

Teilungsentwurf 4

VN-Nr.: 2012/3

Gemarkung: Sinsheim
 Maßstab: 1 : 750

Gefertigt: Sinsheim, den 27.01.2012

**VERMESSUNGSBÜRO
 LAMBERGER**
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Stefan Lamberger
 Dipl.-Ing. (FH)

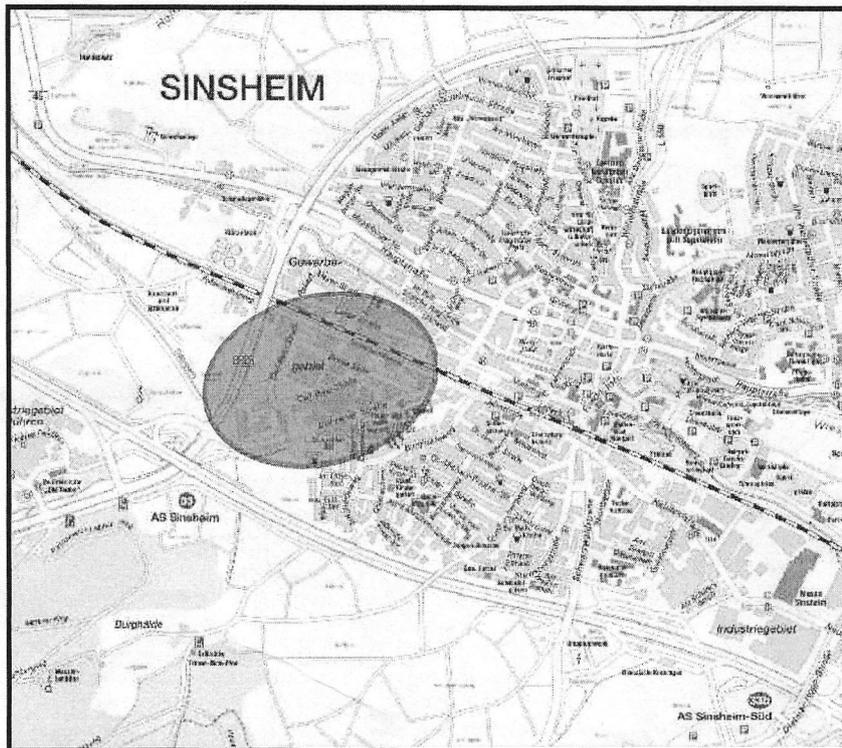


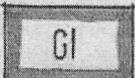
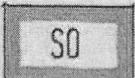
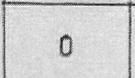
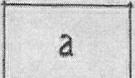
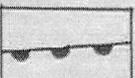
Muthstraße 15
 74889 Sinsheim
 lamberger@lamberger.biz
 Tel. 07261-9756990
 Fax. 07261-9756991

Sinsheim

Stadt

Bebauungsplan Nr. 20.4
"Breite Seite"



	Industriegebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO
	Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
	Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baugrenze § 9 (2) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (6) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Baummassenzahl
Grundflächenzahl	maximale Höhe baulicher Anlagen
Größe der Geschoß- fläche	Bauweise

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Sinsheim hat am 13.09.1988 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern (4. Änderungsverfahren)

Dieser Beschuß wurde am 19.12.1988 in der Rhein-Wecker-Zeitung bekanntgemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Beschuß des Gemeinderates vom 13.09.1988 nicht durchgeführt.

Auslegungsbeschuß

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Sinsheim hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 29.01.1991 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 2/91 von 11.03.1991 bis 11.04.1991 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Sinsheim, den 18.06.1991

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Sinsheim am 09.07.1991 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:1500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 13.06.1991 sowie die Begründung in der Fassung vom 13.06.1991.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Sinsheim, den 09. JULI 91



E. Müller

E. Müller
Bürgermeister

Anlage 3

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Karlsruhe angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.10.1991 Nr. 22-2511.3-18/37 abgeschlossen.

Ausfertigung

Sinsheim, den Ausgefertigt am



Bürgermeisteramt
Sinsheim

~~29. OKT. 91~~ 29. OKT. 91
gültig ab 10/1991

E. Müller

E. Müller
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 04. NOV. 91 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Sinsheim, den 04. NOV. 91



E. Müller

E. Müller
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Industriegebiet 1 (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher und einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Weiterhin können ausnahmsweise zugelassen werden nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe der Branchen Baustoffhandel, Bodenbelagshandel, Kraftfahrzeughandel und Möbelhandel.

1.2. Industriegebiet 2 (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher und einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3. Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" § 11 BauNVO
Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit folgenden Sortimentsgruppen:

Baumarktbereich:

Holz und Platten wie Kanthölzer, Dachlatten, Reuhspond, Vertäfelungsbretter, Leisten, Span- und Tischlerplatten, Span- und Verlegeplatten und Küchenarbeitsplatten;

Keramikfliesen wie Wandplatten, Fußbodenplatten und Mosaik;

Bauelemente wie Fenster, Haustüren, Feuerschutztüren, Innentüren, Zargen und Zäune

Baustoffe wie Zement, Glaswolle, Gipskarton, Hartschaumplatten und Bausteine

Sanitär wie Dusch- und Badewannen, WC-Becken, Handwaschbecken und Installationsmaterial

Hartwaren wie Werkzeuge, Schrauben, Nägel, Dübel, Beschläge und Elektro

Farben wie Lacke, Dispersionsfarben, Holzschutzlasuren, Tapeten, Malerzubehör und Kleber

Bodenbeläge wie PVC-Beläge, Teppich-Auslegeware, Teppichfliesen und Spezialzubehör

Gartenmarktbereich:

Gartenbaustoffe und Zäune wie Holzzäune, Palisaden, Drahtgeflechte, Zaunpfähle, Pflanzstäbe, Kompostsilos Sichtschutzzaunmatten und Pflanzfolien

Pflanzgefäße wie Pflanzkübel, Blumenkästen, Tonwaren, Blumenkastenhalter, Pflanzgitter, Futterhäuschen und Nistkästen

Gartengeräte wie Schläuche, Rasenmäher, Vertikulierer, Streuwagen, Gartenwalzen, Heckenächerer, Motormäher und Komposthäcksler

Deco-Artikel wie Hydrokultur, Keramiktöpfe, Kunsttöpfe, Korbwaren, Figuren und Floristik

Zimmer- und Freilandpflanzen wie Blumenzwiebeln, Winterstreufoeder, Hydrokulturpflanzen, Zimmerpflanzen, Balkon- und Beetpflanzen, Kübelpflanzen, Stauden, Wasserpflanzen, Gemüsepflanzen, Koniferen, Obstbäume, Beerensträucher, Zierbäume und -sträucher, Rosen, Moorbeetpflanzen, Kletterpflanzen und Bodendecker

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planeintrag von
- Grundflächenzahl, Baumassenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen im Industriegebiet 1 und 2
 - Grundflächenzahl, Größe der Geschoßfläche sowie der Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

Für die einzelnen Sortimentsbereiche im Sondergebiet gelten folgende Größen der Geschoßfläche:

Baumarktbereich: maximale Geschoßfläche für das Baumarktsortiment 3200 qm

Gartenmarktbereich: maximale Geschoßfläche für das Gartenmarktsortiment 1000 qm; daneben ist eine **Ausstellungs- und Pflanzfläche** für den Gartenmarkt im **Freien** von maximal 800 qm zulässig.

- 2.1. **Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO**
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der absoluten Gebäudehöhe begrenzt.
- 2.2. **Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB**
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), die im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt wird.

Im Sondergebiet darf die EFH höchstens 1,0 m über der Höhe der Erschließungsstraße (Carl-Benz-Straße) liegen. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der Carl-Benz-Straße in der Mitte der Zufahrt zum Grundstück des Bau- und Gartenmarktes.

3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgelegt.

In den Industriegebieten gilt die offene Bauweise.

Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen bei offener Bauweise die Länge von 50 m überschreiten ("abweichende Bauweise").

4. **Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

5. **Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Der Anschluß der Flurstücke Nr. 11230, 11254, und 11258 an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Flurstück Nr. 11185/1 oder Flurstück Nr. 11227.

Die Zu- und Abfahrt zwischen Flurstück Nr. 11136 und der Dührener Straße ist in einer Breite von 6,00 m herzustellen.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Diese sind mit einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Aus technischen Gründen kann von den Standorten geringfügig abgewichen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

1. Baukörpergestaltung

Für die Gestaltung der Baukörper sind Materialien und Farben in gedeckten Tönen zu verwenden.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze

Die Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 qm vorzusehen.

Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb von 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird.

Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

3. Einfriedigungen und Stützmauern

Im Sondergebiet ist auf den der B 292 bzw. der L 533 zugewandten Grundstücksseiten eine tür- und torlose Einfriedigung von 2,0 m Höhe anzubringen. Zur L 533 hin ist die Einfriedigung im Abstand von 5,0 m nördlich der Grundstücksgrenze anzubringen. Der Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedigung ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Sonstige Einfriedigungen in den Industriegebieten und im Sondergebiet dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m aufweisen.

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen (Straßenraum, Wege, ...) hin aufschwingen.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Zugänge und Einfahrten zu den Grundstücken sind zu befestigen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

III. HINWEISE

1. Änderungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt das 1., 2. und 3. Änderungsverfahren.

2. Geländehöhe

Die künftige Geländehöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Bauunterlagen

Dem Bauantrag sind beizufügen:

- Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorgesehenen Anpflanzungen
- Berechnung der Flächen der Stellplätze und der Pflanzbeete nach II.2. und für Ausnahmen
- zwei Geländeschnitte über das Baugrundstück, denen das vorhandene und geplante Gelände, die EFH, die Höhe der Gebäude und die Höhe der Erschließungsstraße in Straßenmitte dargestellt ist.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen werden verkabelt.

Die Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Der Entwässerungsgraben zur Ableitung des Zuflusses aus dem Gebiet "Sandbuckel" ist an die Grabenverdolung anzuschließen.