



# **Stadt Sinsheim**

## **Stadtteil Waldangeloch**

### **Bebauungsplan** **"Hummelberg"**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen** **Örtliche Bauvorschriften** **Hinweise**

Entwurf vom 21.08.2014



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b | 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 | Telefax 0721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) | [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist zulässig.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

#### **1.2.3 Wand- und Firsthöhe**

Die maximale Wandhöhe für Gebäude beträgt in WA 1 4,50 m, in WA 2 6,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße in Grundstücksmittle bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Wandhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die maximale Firsthöhe beträgt in WA 1 8,0 m und in WA 2 9,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße in Grundstücksmittle bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

### **1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bis 15 m Gebäudelänge sowie Doppelhäuser bis 18 m Gebäudelänge.

#### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Soweit im Plan festgesetzt ist die vorgegebene Hauptfirstrichtung zu beachten.

#### **1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellte Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei parallel aufgestellten Garagen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

#### **1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### **1.8 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen ist unzulässig.

#### **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Straßenräumen hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.)

#### **1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Bäume entlang der Erschließungsstraße sind dabei anzurechnen.

Von den Baumstandorten entlang der Erschließungsstraße kann im begründeten Fall abgewichen werden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

### 2.2 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachformen sind im WA 1 sind gleichseitig geneigte Satteldächer, das Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von jeweils 20-40° zulässig. Im WA 2 sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-20° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dächer unter 20° dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Dächer von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden. Sofern nicht als Dachterrasse genutzt sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

### 2.3 Dachgauben, Dachaufbauten, Nebengiebel (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m
- Mindestabstand zum First 1,0 m

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

### 2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind unzulässig.

## **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind - gemessen vom natürlichen Geländeverlauf - bis 2,00 m Höhe zulässig.

## **2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

## **2.7 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einfassungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

## **2.8 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

## **2.9 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Je Baugrundstück ist zum Ausgleich der Wasserführung eine geeignete Zisterne vorzusehen. Das selbstentleerende Volumen muss mindestens 3,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind hierbei nicht anzurechnen, wenn sichergestellt ist, dass eine Versickerung auf diesen Flächen möglich ist.

## Anhang: Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt

Faulbaum	Rhamnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### Bäume

Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt), bei flächiger Pflanzung auch als Heister

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume	

## 3 Hinweise

### 3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

#### **Trennpflicht**

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

#### **Lagerung**

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestatteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

#### **Abfallentsorgung und Überlassungspflichten**

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Rhein-Neckar-Kreises anfallen, sind dem Landkreis Rhein-Neckar-Kreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rhein-Neckar-Kreis insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

### **3.2 Altlasten und Ablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Karlsruhe mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **3.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zulassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei hingewiesen.

### **3.5 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### **Erdaushub**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

### **Auffüllungen**

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

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

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

### **3.6 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.