



## **B E B A U U N G S P L A N**

**" ALTER SPORTPLATZ "**

**DER GROSSEN KREISSTADT SINSHEIM**

### **TEXTL. FESTSETZUNGEN**

werden nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange fest mit dem  
Bebauungsplan verbunden

# BEBAUUNGSPLAN

## "ALTER SPORTPLATZ"

### DER GROSSEN KREISSTADT SINSHEIM

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Textteil

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 MI = Mischgebiet § 6 BauNVO  
Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO werden entsprechend § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max) bzw. Firsthöhen (FH max) sind Maximalmasse, gemessen zwischen OK. Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße in Grundstücksmitte und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

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

### **3. Bauweise**

**§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO  
entsprechend der Eintragung im Plan.**

3.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Der Abstand zur Straßenfläche muss jedoch mindestens 2 m betragen.

### **5. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

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

5.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

5.2 Garagen sind gemäß § 9 (1) 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zulässig.

Bei Garagen und Car-Ports muss der Abstand zur öffentlichen Strasse mindestens 3 m bis Vorderkante Car-Port-Dach, bzw. bis Vorderkante Garage betragen.

- 5.3 Im gesamten Plangebiet sind private Stellplätze, sowie deren Zufahrten, und Zufahrten zu den Garagen in den Vorgartenbereichen nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Textteils II, Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 zulässig.

## **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**

1. Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA

In Wohngebäuden mit festgesetzter Einzelhausbebauung wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 4 festgesetzt.

Bei möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Haushälfte auf 2 festgesetzt.

2. Festsetzung im Mischgebiet MI

Im Mischgebiet wird die maximale Anzahl von Wohnungen bei einer Einzelhausbebauung auf 3 Wohnungen je Wohngebäude und bei einer Doppelhausbebauung auf 2 Wohnungen je Haushälfte festgesetzt.

## **7. Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 und 16 BauGB**

- 7.1 Die im Plan eingezeichnete Fläche mit dem Zeichen "RR" dient der zentralen Regenwasserrückhaltung und der Abflussregelung.

- 7.2 Für jedes Baugrundstück ist bis zu 250 qm waagrecht gemessener Dachfläche eine eigene Regenwasserzisterne innerhalb des Grundstücks mit einem Nutzinhalt von 5 cbm herzustellen; über 250 qm waagrecht gemessener Dachfläche muss ein Zisternennutzhalt von 10 cbm hergestellt werden.

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**

- 8.1 Der Bruchgraben ist gemäß beiliegendem Umweltbericht incl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ in Sinsheim naturnah umzugestalten wie folgt:

- Neugestaltung des Bachlaufs
- Ausweisen und Entwickeln eines Gewässerrandstreifens
- Anlegen eines bachbegleitenden Auwaldstreifens

- Entfernung eines Durchlasses und Öffnung des Bachlaufes

## **9. Flächen für das Parken von Fahrzeugen** **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die im Plan eingezeichnete Fläche mit dem Zeichen "P" wird als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

## **10. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** **§ 9 (1) 25 BauGB**

### 10.1 Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB

Die Gehölze, die im Grünordnungsplan (Anlage 2) als Bäume mit Pflanzbindung dargestellt sind, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten gemäß Grünordnungsplan Tabelle 5 zu ersetzen.

Folgende Pflanzbindungen sind in Anlage 2 dargestellt:

- Pfb. 1: Erhalt der Kastanienreihe an der Bruchstraße
- Pfb. 2: Erhalt der Erlenreihe am Bruchgraben/ Rohrbach
- Pfb. 3: Erhalt der Einzelbäume im nordwestlichen Planungsgebiet
- Pfb. 4: Erhalt der Bäume im Bereich der Stellplätze
- Ausgenommen hiervon sind die Bäume im Bereich der geplanten Sportanlagen (Bolzplatz)

### 10.2 Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste - Tabelle 5 - umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Tabelle 5 zu ersetzen.

Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

#### 10.2.1 Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum, Stammumfang mind. 12 – 14 cm, je 25 qm ein standortgerechter heimischer Strauch zu anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste - Tabelle 5 - zu entnehmen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.

- 10.2.2 Entlang der Erschließungsstraßen ist pro Grundstück in einem 5 m breiten Geländestreifen ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Dieser Laubbaum wird auf das Pflanzgebot gemäß Ziff. 10.2.1 angerechnet.

## **11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB**

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

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

## **12. Stromversorgung § 9(1) 13 BauGB**

Die Stromversorgung ist von dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

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

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO B.W.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### § 74 (1) LBO

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

###### § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Im gesamten Baugebiet sind geneigte Dächer mit Dachneigungen gemäß Einschrieb im Plan zulässig.

Flachdächer, sowie Dächer mit geringeren Dachneigungen als vorgeschrieben, sind bei Hauptgebäuden nur zulässig, wenn sie als so genannte "Gründächer" (extensiv oder intensiv begrünt) ausgeführt werden.

Einseitige Pultdächer sind nur bei Gebäuden mit Pultdachfestsetzung „PD“ zulässig.

###### 1.1.2 Dachdeckung

###### § 74 (1) 1 LBO

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

#### **Extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautsaum.**

##### Krautarten:

Weisser Mauerpfeffer	Sedum album
Fetthenne	Sedumfloriferum
	"Weihestephaner Gold"
Teppichsedum	Sedum spurium
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rosetten Steinbruch	Saxifraga paniculata
Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Fetthenne	Sedum telephium
Hauswurz	Sempervivum tectorum
Hauswurz	Sempervivum arachnoideum
Hauswurz	Sempervivum hybridum

##### Grasarten:

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

## 1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel § 74 (1) 1 LBO

- 1.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Gebäude und Traufseite in ihrer Summe bis maximal einer Breite der halben Gebäudebreite (Wandlänge an der Traufseite) zulässig.
- 1.2.2 Vor Dachaufbauten müssen mindestens zwei Ziegelreihen mit einer durchgehenden Traufe und Dachfläche sichtbar bleiben.
- 1.2.3 Die Aussenkanten der Dachaufbauten und -Einschnitte haben vom jeweiligen Ortgang (Giebelseite) einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 1.2.4 Die Kombination von Dachaufbauten und -Einschnitten nebeneinander auf einer Traufseite ist nicht zulässig.
- 1.2.5 Dachaufbauten sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.
- 1.2.6 So genannte "Zwerchgiebel", d. h. Giebel oder Dachaufbauten an der Traufseite, die eine durchgehende Traufe unterbrechen, sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Dabei müssen Zwerchgiebel von der Hauswand deutlich durch Versatz mindestens 0,50 m abgesetzt sein. Der Zwerchgiebel darf in seiner Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Gesamt-Trauflänge beanspruchen. Dies gilt auch für die Kombination mehrerer Zwerchgiebel auf einer Seite.
- 1.2.7 Solarkollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig.

## 1.3 Fassaden § 74 (1) 1 LBO

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

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Fassadenbegrünungen sind wie nachstehend auszuführen:

### **Alle Expositionen:**

Gemeine Waldrebe

Waldrebe

Jelängerjelleber

Wilder Wein

Pfeifenwinde

Clematis vitalba

Clem. alpina

Clem. Montana

Clem. viticella

Lonicera caprifolium

Parthenocissus tricuspid."Veitchii"

Parth. Quintefolia

Aristolochia dur.

**nord- und ostexponierte Lage:**

Efeu

Hedera helix

Kletterhortensie

Hydrangea petiolaris

**2. Werbeanlagen**

**§ 74 (1) 2 LBO**

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

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

Sammelwerbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

**3. Stellplatzflächen und Zufahrten im Vorgartenbereich**

**§ 74 (1) 3 und (2) 2 LBO**

3.1 Im Plangebiet ist bei Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, dass in Vorgartenbereichen erforderliche, private Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen, in ihrer Summe nur bis zur halben Grundstücksbreite zulässig sind.

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

3.3 Gemäß § 37 und § 74 Abs. 2 LBO wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 2 festgesetzt.

**4. Außenanlagen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

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

**5. Regenwasserzisternen**  
**§ 74 (3) 2 LBO**

Für jedes Baugrundstück ist bei einer Dachfläche bis zu 250 qm eine Regenwasserzisterne innerhalb des Grundstücks mit einem Nutzinhalt von mindest. 5 cbm herzustellen; bei Dachflächen über 250 qm ist eine Regenwasserzisterne von mindest. 10 cbm herzustellen.

**6. Einfriedigungen**  
**§ 74 (1) 3**

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

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

6.2 An öffentlichen Verkehrsflächen darf die maximale Gesamthöhe von Stützmauern, Einfriedigungen und Kombinationen aus diesen ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Straßenoberkante.

Dies gilt auch bei Eckgrundstücken.

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

### **III. HINWEISE**

#### **1. Sonstige Hinweise**

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

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

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

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

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

1.3 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, sowie der Umweltschutzberater der Stadt Sinsheim, unverzüglich zu verständigen.

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

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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

1.5 Der überwiegende Teil des Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A. (WSG Nr. 226046)

1.6 Die Erdwärmennutzung mittels Erdsonden ist nicht zulässig. Erdwärmekollektoren sind mit unterliegender Dichtung und wasserrechtlicher Erlaubnis möglich.

- 1.7 Der Grundwasserspiegel steht in einer Mittleren Tiefe von ca. 0,8 m – 1,8 m unter Geländeoberkannte an. Bei einer Bebauung ist der hohe Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Gebäudeteile die in das Erdreich einbinden sind druckwasserdicht auszuführen.
- 1.8 Der Bemessungswasserspiegel liegt bei 0,5 m unter der Geländeoberkannte.
- 1.9 Die Grundwasserhaltung ist nur mit geringen Fördermengen und zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt – Wasserrechtsamt – rechtzeitig vorab anzuzeigen.
- 1.10 Maßnahmen, bei denen mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen sind, sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt – Wasserrechtsamt – rechtzeitig vorab anzuzeigen.
- 1.11 Drainagen (zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG) sind nicht zulässig.
- 1.12 Schmutzwasserkanalanschlüsse sind gegen Rückstau zu sichern.
- 1.13 Wegen der teilweise gegebenen Setzungsempfindlichkeit der Böden wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### **IV. INKRAFTTRETEN**

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:  
Sinsheim, den 3. Mai 2006  
ergänzt, am 16. Oktober 2006  
geändert, am 26. Februar 2007  
geändert, am 7. Juni 2011  
geändert, am 30. Juni 2011  
geändert, am 10. November 2011  
geändert, am 5. Juni 2012  
geändert, am 9. Oktober 2012