

## Schriftliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Strichen-Brechen“, 4. Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Sulzfeld

Inhalt des Verfahrens der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“  
sind die in **roter Schrift** abgebildeten Text-Passagen.

### **Nochmalige Anhörung gemäß § 4 a Bas. 3 BauGB**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2024 den Beschluss gefasst, dass lediglich die nochmals geänderten Inhalte des Änderungs-Entwurfes Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sein sollen. Diese Text-Passage ist mit einem Grauton hinterlegt.

**Stellungnahmen können nur noch zu dieser Festsetzung abgegeben werden.**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Gewerbegebiet -GE- (§ 8 BauNVO)**

### **Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO**

Die im § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO genannten selbständigen Lagerplätze und Lagerhallen und die als im Gewerbegebiet „aller Art“ geltenden Bordelle und bordellartige Betriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.**

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im „Gewerbegebiet“ die im § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundsätzlich **nicht zugelassen** sind Wohnungen mit einem ständig wechselnden Bewohnerkreis und Beherbergungsbetriebe jeglicher Art, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (damit sind auch die „Monteurwohnungen“ oder Beherbergungsbetriebe unzulässig, welche gegebenenfalls als „Gewerbebetrieb aller Art“ gelten).

Die im **§ 8 Abs. 3 Ziffer 2. BauNVO** genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden im „Gewerbegebiet“ zugelassen.

Vergnügungsstätten gemäß **§ 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO** sind im „Gewerbegebiet“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit **unzulässig**.

### **1.1.2 Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)**

Die im § 6 Abs. 2 Ziffer 3 und Ziffer 8 BauNVO genannten Beherbergungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Gleiches gilt für Ferien- und Monteurwohnungen mit einem ständig wechselnden Bewohnerkreis, auch wenn sie als „Sonstiger Gewerbebetrieb“ (§ 6 Abs. 2 Ziffer 4. BauNVO) eingestuft werden.

Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **2. Bauweise**

### **2.1. offene Bauweise -o- (§ 22 (2) BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „offene Bauweise“ festgesetzt.

### **2.2. abweichende Bauweise -a- (§ 22 (2) BauNVO)**

Wie „offene Bauweise“, jedoch sind im „Gewerbegebiet“ zwischen der „Ochsenburgerstraße“ und dem „Kohlbach“ und im „Mischgebiet“ Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

## **3. Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind gemäß der Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Versiegelungen sind, bis auf transparente Einfriedungen (siehe Ziffer 3.2. der Örtlichen Bauvorschriften), unzulässig.

## **4. Pflanzgebot**

Auf der mit einem „Pflanzgebot“ versehenen Fläche sind zur Eingrünung des Plangebietes geschlossene Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Strauchgehölzen gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Alle 15 m ist in die Bepflanzung ein mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu integrieren.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 73 (1) LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1. Dachform**

Alle Dachformen sind zulässig.

#### **1.2. Dachneigung**

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°.

#### **1.3. Dachdeckung**

Zur Dachdeckung sind keine schwarzen und reflektierenden Materialien zulässig.

#### **1.4. Dachgaupen**

Dachgaupen sind zulässig bis maximal 25 % der jeweiligen Dachseite.

### **2. Versorgungsleitungen (§ 73 (1) 4. LBO)**

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
Elektrische Versorgungseinrichtungen – Mäsen, Verteilerkästen, Trafostationen, usw. – dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5. LBO)**

#### **3.1. Stellplätze und Hofflächen**

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Trag- und Deckschicht) herzustellen.

Pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.

#### **3.2. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.  
Bei Eckgrundstücken wird die maximale Höhe auf 0,75 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine eventuelle Bepflanzung.

Bezugspunkt für Einfriedungen an Straßen ist die entsprechende Straßenhöhe, für die sonstigen Einfriedungen die natürliche Geländehöhe.

Einfriedungen in geschlossener Form (Mauern, Wellasbest-, Bretterzäune, u. ä.) sind unzulässig.  
Stacheldraht als Einfriedungsmaterial ist ebenfalls nicht gestattet.

#### **3.3. Abfallbehälter**

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

#### **3.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Geschäftslokalen zulässig. Sie dürfen keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

Aufgestellt : Sinsheim,09.09.2024 – 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

Simon Bolg, Bürgermeister

Architekt

## Anlage

### Artenverwendungsliste

#### Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)
<i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

#### Klein-/mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewönl. Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(echte Hundsrose)
<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Salix rubens</i>	(Fahlweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)