



Große Kreisstadt

Sinsheim

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“

Schriftliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 30.08.2018 / 21.12.2018

**frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden
sowie der Öffentlichkeit**

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztmalig geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017 geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Zulässig sind alle im § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Es gelten folgende Einschränkungen :

- Tankstellen sind ausschließlich als Betriebstankstellen, d. h. für den betrieblichen Eigenbedarf zugelassen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gewerbliche Anlagen der Abstandsklasse I (1.500 m), II (1.000 m) und III (700 m) gemäß dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich **unzulässig**.
- Ebenfalls **nicht** zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften und Bordelle.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die im § 9 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Industriegebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend.

Hierbei nicht angerechnet werden die Grundstücksflächen, die als „private Grünflächen“ ausgewiesen sind.

2.2. maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im „Industriegebiet“ maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachfirst, Attika bzw. OK Dachhaut). Die Höhenangabe erfolgt in ...m über Normalhöhennull (NHN).

Untergeordnete notwendige technische Bauteile, wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine und Antennen-Anlagen auf Gebäuden, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

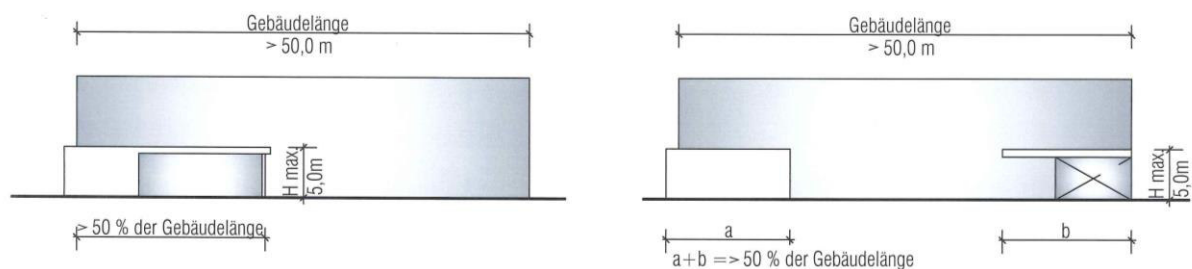
Im ausgewiesenen „Industriegebiet“ wird die „**abweichende Bauweise**“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass **Gebäudelängen bis 175,00 m zulässig** sind.

3.1.1

Wird durch das Anbringen einer Überdachung (ohne seitlich geschlossene Wandflächen) zwischen einzelnen Hauptbaukörpern die unter der Ziffer 3.1. genannte maximal zulässige Gebäudelänge überschritten, so ist dieses dann zulässig, wenn die Oberkante dieser Dachfläche eine Höhe von 189,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreitet.

3.1.2

Die Süd-Fassaden einer Bebauung, ausgenommen Bürogebäude, ist ab einer Gebäudelänge von größer 50,00 m, auf 50 % ihrer Fassaden-Abwicklungslänge, durch 3,00 m bis 5,00 m hohe, dem Hauptbaukörper vorgelagerte Gebäudeteile oder durch an der Fassade angebrachte bzw. der Fassade vorgelagerte Dachflächen zu gliedern.



Alternativ können, abweichend zu Satz 1, ungegliederte Fassadenteile in einem Abstand von 12,00 m durch mindestens 2,50 m breite, an den Fassaden angebrachten bzw. ihr vorgelagerten Rankgerüsten oder durch in dem genannten Rastermaß zu pflanzende großkronige, heimische Einzelbäume (Stammumfang 16-18 cm, Artenauswahl gemäß den Angaben im Umweltbericht) vertikal gliedert werden..

Rankgerüste müssen in der Höhe mindestens zweidrittel der Fassadenhöhe entsprechen und sind mit geeigneten Pflanzen (siehe Artenverwendungsliste – wird nachgereicht) zu beranken. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Anschluss der gewerblich genutzten Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Die Zufahrt auf die ausgewiesene gewerbliche Baufläche, von der Erschließungsstraße „Riedacker“ aus, ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Eine Anbindung des Industriegebietes an die öffentliche Verkehrsfläche über die mit einem „Pflanzgebot“ belegten Flächen ist unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

5.1. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

5.1.1 “CEF-Maßnahme Zauneidechse“

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG (Tötung, Störung der Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse (Oktober bis April) in den in der „speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung“ abgegrenzten Bereichen keine Eingriff in den Boden stattfinden.

Der Sichtschutz-Wall ist als Ersatzhabitat für Zauneidechsen anzulegen. Die abschnittsweise Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgt auf der Grundlage einer auf den zeitlichen Ablauf der Erschließungs-Maßnahme abzustimmenden Konzeption.

Die als Ersatzhabitat anzulegenden Bereiche sind einzusäen, so dass sich eine extensiv zu pflegende Gras-Kraut-Flur entwickelt.

5.1.2 “CEF-Maßnahme Goldammer“

Der Verlust von zwei Revieren der Goldammer (*Emberiza citrinella*) ist durch die Neuschaffung oder adäquaten Ergänzung einer Heckenstruktur im ortsnahen Offenland zu ersetzen.

6. Flächen, auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen ist ein Sicht- und Blendschutz-Wall mit einer Höhe von 4,00 m, gemessen von dem Niveau der angrenzenden Autobahn, herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächenhaftes Pflanzgebot („Pfg“) (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf den Flächen, auf denen ein „flächenhaftes Pflanzgebot“ festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und -versiegelungen unzulässig. Sie dürfen somit auch nicht als PKW-Stellplätze, private Erschließungsflächen oder versiegelte Lagerflächen genutzt werden.

Die ausgewiesenen Flächen sind, unter Berücksichtigung der Festsetzung Ziffer A 7.1.1, mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß den Angaben im Umweltbericht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

B Hinweise

1. Die Bepflanzungen gemäß den „Schriftliche Festsetzungen“ sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
2. Der Oberboden ist gemäß §§ 39 BauGB und 2 Abs. 3 NatSchG Baden-Württemberg zu schützen – er ist fachgerecht zu lagern und wieder zu verwenden.
3. Die Bestimmungen des § 9 BfstG (Bundesfernstraßengesetz) sind zu beachten.
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 sind (§ 20 DSchG).
Auf die weiteren Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.
5. Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern, sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen.
Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.
6. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenveränderungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 2 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
7. Die im Zuge des Straßenbaus erstellten unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton der versetzten Bordsteine) sind entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Tiefe zu dulden.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.08.2018/21.12.2018 – 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

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Architekt

Anlage 1

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)

(MBI. NW. 1998 S. 744)

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

Abstandsliste			Anhang 1
Abstandsklasse I Abstand 1500 m			
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart	
1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.	
2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler	
3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen	
4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen	
5	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin	
Abstandsklasse II Abstand 1000 m			
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart	
6	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle	
7	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von einer Tonne oder mehr je Stunde im Freien (♣)	
8	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen	
9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)	
10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabschichtgewicht sowie Induktionsöfen (♣) (s. auch Lfd. Nrn. 26 und 46)	
11	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (♣)	
12	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (♣)	
13	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen	
14	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten	
15	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen	
16	4.1h (1)	zur Herstellung von Kunststoffen oder Chemiefasern	
17	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfaserplatten	
18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperanteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden	
19	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken	
20	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (♣)	
21	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (♣)	

Abstandsklasse III Abstand 700 m		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
22	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
23	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
24	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
25	2.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
26	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
27	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall ? Vakuum-Schmelzanlagen, ? Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, ? Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind ? Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und ? Schwall ötbäder (s. auch lfd. Nrn. 92 und 156)
28	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salzen
29	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
30	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
31	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
33	7.15 (1)	Kottrockungsanlagen
34	8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden
35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
36	-	Automobil- u. Motorradfabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren



Große Kreisstadt

Sinsheim

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“

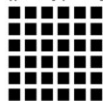
Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gem. §§ 74 und 75 LBO

Vorentwurf

Planstand: 30.08.2018 / 21.12.2018

**frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden
sowie der Öffentlichkeit**

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

Rechtsgrundlagen :

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes mit Wirkung vom 24.07.2018 (GBl. S. 221).

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim am _____ folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Hinter der Mühle III“ beschlossen :

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2**Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende „Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)**1.1. Dachgestaltung****1.1.1 Materialien der Dacheindeckung**

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind zum Schutz von Wasser und Boden, aber auch zur Vermeidung von Lichtreflektionen, insbesondere in Richtung der Autobahn, unzulässig.

Das Aufbringen von Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung der Ziffer 2.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes zugelassen, sofern hierdurch keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Autobahn zu erwarten ist.

1.2. Fassadenausbildung**1.2.1 Materialien**

Die Errichtung von unbeschichteten bzw. ungestrichenen Metallfassaden sowie die Verwendung Materialien, welche Lichtreflektionen auslösen, sind nicht zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)**2.1.**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sammelwerbe-Anlagen sind nur ausnahmsweise und nur nach Genehmigung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zulässig.

2.2.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.3.

Schriftzüge, die zu Werbezwecken an Fassaden angebracht werden, dürfen je Gebäude die Gesamtgröße von 20,00 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Die maximale Größe sonstiger Werbetafeln, wie Firmenlogos u. ä., sind darüber hinaus je Gebäudefassade auf eine zulässige Fläche von 3,50 m x 3,50 m begrenzt.

2.4.

Werbeanlagen an der Nord-Ost- und West-Fassade einer Bebauung, die geeignet sind, Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn abzulenken, sind nicht zulässig. Dieses gilt grundsätzlich für beleuchtete, selbstleuchtende oder reflektierende Werbeanlagen.

Werbeanlagen mit einem Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung generell unzulässig.

Die Farbe für Schriftzüge und Werbetafeln ist so zu wählen, dass von ihr keine „Signal-Wirkung“ ausgehen kann.

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

3.1. Stellplätze

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem Belag mit einer hohen Versickerungsrate (z. B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Rasenfugenpflaster) ausgebildet werden.

Bei Stellplatz-Anlagen ist je angefangene fünf ebenerdige Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Baum gemäß der Artenverwendungsliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

Die genannten Einzelbäume sind in die Fläche der Stellplatzanlage zu integrieren.

Werden Einzelbäume in eine befestigte Fläche integriert, sind diese mit einer mindestens 2,50 m x 2,50 m großen, überfahrbaren Baumscheiben zu sichern.

3.2. Außenanlagen

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedigungen, auch Stützmauern bzw. Kombinationen aus diesen, sind im gesamten Plangebiet bis zu einer sichtbaren Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen aus toten Materialien sind zu hinterpflanzen. Auf massive Einfriedigungen ist möglichst zu verzichten. Sie sind ab einer Höhe von 1,00 m nur in zu begründenden Ausnahmen zulässig.

Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße „Riedacker“ sind straßenseitig mit einem mindestens 2,50 m breiten Gehölzriegel abzupflanzen.

Die bei Baumaßnahmen entstehenden Böschungen auf privaten Baugrundstücken sind mit heckenartigen Gehölzpflanzungen (siehe Ziffer 7. der „Schriftliche Festsetzungen“) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nur in begründeten Ausnahmen sind massive Stützmauern zulässig. Diese Stützmauern sind mit einem 2,00 m breiten Gehölzriegel abzupflanzen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 14.12.2018 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Sinsheim, den _____

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Anlage

