Töniges GmbH von 1994 vor, das die Untersuchung und gutachterliche Bewertung der Altablagerung „Ob der Ziegelhütte“ behandelt. Bei der Altablagerung handelt es sich um die Teilfläche einer ehemaligen Lehmgrube, die Ende der 1940er Jahre bis ca. 1975/1976 überwiegend mit Ziegel- und Bauschutt und Erdaushub sowie mit unerheblichen Anteilen von Haus- und Sperrmüll verfüllt wurde. Die Fläche wurde am 18.10.1994 von der Bewertungskommission Altlasten im Rhein-Neckar-Kreis beurteilt. Die Bewertungskommission kam zu dem Ergebnis, dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Aufgrund der Tatsache, dass im Untergrund nicht frei verwertbare Bodenmassen vorliegen, wurde die Fläche in B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz eingestuft.

20

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ob der Ziegelhütte II“ liegt in einem Teilbereich der gesamten Altablagerungsfläche. Bei der Untersuchung von 1994 wurden jedoch bei allen 7 Rammkernsondierungen im überplanten Bereich - im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 9759/1 und 9759 - keine Hausmüllanteile gefunden. Die Fläche des Plangebiets, die laut Zeitzeugenbefragung Hausmüll höchstens in unerheblichen Anteilen enthalten könnte, ist jedoch vorsorglich in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen worden.

Die umwelttechnischen Untersuchungsergebnisse von 1994 zeigen auch bei aktueller Bewertung durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/Mensch. Der Altlastverdacht auf den oben genannten Grundstücken ist ausgeräumt.

Erdaushub

Grundsätzlich ist die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub auf dem Grundstück selbst der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung

bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sollten bereits bei der Planung der Gebäudearchitektur (Gründungstiefen, Zufahrten, Wege usw.) Beachtung finden. Die Lagerung von überschüssigem Erdaushub im Gebiet, die länger als 6 Monate dauert, ist als bauliche Anlage gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 49 - 50 Abs. 1 LBO ggf. baurechtlich zu beantragen.

Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchungen festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, liegen auf der Fläche Bodenmassen vor, die nicht frei verwertbar sind bzw. nicht unkontrollierbar abgelagert werden dürfen. Daher ist bei allen Baumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Deren Aufgabe ist es, die verschiedenen Auffüllhorizonte zu erkennen, den Aushub nach Möglichkeit trennen zu lassen sowie, falls erforderlich, die ordnungsgemäße Entsorgung entsorgungspflichtiger Massen zu veranlassen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf konkrete Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis und die Stadt Sinsheim unverzüglich über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu verständigen. Der möglicherweise belastete Aushub ist dann in jedem Falle von unbelastetem Aushub zu trennen und zu lagern. Anschließend ist gemäß Landes-Bodenschutz-Gesetz und Altlastengesetz (LBodSchG) sowie §§7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Wird der Erdaushub als unbedenklich eingestuft, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

<u>Auffüllungen</u>

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004, Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/ 3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3 Baugrund / Geologie

Da die Fläche in der Vergangenheit aufgefüllt wurde (vgl. Hinweise, Nr. 2), wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken und zur Vermeidung gründungstechnischer Probleme eine entsprechende gutachterliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

4 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Umsetzung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Karlsruhe mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nicht einverstanden ist.

Flurdenkmale wie Bildstöcke, Wegekreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu beschützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

6 Geothermie

Durch Hohlräume und sulfathaltiges Gestein können Schwierigkeiten beim Bau von Erdsondeanlagen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird von der Nutzung von Erdwärme über Erdsonden abgeraten.

7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

8 Geländeverhältnisse

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

9 Wasserversorgung

Der Versorgungsdruck ist für die mögliche Bebauung nördlich der Blumenstraße (B.-Plan Ob der Ziegelhütte, 1. Änderung von 1987) ausreichend bemessen. Dort ist eine zweigeschossige Bebauung mit maximaler Traufhöhe von 6,5 m zulässig. Die 1. Änderung des B-Planes „Ob der Ziegelhütte II“ erlaubt nun - unter Berücksichtigung von Staffelgeschossen - Bauhöhen bis zu 10 m bzw. 13 m (drei- bis viergeschossige Bebauung). Für diese Gebäudehöhen am oberen Rand der Druckzone und am Rand des Siedlungsgebietes ist das öffentliche Versorgungs-

netz nicht konzipiert. Abhängig von der konkreten Ausgestaltung der privaten Bauvorhaben sowie der darin eingebauten Wasserinstallationen werden unter Umständen private Druckerhöhungsanlagen für einen störungsfreien Betrieb erforderlich.

10 Baum- und Pflanzenschutz bei Baumaßnahmen

In jeder Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

11 Pflanzliste für die Pflanzgebote

Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

x Spitzahorn	Acer platanoides
x Bergahorn	Acer pseudoplatanus
x Gemeinde Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
x Winterlinde	Tilia cordata
x Sommerlinde	Tilia platyphillos
Bergulme	Ulmus glabra
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
x Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
x Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

x = als Straßenbaum geeignet

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Essigrosse	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

25

bei Bedarf
Auswahl an Obstbaumorten:

Apfelsorten:	Bittenfelder Sämling
	Boskoop
	Bohnapfel
	Brettracher
	Danziger Kantapfel
	Engelsberger
	Goldparmäne
	Jakob Fischer
	Maunzenapfel
	Winterampur
Kirschensorten:	
	Büttners Rote
	Große Schwarze Knorpel
	Hedelfinger
	Schneiders Späte Knorpel
Birnensorten:	Gelbmöstler
	Gute Graue
	Gute Luise
	Pastorenbirne
	Österreich Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Stuttgarter Geißhirtle
	Weinbirne
Sonstige:	Walnuss
	Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche)
	Zwetschgen

V Aufstellung

Stadt Sinsheim, den __.__.____

_____

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadt Sinsheim, den __.__.____

_____

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister