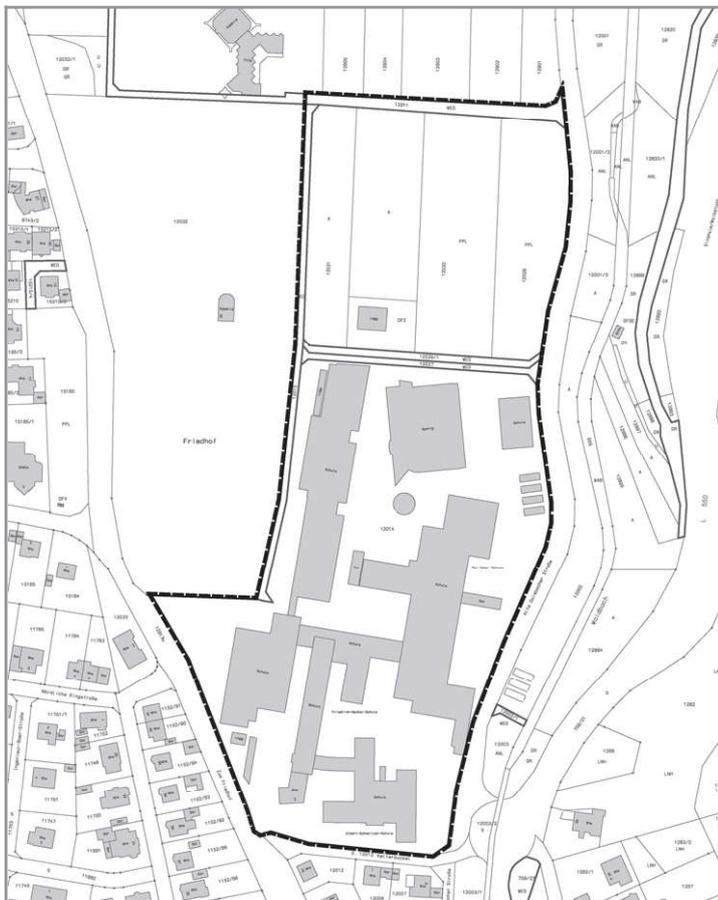


Stadt Sinsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulzentrum Nord"

– Entwurf –



Karlsruhe
Juni 2021

Stadt Sinsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Schulzentrum Nord”

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag des Rhein-Neckar-Kreises, Eigenbetrieb Bau und Vermögen, im Juni 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke
- A - 6 Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Kenndaten der Planung

Anlagen

- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Vorprüfung des Einzelfalls
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Fachbeitrag Verkehr
- B - 8 Baugrundgutachten
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a Nr. 1, § 12 Abs. 4 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen und der Planzeichnung sind im Sondergebiet SO 1 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Die restliche Fläche des Schulzentrums wird für eine geordnete städtebaulich Entwicklung des Schulzentrums als Einheit gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Für die hinzugezogenen Flächen gilt das allgemeine Planungsrecht, wobei der Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Bauliche Anpassungen sind entsprechend der Festsetzungen möglich.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO 1, 2 = Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Schulzentrum und Einrichtung für die Kinderbetreuung" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Sondergebiet (SO 1, 2) sind im Rahmen der Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Schulen,
- ▶ Einrichtungen für die Kinderbetreuung
- ▶ Lehrwerkstätten und Nebenanlagen, soweit sie zur schulischen Nutzung bzw. zur Kindergartennutzung dazugehören,
- ▶ Sportanlagen und Sporthallen für den Schul- und Vereinssport,
- ▶ Wohnhaus bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der zulässigen Nutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
- ▶ Schulkiosk, Kantine/Mensa, Schulküche,
- ▶ Spielplätze und
- ▶ Parkieranlagen.

Unzulässig sind die nicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Anlagen oder Gebäude.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) sind durch Planeinschrieb als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Bei Pultdächern ist die Oberkante Dachhaut der höheren Gebäudeseite maßgeblich.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherung, technisch notwendige Dachaufbauten sowie durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie überschritten werden (s.a. Teil A-2: Örtliche Bauvorschriften, 2.1.1 Dachgestaltung).

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, § 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als abweichende Bauweise 'a' festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Planeinschrieb (Teil A-3) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Weg" und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

1.7 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche 'GF' ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Sinsheim zu belasten.

1.8 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.9.2 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Neue Außenbeleuchtung sowie neue Beleuchtung von Straßenräumen ist zum Schutz nachaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung (z.B. LED/ Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten.

1.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Anpflanzungen auf den Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen.

Im SO 1 sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche und im SO 2 pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang: mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe), ein Obstbaum (Stammumfang: mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die dieser Qualität entsprechen, werden angerechnet. Im Bauantrag ist die Bepflanzung in Form eines Grünflächenplanes nachzuweisen.

■ Dachbegrünung

Neue flach geneigte Dächer von 0°-15° Dachneigung sind auf insgesamt mindestens 70% ihrer Gesamtflächengröße dauerhaft intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 10 cm betragen.

Wenn Dächer überwiegend, d.h. größer als 50 %, mit Modulen der solaren Energiegewinnung überdeckt sind, darf von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

1.10 Maßnahmen für den Artenschutz

■ Zauneidechsen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist das Eindringen von Reptilien während der Bauzeit in das Baufeld zu verhindern. Hierfür ist ein Reptilienschutzzaun zwischen privater Grünfläche und Parkplatzfläche sowie zwischen Grünfläche und nördlicher sowie gebietsinterner südlicher Erschließungsfläche aufzustellen.

Ein nachträgliches, geringfügiges Versetzen des Reptilienschutzzauns während der Bauzeit ist zulässig, wenn im Vorfeld sichergestellt ist, dass sich keine Zauneidechsen in diesem Bereich befinden.

Für die durch die nördliche Straßenverbreiterung und die neuen Verbindungswege westlich vom bestehenden Parkplatz betroffenen Zauneidechsen ist eine CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measure = Maßnahme für die dauerhafte ökologische Funktion) erforderlich. Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein.

Die Umsiedlung auf ortsnahe Ersatzflächen hat entsprechend der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach einer artenschutzrechtlichen Ausführungsplanung zu erfolgen und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

■ Wildbienen

Die geplante Neuanlage der Ersatzfläche für Wildbienen ist fachgerecht durchzuführen und als Böschung mit offenem Lössboden anzulegen. Die Böschung ist fachgerecht auf beiden Seiten zu verdichten, schonend zu mähen und das Mahdgut an dieser Stelle abzuräumen.

Bestehende Habitatsflächen der Wildbienen dürfen bis zur Errichtung und Umsiedlung der Wildbienen nicht überfahren oder als Lagerstätte für Baumaterialien verwendet werden. Nach Ausführung des Ersatzlebensraum ist die Bestandsfläche mit lockerem Mahdgut abzudecken. Das Ersatzhabitat ist mindestens ein Jahr vor dem Eingriff zur Verfügung zu stellen, um den Wildbienen eine Umsiedlung zu ermöglichen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung

▪ Dachneigung, Dachformen und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von rotbraun bis anthrazit sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen. Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

▪ Dachaufbauten, Photovoltaik- und Solaranlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Bauteile, die als Absturzsicherung bzw. Umwehrung dienen sowie durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden. Während Anlagen für regenerative Energien hierbei keiner Flächenbeschränkung unterliegen, sind technisch notwendige Dachaufbauten nur auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.

Alle Dachaufbauten haben von der Außenkante des Gebäudes/der Attika einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

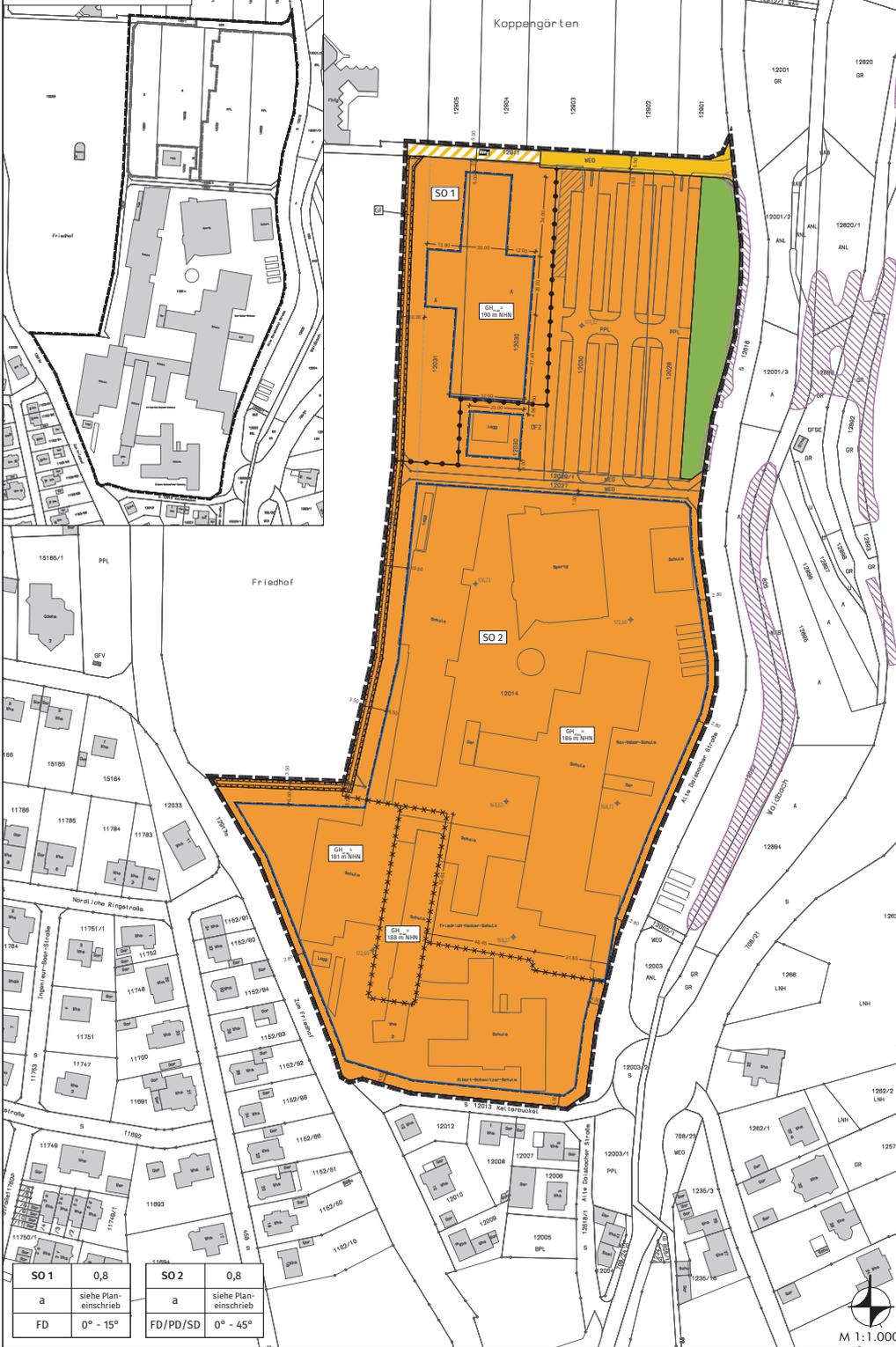
Unbebaute Flächen sind, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Spiel- und Sportanlagen sowie Aufenthaltsflächen genutzt, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Artenauswahl der Gehölze sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Steinen, Splitt, Schotter, Kies und anderen anorganischen Materialien ist unzulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Übersichtsplan Geltungsbereich



Legende

- I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Schulzentrum und Einrichtung für Kinderbetreuung"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 0,8 Grundflächenzahl
 GR_{max} = 190 m NHN Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 a Baugrenze
 abweichende Bauweise
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Weg"
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche
- Sonstige Zeichen**
 Geh- und Fahrrecht
 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (SO 1 Planung und SO 2 Bestand)
 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen, § 16 Abs. 5 BauNVO
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
 FD/PD/SD zulässige Dachform (Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD))
 0° - 45° zulässige Dachneigung (Beispiel)
- III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**
 10.00 Vermahlung in Meter (Beispiel)
 12031 Flurstück (Beispiel, lt. Kataster)
 Abstandslinie Friedhof (10 m)
 vorgeschlagene Verkehrsflächengestaltung
 Offenlandbiotop außerhalb des Geltungsbereiches (nachrichtlich, geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG)
 Wildbienenfläche Bestand (Hinweis)
 18873 Geländehöhe (Bestand)
- Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)**
- | | | |
|--------------------|-----|----------------------------------------------------------|
| SO 1 | 0,8 | Grundflächenzahl |
| Bauweise | a | maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) |
| zulässige Dachform | FD | zulässige Dachneigung |

Stadt Sinsheim
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 "Schulzentrum Nord"

Entwurf

<p>Auftraggeber: Rhein-Neckar-Kreis Eigenbetrieb Bau und Vermögen Dietmar-Hopp-Straße 8 74889 Sinsheim</p>	<p>Ausfertigung: Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom werden bestritten. Stadt Sinsheim, Bürgermeisteramt, den Jörg Albrecht, Oberbürgermeister</p>
<p>Bearb.: EB Gez.: eb, 22.06.2021 Karlsruhe, den</p>	<p>Inkrafttreten § 10 BauGB: Der durch Beschluss des Gemeinderats vom als Satzungs beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten. Stadt Sinsheim, den</p>

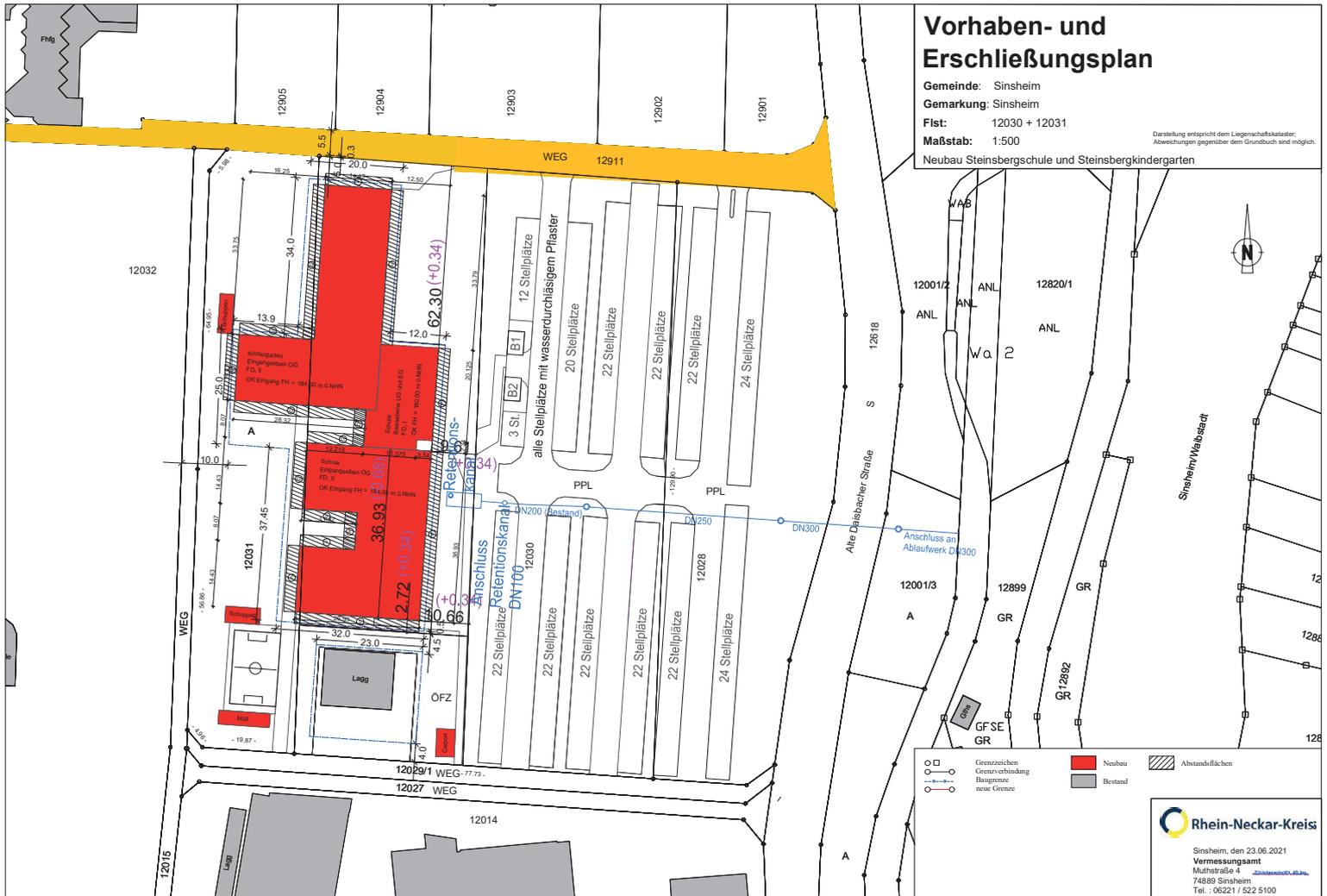
Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

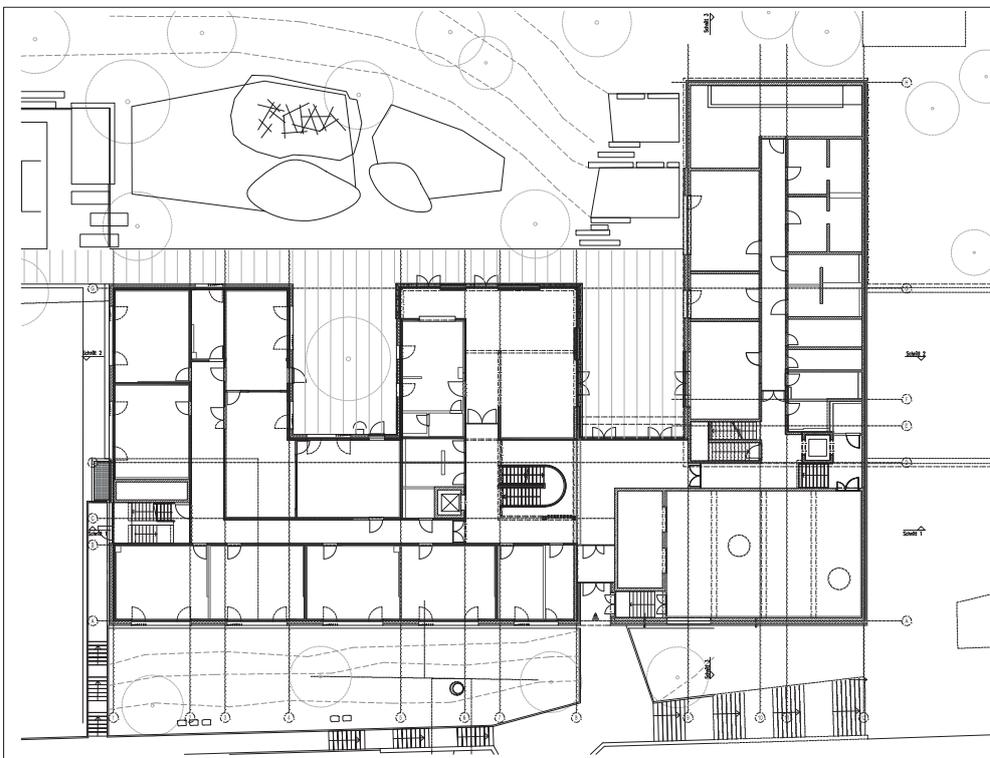
Gemeinde: Sinsheim
 Gemarkung: Sinsheim
 Flst: 12030 + 12031
 Maßstab: 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

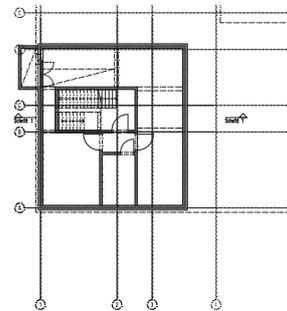
Neubau Steinsbergschule und Steinsbergkindergarten



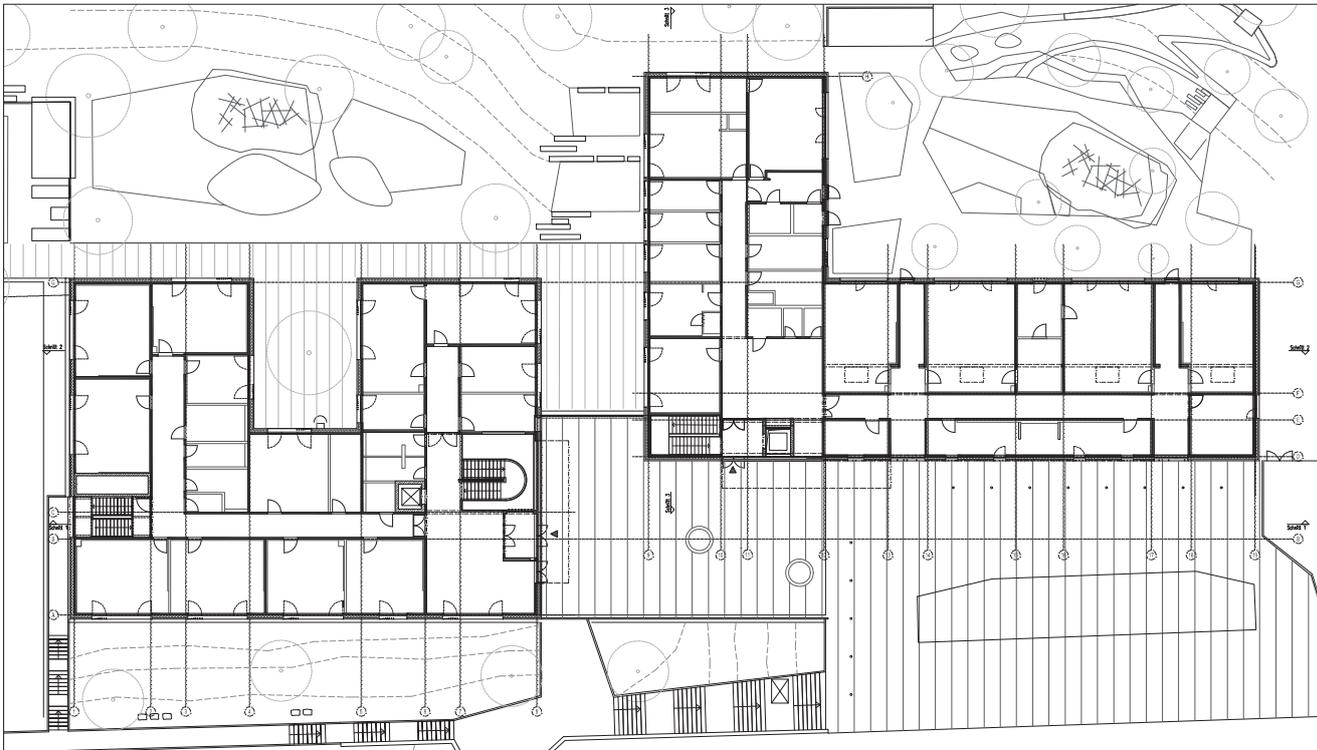
Rhein-Neckar-Kreis
 Sinsheim, den 23.06.2021
 Vermessungsamt
 Mühlstraße 4
 74889 Sinsheim
 Tel.: 06221 / 522 5100



UG



<p>STS Neubau Steinsbergschule und Steinsbergkindergarten</p> <p>Projektname: STS Neubau Steinsbergschule und Steinsbergkindergarten Standort: Steinsberg, 04111 Leipzig Auftraggeber: STS Steinsberg</p>		
<p>Grundriss Basisebene UG - EG</p> <p>Maßstab: 1:1000 Datum: 12.10.2010</p>		<p>Architekt: architektur</p> <p>Projektor: architektur</p>
<p>Projektadresse: Thier 10, 04111 Leipzig</p>		<p>Blatt: 10101</p>



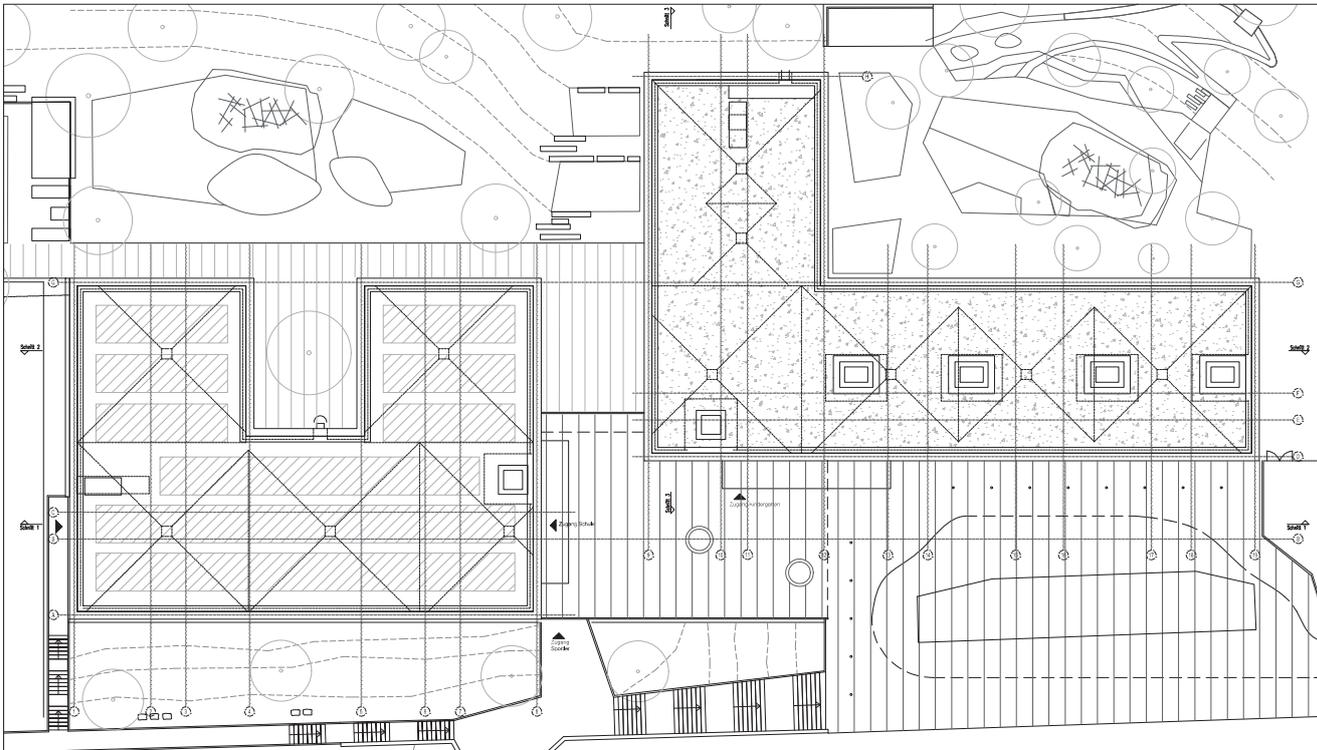
**STS Neubau Steinsbergschule
und Steinsbergkindergarten**

Projekt: Neubauschule
 Standort: Steinsberg
 Auftraggeber: Landkreis Steinfurt
 Entwurfsjahr: 2013

Grundriss Eingangsebene 0.0

Architekt: **architektur** **Partner**

Blatt:	01
Blattzahl:	01
Stand:	2.11.13
Skala:	1:100
Zeichner:	...
Gezeichnet:	...



**STS Neubau Steinsbergschule
und Steinsbergkindergarten**

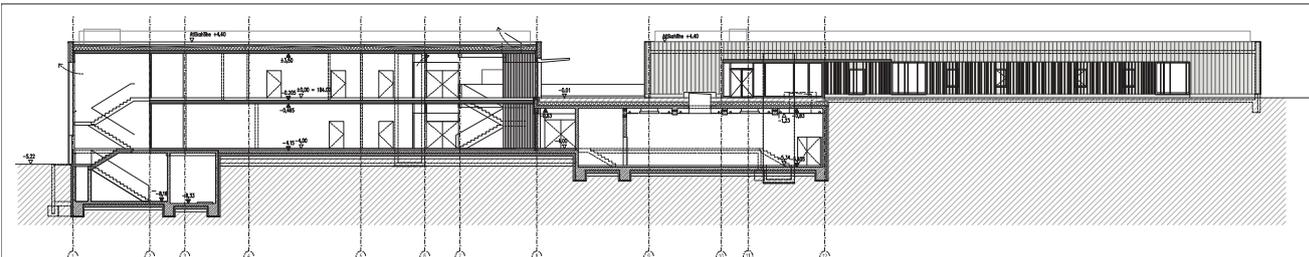
Projekt: Neubauschule
 Standort: Steinsberg
 Auftraggeber: ...
 Entwurfsjahr: ...

Beauftragter

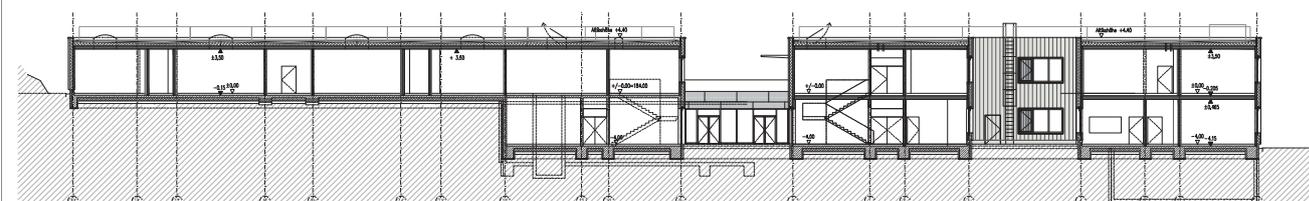
Aufsteller **Partner**

Architekt: ...
 Zeichner: ...
 Datum: ...

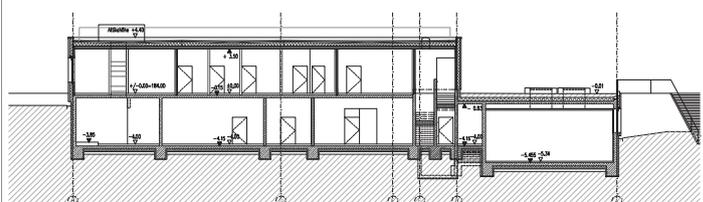
Blatt: ...
 Maßstab: ...



Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3

STS Neubau Steinsbergschule
und Steinsbergkindergarten
Tabelle

Planungsstand: 11.05.2011
 1. Entwurf: 11.05.2011
 2. Entwurf: 11.05.2011
 3. Entwurf: 11.05.2011

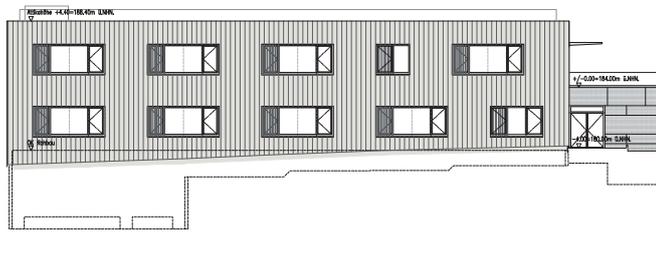
Schnitt 1a-z=5

Architekt: **STB**
 Projektleiter: **STB**
 Zeichner: **STB**

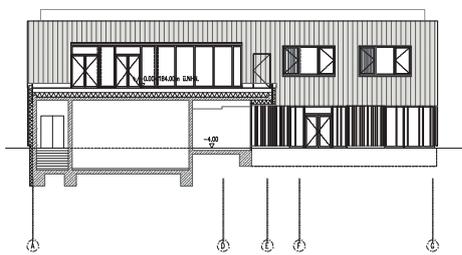
Blatt: 11/03
 Blattzahl: 11/03

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Fassade Ost



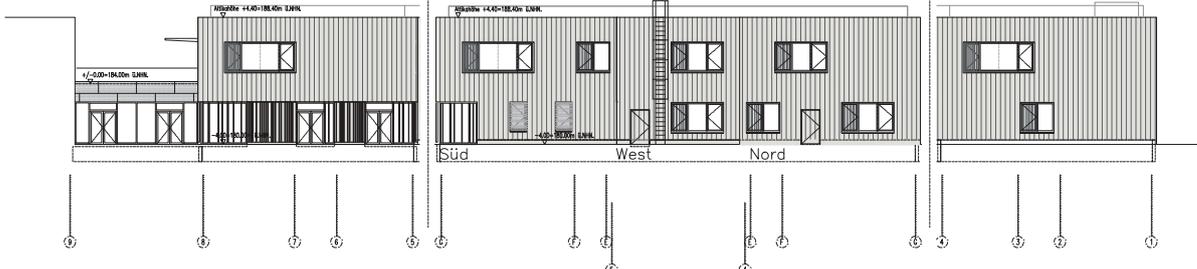
Fassade Nord



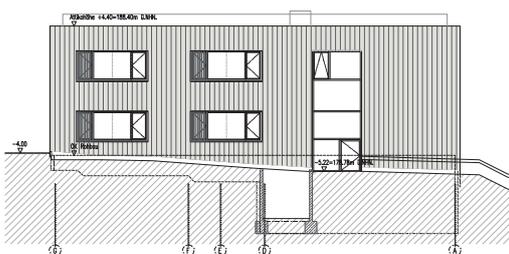
Fassade West

Fassade Innenhof

Fassade West



Fassade Süd



STS Neubau Steinsbergschule
und Steinsbergkindergarten
Vollbau

Architekturbüro:
Lageplan als Neuantrag
Lageplan als Ergänzung
Vollbau + Lager + Treppen + Garage

Fassaden Schule

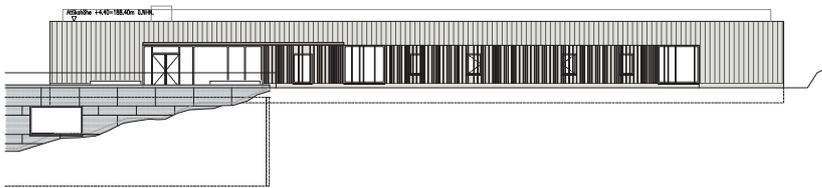
Architekten:
Lageplan als Neuantrag
Lageplan als Ergänzung
Vollbau + Lager + Treppen + Garage



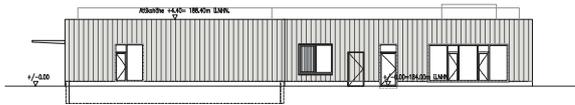
Projekt: 10/10/2013

Blatt: A0 - 060 - - -

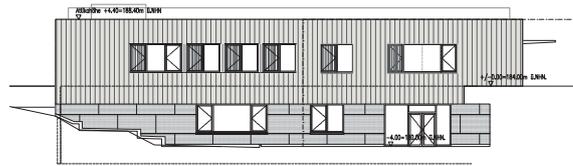
Maßstab: 1:100
Blatt: 10/10/2013



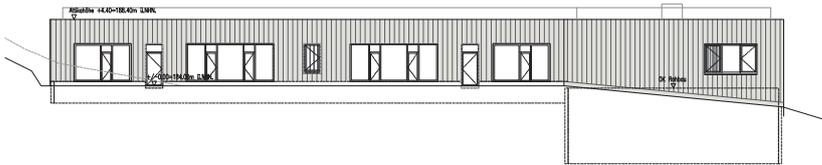
Fassade Ost



Fassade Nord



Fassade Süd



Fassade West

STS Neubau Steinsberg-Schule
und Steinsberg-Kindergarten

Architekturbüro
Lageplan des Neubaus
Lageplan des Bestandes
Lageplan des Bestandes & Neubaus



Fassaden Kindergarten

Architekten
Lageplan des Neubaus
Lageplan des Bestandes
Lageplan des Bestandes & Neubaus

Projektname	STB 102_102_103
Projektphase	A 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
Maßstab	1:100
Blattnummer	1031458

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Geotechnik

Das im Vorfeld der Planungen für das Vorhaben erstellte ingenieurgeologische Gutachten (Firma Töniges GmbH, Sinsheim vom 08. Juni 2020, Anlage B-8) weist im Vorhabenbereich Lößlehme (feinsandige und tonige Schluffe mit halbfester Konsistenz, leichte bis mittlere Plastizität) und Löss (stark feinsandige Schluffe mit halbfester Konsistenz, leichte Plastizität) nach. Der Felsuntergrund darunter besteht aus der geologischen Formation des "Unteren Keupers" (Erfurt Formation). Hierbei handelt es sich um Ton-Tonmergel, Kalk- und Dolomitsteine.

Da Kalkstein in Verbindung mit Wasser aufquillt (Gefahr von Hebungen), wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund für Bohrungen und Erdsonden und für die Nutzung von Geothermie nur bedingt geeignet ist. Es wird empfohlen diese im Vorfeld mit dem Landratsamt, Wasserrechtsamt, abzustimmen. Je nach Art und Tiefe von Bohrungen ist diese ggf. anzuzeigen oder eine Erlaubnis einzuholen (§ 43 Erdaufschlüsse, Geothermie, Wassergesetz Baden-Württemberg).

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoldG vom 19.06.2020) bzw. § 127 Absatz 1 Bundesberggesetz besteht darüber hinaus eine Anzeigepflicht von geplanten Bohrungen beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden Württemberg.

Im Zuge der Planung und Umsetzung zukünftiger Neubaumaßnahmen oder von Bauarbeiten, die in den Boden eingreifen, insbesondere im Bestandsbereich der berufsbildenden Schulen, werden im Vorfeld der Planungen weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Dabei ist der aktuelle Stand der Technik zum Vorgehen bzgl. des Bodenabtrags zu berücksichtigen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Zudem sind nach § 7 BBodSchG sind der Grundstück-

seigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Aufschüttungen und Abgrabungen/Aushubmaterial

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischenzulagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BbodSchG).

Nach ingenieurgeologischem Gutachten (Firma Töniges GmbH, Sinsheim vom 08. Juni 2020) sind alle untersuchten Böden/Auffüllungen im Vorhabenbereich in die Deponieklasse 0 entsprechend der Deponieverordnung und in Hinblick einer möglichen Verwertung als Z 0 gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg einstufen.

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaueingleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen soll grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z.B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde, ist nicht zulässig.

Auf die Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004, und die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 wird hingewiesen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Altlasten und Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu verfahren. Dabei sind die Stadt Sinsheim und das zuständige Landratsamt (Wasserrechtsbehörde) umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind vom Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Grundwasserfreilegung

Nach dem ingenieurgeologischen Gutachten der Töniges GmbH vom 08. Juni 2020 besteht für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch unter Be-

achtung langjähriger Grundwasserschwankungen für das geplante Bauvorhaben keine Gefährdung durch ansteigendes Grundwasser. Der Grundwasserspiegel liegt außerhalb der Gründungsmaßnahme.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem zuständigen Landratsamt (Wasserrechtsbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das zuständige Landratsamt (Wasserrechtsbehörde) zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß ingenieurgeologischen Gutachten der Töniges GmbH vom 08. Juni 2020 sind die anstehenden Böden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als "schwach durchlässig" zu bezeichnen. Eine Versickerung wird daher in den anstehenden Böden als nicht möglich eingeschätzt. Niederschlagswasser ist daher – soweit wasserrechtlich zulässig – in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten.

Aufgrund des Klimawandels ist zunehmend mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) zu rechnen. Es wird empfohlen, die Haustechnik hinsichtlich solcher Ereignisse ausreichend zu dimensionieren.

Dachflächenmaterialien

Vor Verwendung unbeschichteter Dacheindeckungen oder Regenrinnen aus den Metallen Zink, Blei und Kupfer ist durch den Bauherren eine Erlaubnis der zuständigen Fachbehörde (Landratsamt, Wasserrechtsamt) einzuholen und der

zuständigen Baurechtsbehörde vorzulegen, da die Regenwasserkanalisation direkt in den Waidbach entlastet. Sollte durch den Bauherr eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt (Wasserrechtsamt) zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

Duldungspflichten

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er wird von der Stadt Sinsheim oder dem Erschließungsträger zuvor gemäß § 126 BGB benachrichtigt.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen un unmittelbarer Nähe ist dem Stand der Technik entsprechend auf den Schutz bestehender Bäume zu achten (z.B. keine Bodenverdichtung unter der Baumkrone, Schutz des Wurzelbereichs..).

Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, besonders geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Eine Anbringung von mindestens drei Sperlingskoloniekästen inklusiver Katzen- und Marderschutz an den Gebäuden auf dem Gelände wird empfohlen. Sperlingskoloniekästen können beispielsweise an Fassaden von Bestandsgebäuden sowie bei Neubauten in die Fassade integriert werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln sind zukünftige Rodungen von Gehölzen und Gehölzrückschnitte grundsätzlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar auszuführen (§ 39 BNatSchG). In der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (Fachbeitrag Artenschutz) wird dies auch für zukünftige Gebäudeabrisse empfohlen. Ausnahmen zum Rückschnitt oder der Beseitigung von Gehölzen regelt das Bundesnaturschutzgesetz in den Vorschriften zum allgemeinen (§ 39ff BNatSchG) und besonderen Artenschutz (§ 44ff BNatSchG). Bei diesen Maßnahmen werden gegebenenfalls CEF-Maßnahmen erforderlich.

Baumfällungen auf den gärtnerisch genutzten Flächen des Plangebiets sind jederzeit erlaubt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Dennoch sind diese auf Nester und Quartiere zu überprüfen damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bei Fledermäusen sollen Rückschnitt- und Fällungsmaßnahmen sowie Gebäudeabbrüche gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (Fachbeitrag Artenschutz) nur im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März (außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse) durchgeführt werden. (Wochenstuben bzw. Winterquartiere wurden nicht gefunden.)

Unabhängig davon dürfen Fällungen und Gebäudeabbrüche auch außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen, wenn diese fachgerecht auf den tatsächlichen Besatz durch Fledermäuse überprüft sind und durch die Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Ein Verlust pro Spalten- und Baumhöhlenquartier kann durch die Schaffung adäquater Ersatzquartiere (je nach vorgefundener Art) im näheren Bereich ausglich werden, wenn diese im Vorfeld des Eingriffes wirksam werden. In der speziellen artenschutzrechtliche Untersuchung wird der Ersatz von mindestens 5 Fledermauskästen pro Quartier als angemessen bewertet.

Neue Leuchten sollen, um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können, so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist, wobei das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein

Streulicht). § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Beleuchtungsanlage, Werbeanlagen, Himmelsstrahler) gilt entsprechend, insbesondere für die Beleuchtung der Fassaden öffentlicher Gebäude und öffentlicher Wege und Plätze.

Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine gesonderte artenschutzfachliche Ausführungsplanung zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Die CEF-Maßnahmen für Reptilien müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen und von der Baumaßnahme betroffenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf bereits entwickelte CEF-Flächen umzusiedeln. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch eine Funktionskontrolle in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen. Es wird empfohlen im Rahmen des Zauneidechsenmonitorings ebenfalls die Entwicklung der Wildbienenfläche zu beobachten.

Zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Reptilien, Fledermäuse und Wildbienen wird zudem eine naturnahe Gestaltung und blütenreiche Gartengestaltung der Außenbereiche im Plangebiet empfohlen.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, ressourcenschonender Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung der Anschluss an das vorhandene und im Plangebiet liegende Fernwärmenetz empfohlen. Es wird außerdem auf die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial verwiesen.

Um den Regenwasserabfluss zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird empfohlen auf dem gesamten Schulgelände notwendige interne Wege und Pausenhöfe – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Neben einer Verbesserung des Mikroklimas durch nicht vollständig versiegelte Flächen, tragen insbesondere Grünflächen einen erheblichen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas bei (Verhinderung des Urban-Heat Effektes). Hinsichtlich des Klimawandels wird, neben der Begrünung der Freianlagen, bei Neubau- und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden empfohlen, die Verwendungsmöglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach Synergieeffekte bilden kann. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

kann hierdurch die Leistungsfähigkeit einer PV-Anlage im Sommer um bis zu 20 % erhöht werden.

Teil A - 6 Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schulzentrum Nord"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
21	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
22	Ortsübliche Bekanntmachung	am
23	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
24	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
31	Abwägungsentscheidung	am
32	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
33	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am