



STADT SINSHEIM

GEMARKUNG DÜHREN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. DÜ: 3.7 HINTER DER MÜHLE, 7. ÄNDERUNG

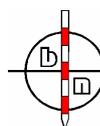
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 02.04.2019

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GEWERBEGEBIET GE (§ 8 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8(3)2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8(3)3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6)1 BauNVO).

Gem. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 INDUSTRIEGEBIET GI 1 (§ 9 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9(3)2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6)1 BauNVO).

Gem. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH (§18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH sind Höchstgrenzen.

Maximale Gebäudehöhe GH

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des zu errichtenden Gebäudes als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

Technisch bedingte untergeordnete Dachaufbauten, wie Gewerbekamine, Lüftungsanlagen, raumluftechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und andere Aufbauten sowie deren Einhausungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung notwendig sind, dürfen die zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich um max. 2 m überschreiten, sofern sie in der Summe nicht mehr als 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche betragen.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise ohne Begrenzung für die Gebäudelänge.

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN Ü (§23(3) BauNVO)

Im Bereich der überbaubaren Fläche Ü ist eine Bebauung nur oberhalb der Durchfahrtshöhe von 4,1 m, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig. Der obere Abschluss der baulichen Anlage darf max. 7,5 m über der Straßenoberkante liegen.

- 5. NEBENANLAGEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB i.V. mit § 12(4) BauNVO)**
Stellplätze sind innerhalb der mit flächenhaften Anpflanzungen belegten Flächen nicht zulässig.
- 7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9(1)15 BauGB)**
Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sind in den Bereichen der privaten Grünflächen am südlichen und östlichen Gebietsrand Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter Einleitung in den Erlenbach herzustellen.
- 8. LEITUNGSRECHTE (§ 9(1)21 BauGB)**
- 8.1** Leistungsrecht 1: Die mit dem Leitungsrecht LR1 belastete Fläche ist festgesetzt zugunsten der MVV Energie zur Führung einer Gashochdruckleitung.
- 8.2** Leistungsrecht 2: Die mit dem Leitungsrecht LR2 belastete Fläche ist festgesetzt zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 9. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
Flächige Anpflanzungen
Die Flächigen Anpflanzungen sind mit standortgerechten, heimische Laubbäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Gehölzauswahllisten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für notwendige Grundstückszufahrten können die Flächigen Anpflanzungen längs der Erschließungsstraße unterbrochen werden.

Gehölzauswahlliste Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Gehölzauswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

C. HINWEISE

1. Die Bepflanzungen gem. der schriftlichen Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
2. Der Oberboden ist zu schützen, fachgerecht zu lagern und wieder zu verwenden.
3. Soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, wird empfohlen, notwendige Lager- und Abstellflächen in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
4. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.
5. Die Mahd der Grünlandflächen sollte aus ökologischen Gründen 1 bis 2 mal jährlich, jedoch nicht vor dem 01. Oktober erfolgen.
6. Die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind zu beachten.
7. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
8. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).
9. In der Tallage des Plangebietes steht der Grundwasserspiegel hoch an. Dies ist beim Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie bei der Gründung und der Ausführung von Gebäude zu berücksichtigen.
10. Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der Umgebung bekannt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

E. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG (§ 74(1)1 LBO)

Glänzende und abstrahlende Fassaden- und Dachverkleidungen sind unzulässig. Die Dachflächen dürfen nicht mit den Werkstoffen Blei, Zink oder Kupfer ausgeführt werden, es sei denn diese Werkstoffe sind dauerhaft kunststoffbeschichtet.

2. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen jeder Art, die geeignet sind, Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn abzulenken, dürfen nicht angebracht werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen an der südlichen Gebietsgrenze, die zur Bachaue des Erlenbachs gewandt sind, sind nur unbeleuchtet zulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

3.1

Min. 10 % der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Gehölzauswahllisten). Wahlweise können auch hochstämmige Einzelbäume gemäß Gehölzauswahlliste gepflanzt werden, dabei entspricht ein Hochstamm 10 m² Grünfläche. Die festgesetzten flächigen Anpflanzungen sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind in diesen Grünflächen nicht zulässig.

3.2

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

3.3

Werden Einzelbäume in eine befestigte Fläche integriert, sind diese mit min. 2,0 x 2,0 m großen überfahrbaren Baumscheiben zu sichern.

4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Einfriedigungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern sie aus sicherheitstechnischen Gründen zum Schutz der gewerblichen Anlagen notwendig sind. Ansonsten ist eine Höhe von 1,5 m nicht zu überschreiten.

Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehene Bepflanzung ist von einer Einfriedigung auszunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am

Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom bis

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am

Ausfertigung: Sinsheim, den

.....
Oberbürgermeister Albrecht

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Sinsheim, den

.....
Oberbürgermeister Albrecht