



Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hettenberg II“,
Stadt Sinsheim, Stadtteil Steinsfurt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachform

Einseitige Pultdächer sind bei Hauptgebäuden unzulässig.

1.2. Dachneigungen

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 43° zulässig.

Als Ausnahme können bei einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm flacher geneigte Dächer zugelassen werden (auf die Artenverwendungsliste in der Anlage wird verwiesen).

1.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Außenmaße der Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Addition je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ vom First : | mindestens 0,70 m |
| ▪ vom Ortgang : | mindestens 1,50 m |
| ▪ zwischen mehreren Aufbauten
bzw. Dacheinschnitten : | mindestens 1,50 m |

1.4. Dacheindeckungen

Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind in rot-braunen oder roten Tönen einzudecken.

Ausnahme sind zugelassen :

- bei Dachgauben
- bei der Errichtung von Anlagen aus Solarkollektoren zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung
- bei Dachbegrünungsmaßnahmen

1.5. Fassaden

Als Materialien für die Außenwände sind, mit Ausnahme konstruktiv erforderlicher Bauteile, ausschließlich Putz, Holz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Glas zulässig.

Einzelbauteile (bis 30 % der Gesamt-Fassadenfläche) können aus Sichtbeton erstellt werden.

Im Plangebiet sind an Gebäuden mindestens 20 % der Wandflächen (Gesamtabwicklung) zu begrünen (eine Kletterpflanze je 5 lfdm Wandlänge).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird (z. B. ein großkroniger Laubbaum oder 4 Sträucher je 10,00 m Fassadenlänge).

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) und (2) LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses ist unzulässig.

Selbstleuchtende und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)

3.1. Stellplatzflächen und Zufahrten im Vorgartenbereich

Erforderliche private Stellplätze, deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen, dürfen in ihrer Gesamtbreite die Hälfte der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksbreite nicht überschreiten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster mit Fugen > 2 cm, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen u. ä.) auszubauen.

Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

3.2. Außenanlagen

Die Flächen, die nicht als Geh-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen bzw. Terrasse genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind – neben lebenden Einfriedigungen – nur Holz und Naturstein als Materialien zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen darf die maximale Gesamthöhe der Sockel, Stützmauern und Einfriedigungen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Gehweg) in der Mitte des Grundstückes.

Grenzen an ein Grundstück mehrere öffentliche Verkehrsflächen an, so darf das festgesetzte Maß an keiner Stelle, bezogen auf die Oberkante der Straße, überschritten werden.

Auf die Ziffer A 3.2. der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen.

An anderen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Gesamthöhe bis 1,20 m zulässig.

3.4. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, ausgenommen bei einer Absicherung von grenznahen Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m), auf maximal 1,50 m begrenzt.

Im Ausnahmefall können, bei einer Verwendung bepflanztter Böschungssteine, Höhen bis 2,00 m zugelassen werden.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- 1-Zimmer-Wohnungen : 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnungen : 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen : 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Der Niederschlagsabfluss von Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation bzw. in Versickerungsmulden (siehe Erläuterungen in der Begründung) einzuleiten.

Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers eine Zisterne mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,50 m³ je 150 m² Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 l/s je 150 m² Dachfläche.

Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbständig wieder entleert.

Das Retentionssystem (mit Notüberlauf) ist an den Mischwasserkanal bzw. an ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden anzuschließen.

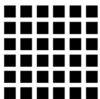
Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist verbindlich nachzuweisen.

Auf den Einsatz einer Zisterne kann verzichtet werden, wenn das Dach des Hauptgebäudes mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird.

Einem reduzierten Retentionsvolumen kann zugestimmt werden bei einer Regenwassernutzung im Haushalt.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.03.2004; ergänzt : 08.02.2006, 24.10.2006, 13.12.2007 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Keßler, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1**aus dem Umweltbericht / Grünordnungsplan des Büros Bioplan, Sinsheim**

Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie Arten für die extensive Dachbegrünung	
Fassadenbegrünung alle Expositionen Gem. Waldrebe* Clematis vitalba + Waldrebe* Clem. alpina Clem. montana + Clem. viticella Jelängerjelleber* Lonicera caprifolium Wilder Wein Parth. tricuspid.'Veitchii' + Parth. quinquefolia Pfeifenwinde* Aristolochia dur. Knöterich* Polygonum aubertii + * Rank- oder Kletterhilfe notwendig + starkwüchsige Arten	nord- und ost-exponierte Lage Efeu Hedera helix + Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten Krautarten Weißer Mauerpfeffer Sedum album Fetthenne Sedum floriferum Weihenstephaner Gold Teppichsedum Sedum spurium Scharfer Mauerpfeffer Sedum acre Dachwurz Sempervivum spec. Heidenelke Dianthus deltoides Walderdbeere Fragaria vesca Thymian Thymus pulegioides Odermennig Agrimonia eupatoria Scabiosen-Flocken- Centaurea scabiosa blume Daucus carota Wilde Möhre Dianthus Kartäusernelke carthusianorum Natternkopf Echium vulgare Oregano Origanum vulgare Johanniskraut Hypericum perforatum	Grasarten Schafschwingel Festuca ovina Flaches Rispengras Poa compressa Knolliges Rispengras Poa bulbosa Dach-Trespe Bromus tectorum

Anlage 2

