Große Kreisstadt

**Sinsheim**

Rhein-Neckar-Kreis

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hinter der Mühle III“

## Satzung über Örtliche Bauvorschriften

**gem. §§ 74 und 75 LBO**

Entwurf

Planstand: 17.05.2019

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Stadt Sinsheim

in Zusammenarbeit mit

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 2.2. der „Schriftlichen 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, ist nicht zulässig.

1.2.1 Fassadengestaltung

Die Süd-Fassaden einer Bebauung sind ab einer Gesamtlänge von 50,00 m durch an der Gebäudeaußenhaut angebrachte bzw. ihr vorgelagerte Rankgerüste zu begrünen.
Rankgerüste müssen eine Höhe von mindestens zweidrittel der Fassadenhöhe und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Der nicht zu unterschreitende Abstand untereinander beträgt 40,00 m (Achsmaß).
Die Fassaden sind mit geeigneten, standortgerechten Pflanzen zu beranken. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 20 % der südlichen Fassadenflächen zu begrünen.

Alternativ kann anstelle der zu begrünenden Rankgerüste südlich der Fassade, in einem Achsmaß von maximal 15,0 m, eine räumlich wirkende und damit das Gebäude eingrünende Reihe schmalkroniger / säulenförmiger Einzelbäume (Stammumfang 20-25 cm, mindestens 3x verpflanzt) angepflanzt werden. Die Standorte müssen mindestens 3,0 m von der Böschungsoberkante und damit von der zu erhaltenden Feldhecke

entfernt gewählt werden. Auf ein bereits bei Pflanzung ausreichendes lichtes Maß (Feuerwehrumfahrung) ist zu achten.

Der Pflanzgrubenaufbau ist nach den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. durchzuführen.
Werden Einzelbäume in eine befestigte Fläche integriert, sind diese mit einer mindestens 2,50 m x 2,50 m großen, überfahrbaren Baumscheiben zu sichern.

## 2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
In der Anbauverbotszone der Autobahn dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

2.2.

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

2.3.

Schriftzüge an Fassaden dürfen eine Höhe von 1,50 Metern nicht überschreiten. Pro Gebäude dürfen Schriftzüge eine Gesamtfläche von 20 Metern Länge und 1,50 Metern Höhe nicht überschreiten.
Je Gebäudeseite ist zusätzlich eine sonstige Werbetafel, wie Firmenlogos o.ä., mit einer maximalen Größe von 3,50 m x 3,50 m zulässig.

2.4.

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

Werbeanlagen an der Nord-Ost- und West-Fassade einer Bebauung, die geeignet sind, Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn abzulenken, sind nicht zulässig. Die Farbe für Schriftzüge und Werbetafeln ist so zu wählen, dass von ihr keine „Signal-Wirkung“ ausgehen kann. Werbeanlagen an der Nord-Ost- und West-Fassade einer Bebauung sind mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, in Abstimmung zu bringen.

## 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 bzw. der GALK-Straßenbaumliste 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.

Es sind Pflanzgruben nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. herzustellen.

### 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 mit Darstellung der Artenwahl und Pflanzdichte) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

## 4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedungen, auch Stützmauern bzw. Kombinationen aus diesen, sind im Geltungsbereich der Satzung bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Einfriedungen im südlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barrierewirkung abzumildern. Sie müssen einen Spalt von 20 cm zum Boden aufweisen. Dieses gilt ausdrücklich nicht für die zur Autobahn bzw. zur Erschließungsstraße „Riedäcker“ ausgerichteten Einfriedigungen.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße „Riedäcker“ 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 „Schriftlichen Festsetzungen“) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nur in begründeten Ausnahmen sind massive Stützmauern zulässig. Diese Stützmauern sind am Fuß des Elementes mit einem 2,00 m tiefen 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.

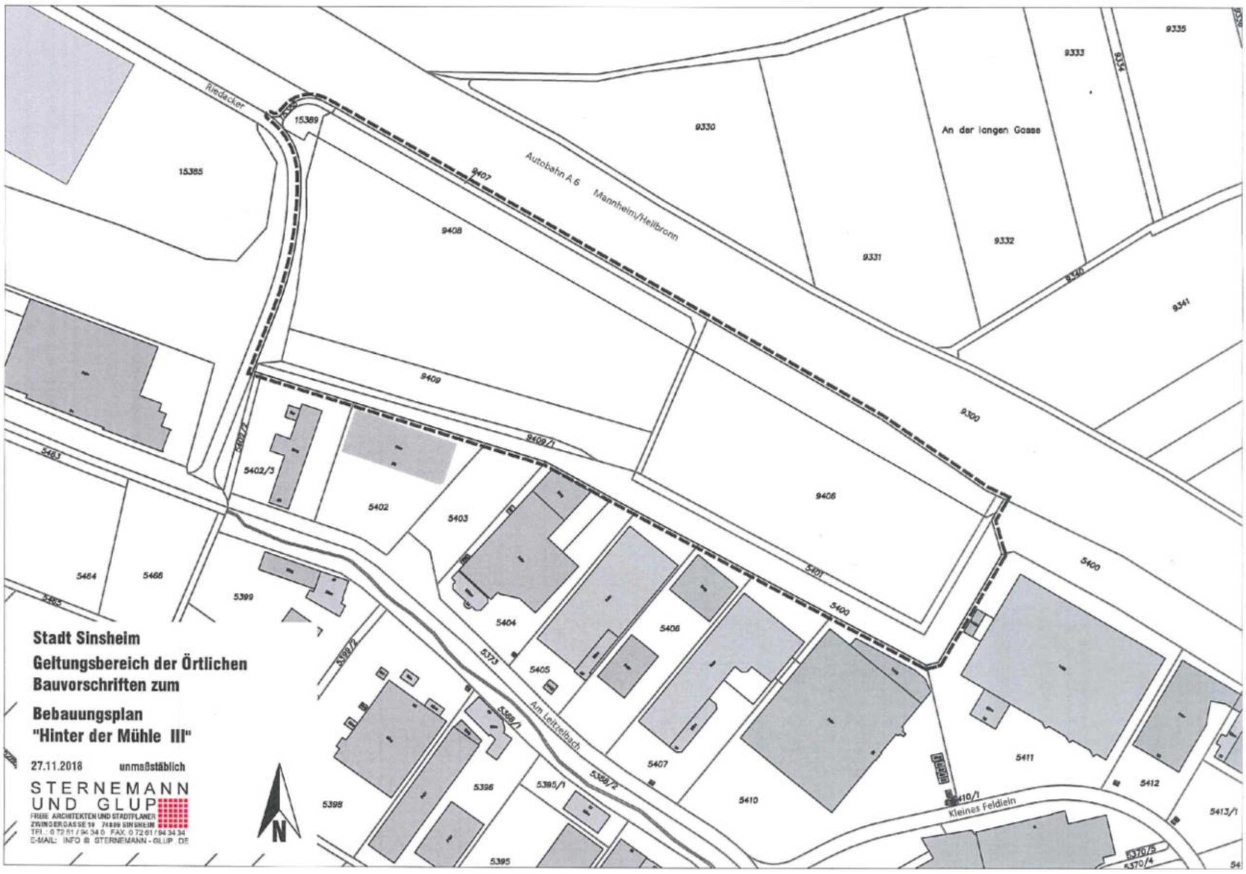
## § 5
## Inkrafttreten

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

Sinsheim, den _____

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

**Anlage**


Stadt Sinsheim
Geltungsbereich der Örtlichen
Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
"Hinter der Mühle III"
27.11.2018
unmaßstäblich
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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE
N
Autobahn A 6 Mannheim/Heilbronn
An der langen Gasse
Riedacker
Am Leitzelbach
Kleines Feldlein