



Bebauungsplan Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

INHALT

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung



Bearbeitung

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN U. UMWELTSCHUTZ

E. WILAREDT

BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG

Kleines Feldlein 3
74889 Sinsheim
Tel. 07261 / 685-0
Fax 07261 / 685-99
info@ib-willaredt.de
www.ib-willaredt.de

Bebauungsplan

Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

- Textliche Festsetzungen -

I **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 9 BauGB)**

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

1.1 **Baugebiete**

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

WA = Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 **Ausschluss von Arten der Nutzung**

WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) nicht zulässig :

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4-5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

MI = Mischgebiete (§ 6 BauNVO) nicht zulässig für den Bereich A1 :

- Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6-8, § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 , § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

MI = Mischgebiete (§ 6 BauNVO) nicht zulässig für den Bereich A2 :

- Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7-8, § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 , § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen im Lageplan dargestellt. Sie sind von **A - D** durchnummeriert.

Im Bereich der Nutzungsschablonen **B 2** ist die angegebene maximale überbaubare Fläche GRZ auf 0,5 festgelegt. Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung zum textlichen Teil dargestellt.

der maximal überbaubaren Fläche zugelassen jedoch nur mit einem Mindestabstand zur straßen-
seitigen Grundstücksgrenze von 5,00 m.

Garagen und Carports sind auch in den seitlichen Grenzabstandsflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Private Stellplätze sowie deren Zufahrten zu den Garagen sind in den Vorgartenbereichen nur
nach Maßgabe der Festsetzungen des Textteiles „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Nr. 3
zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Bereich der Nutzungsschablone **B - D** auf maximal zwei für
Doppelhäuser (pro Einheit), Hausgruppen (pro Einheit) sowie maximal drei für Einzelhäuser be-
grenzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone **A** ist die Zahl der Wohnungen nicht begrenzt.

7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flä- chen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum ist über die im Plan mit **P** gekennzeichneten Bereiche hinaus die
Anordnung von Parkplätzen zulässig.

Die Befestigung der öffentlichen Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Die im öffentlichen Straßenraum weiß/gelb schraffierten Bereiche sind für die Nutzung als Wohn-
und Spielstraße zulässig.

8 Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

M1:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen festgesetzt:

Lärmschutzwall im Bereich entlang der L 612 und ein Lärmschutzwall im Bereich entlang der be-
stehenden Bahnschiene - siehe Lärmschutzgutachten vom 26.03.2008 W&W Bauphysik bzw.
zeichnerische Festsetzungen.

M 2: Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses:

Das eingetragene Regenrückhaltebecken dient der Pufferung der verzögerten Ableitung des
Oberflächenwassers (siehe örtliche Bauvorschriften Punkt 7 Niederschlagswasser)

Pflanzgebot A 1
Nordwestliche Eingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes (A 1) ist eine dichte Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen:

- je 4 m² Grünfläche ist ein Strauch zu pflanzen,
- je 70 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Artenverwendungsliste, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot A2
Nordöstliche Eingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche an der nordöstlichen Planungsgebietsecke (A 2) ist ein feldgehölzartiger Bestand aus Bäumen und Sträuchern anzulegen:

- je 5 m² Grünfläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen,
- je 120 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Artenverwendungsliste, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten,
- nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen.

Pflanzgebot A3
Östliche Eingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Planungsgebietsrand (A 3), die teilweise auch als Damm für das Regenrückhaltebecken hergestellt wird, ist eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:

- je 4 m² Grünfläche ist ein Strauch zu pflanzen,
- je 100 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Artenverwendungsliste, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot A4
Grabenbepflanzung

Der Graben, der das Oberflächenwasser Richtung Regenrückhaltebecken leitet, ist mit einer unregelmäßigen Struktur (verschiedene Böschungsneigungen, Gerinnebreiten, pendelndem „Stromstrich“) auszubilden.

10 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume

Die im nordwestlichen Gebietsrand vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten (siehe Bebauungsplan). Abgängige Bäume sind durch Arten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Pflanzbindung beim Bahnhof

Für die Herstellung des Treppenzugangs zum Bahnhof muss teilweise der vorhandene Gehölzbestand beseitigt werden. Die verbleibende Hecke ist dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

M 1: Gehölzfläche anlegen, Lärmschutzwall ansäen

Die Flächen mit den Lärmschutzwällen und nördlich davon sind wie folgt anzulegen und dauerhaft zu pflegen:

- Die nordexponierten Böschungen der Lärmschutzwälle und die nördlich angrenzenden Flächen sind feldgehölzartig mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen (Pflanzverband 1,5 x 2 m und 1 Baum je 120 m² Bepflanzungsfläche)

zu verwenden sind folgende Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Die südexponierten Böschungen der Lärmschutzwälle und die Saumbereiche des Gehölzbestandes sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung für trocken-warme Standorte aus süddeutscher Herkunft anzusäen.

13

Artenverwendungsliste**Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone**

- × Acer platanoides
- × Acer pseudoplatanus
- × Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus rubor

A×Tilia cordata

r

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde

Große Bäume (über 20 m) mit schmaler Krone

e× Acer pseudoplatanus 'Erectum'

n× Acer pseudoplatanus 'Negenia'

v

Bergahorn (oval)
Bergahorn (kegelförmig)

Mittelgroße Bäume (15 - 20 / 25 m)

r× Acer platanoides 'Summershade' (15 - 20 m)

w× Acer pseudoplatanus 'Erectum' (15 - 20 m)

e Carpinus betulus (15 - 25 m)

n× Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 - 20 m)

d Prunus avium (15 - 20 m)

u× Tilia cordata 'Erecta' (15 - 20 m)

n

Spitzahorn
Schmalkroniger Bergahorn
Hainbuche
Esche (kegelförmig)
Vogelkirsche
Winterlinde

Mittelgroße Bäume (10 - 15 m)

s Acer campestre

j× Acer campestre 'Elsrijk'

j× Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 - 15 m)

s× Acer platanoides 'Olmsted' (10 - 12 m)

t× Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 - 15)

e Sorbus domestica (10 - 15 m)

Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Spitzahorn
Spitzahorn (säulenförmig)
Säulen-Hainbuche
Speierling

× als Straßenbaum geeignet

Sträucher:

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sambucus racemosa
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

II HINWEISE

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die weiteren Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.

2. Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind zum Schutz der natürlichen Bodenstrukturen vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren abzugrenzen bzw. nur bei abgetrocknetem Zustand zu befahren.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, sowie der Umweltschutzberater der Stadt Sinsheim, unverzüglich zu verständigen.
5. Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.
6. Alle Bepflanzungen sind nach DIN 19657 fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung ist DIN 18915 und bei Herstellung der Pflanzgruben DIN 18916 zu beachten. Vorhandene, erhaltenswerte Gehölze sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu schützen.

Um der Erosion entgegenzuwirken, sollen auch künftige Pflanzflächen möglichst unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen eingesät werden.

III RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBI. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 17.12.2009 (GBI. S. 809) mit Wirkung vom 24.12.2009.
Bekanntmachung als Neufassung vom 5. März 2010 (GBI. Nr. 7, S.358), in Kraft getreten am 1. März 2010.
2. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
3. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Gesetzesänderungen seit Neubekanntmachung:
 - Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
5. **Gemeindeverordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBI. S. 185)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542).
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen.
In Kraft getreten gem. Art. 27 Satz 1 dieses Gsetzes am 01.03.2010.
7. **Gesetz zum Schutz der Natur**, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz -NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBI. S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBI. S. 809) m.W.v. 24.12.2009
8. **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S.502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 09.12.2004 BGBl. I. 3214

Bebauungsplan

Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

- Örtliche Bauvorschriften -

I BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden die -Örtliche Bauvorschriften- nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

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

Allgemein

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Bauliche Höhen

Im Bereich des gesamten Baugebietes sind bei Flachdachgebäuden Überschreitungen der jeweils festgesetzten Wandhöhe (= max. Traufhöhe TH) durch Staffelgeschosse bis max. auf die festgesetzte Gesamthöhe (max. Firsthöhe FH) zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens 1,50 m von den Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.

Sichtschutzwände im Bereich der Terrassen sind mit direktem Anschluss an das Gebäude bis zu einer Höhe von max. 2 m und einer Länge von max. 5 m zulässig.

Dachgestaltung allgemein

Schwarze, grelle und leuchtende Materialien sind nicht zulässig.

Zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

Dacheineindeckungen oder Fassaden mit unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

Die Dachneigung sowie die Dachform im Plangebiet werden durch Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dachneigung bei Nebengebäuden (auch Garagen) ist den in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen anzupassen. Dies gilt nicht für Grenzgaragen.

Einseitige Pultdächer bei Hauptgebäuden sind nur für Staffelgeschosse sowie für Carports zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

2 Werbeanlagen und Beleuchtung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht oder in grellen Farben sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind im WA bis zu einer Fläche von max. 0,5 m² und im MI bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des ersten bzw. zweiten Obergeschosses ist im WA unzulässig.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung sind blendfrei zum Bahngelände hin auszurichten.

3 Stellplatzflächen und Zufahrten im Vorgartenbereich

(§ 37 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu den Garagen in den Vorgartenbereichen, in ihrer Gesamtbreite nur bis max. 3/4 der an die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksbreite zulässig sind.

Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen sind im gesamten Plangebiet im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn diese durch wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Untergrund (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Fugengröße mind. 2,0 cm, wasserdurchlässiges Verbundpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen) befestigt sind. Ausgelegte oder ausgepflasterte Fahrstreifen in einer Breite von ca. 0,6 m sind zulässig. Bei nicht versickerungsfähigem Untergrund ist ein Untergrundaufbau von mind. 15 cm Drainkies oder gleichwertigem Material vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen die erforderliche Stellplatzanzahl auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Ausnahmen hierfür sind Bereiche der Nutzungsschablone B1 – B2. Hier gilt die Mindestanzahl ein Stellplatz pro Wohneinheit.

4 Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung der Vorgarten- bzw. Vegetationsflächen als Arbeits- oder Lagerfläche nicht zulässig.

Die gesamten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, aber mindestens 85 % dieser Flächen sind, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzusehen ist die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzungen sowie Einsaat mit Gräsern und Kräutern, Orientierungshilfe bietet die Gehölzauswahlhilfe.

Für die Befestigung von Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses:

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser in den dafür vorgesehenen Kanalrohren zu sammeln und über einen offenen Graben in ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss zu leiten. Dies dient der Pufferung der verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Weiterhin ist ein Absperrschieber vorgesehen.

Das Rückhaltebecken ist mit einem gedrosselten Abfluss zu versehen.

Das temporär gestaute Regenwasser wird vom Rückhaltebecken gezielt durch einen gedrosselten Ablauf mittels eines unterirdischen Regenwasserkanalrohres unter dem Bahndamm hindurch in den ca. 150 m entfernten parallel zur Bahnlinie verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet.

Der Bereich A1 ist als Mischgebiet festgesetzt, hat jedoch aufgrund von Ausschlüssen der Nutzungsarten (siehe textliche Festsetzungen I Punkt 1.2) den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich eine unbehandelte Ableitung des Niederschlagswassers möglich.

Der Bereich A2 ist als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind auch „sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Aus diesem Grund besteht ein erhöhter Verschmutzungsgrad von Hofflächen, sowie Straßenflächen, der eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich macht.

Es wird für diesen Bereich vor Einleitung in das Rückhaltebecken zur Vorbehandlung und Reinigung die Installation einer Retentionfilteranlage oder alternativ einer Schmutzfangzelle erforderlich.

III BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitet:

Sinsheim, den 22.06.2010

Ing.-Büro E. Willaredt

U. Willaredt

Zur Beurkundung / Ausgefertigt:

Sinsheim, den



Achim Keßler, Bürgermeister

Bebauungsplan

Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

- Begründung -

I BEGRÜNDUNG

1 Angaben zum Stadtteil Hoffenheim

1.1 Lage und Zustand des Plangebietes

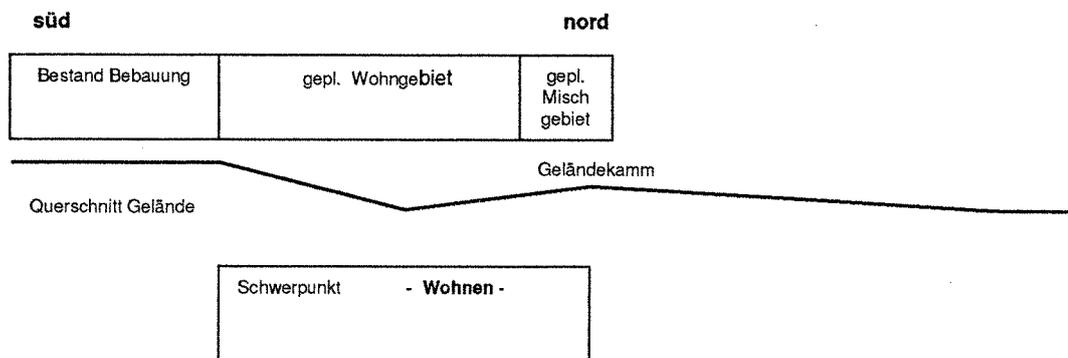
Der Stadtteil Hoffenheim gehört zur Großen Kreisstadt Sinsheim im Rhein-Neckar-Kreis. Der Geltungsbereich der Satzungen über Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewann „Vorderes Tal“ wird wie folgt beschrieben:

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Sinsheim-Hoffenheim und ist wie folgt begrenzt:

- Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Randbebauung des bestehenden Bebauungsgebietes „An der Schießmauer“, rechtsverbindlich seit 20.12.1979.
- Im Norden bildet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche die Grenze.
- Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch die bestehende Bahnlinie Sinsheim - Neckargemünd - Heidelberg.
- Im Westen wird das Gebiet durch die Horrenberger Straße (L 612) begrenzt.

Topographisch stellt sich ausgehend von der bestehenden Randbebauung das Gebiet trichterförmig mit jeweils einem Gefälle von ca. 8 - 10 % auf beiden Seiten dar.

Ausgehend von der Horrenberger Straße zur Bahnlinie hin hat das Gebiet ein kontinuierliches Gefälle von ca. 5 - 6 %.



1.3 **Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Vorderes Tal“ ist aus dem festgestellten Flächennutzungsplan vom 07.02.2006 entwickelt.

Im festgestellten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Sinsheim-Hoffenheim aus dem Jahre 2006 ist in Fortführung von dem bestehenden Baugebiet eine bisher unbebaute Fläche für überwiegend Wohnbebauung (Geltungsbereich), sowie für Flächen für sportliche Zwecke und Einrichtungen dargestellt (außerhalb des Geltungsbereiches).

Im Süden grenzt an das Plangebiet das bestehende Baugebiet „An der Schießmauer“ an. Dem Baugebiet liegt der genehmigte Bebauungsplan von 1979 zugrunde.

In dem Rechtsplan ist „Allgemeines Wohngebiet“ in 1-1 ½ - geschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Das Gebiet ist vollständig besiedelt.

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes des Baugebietes liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B. Die Grenze hierfür bildet der bestehende Feldweg Flst.-Nr. 3324.

2 **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

2.1 **Konzeption**

Im Stadtteil Hoffenheim wurde im Bebauungsplan Gewann „An der Schießmauer“ Wohnbaufläche planungsrechtlich festgesetzt. Das nord-westlich am Rande von Hoffenheim gelegene Wohngebiet ist vollständig bebaut.

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen soll der Bereich, der für Wohnbebauung ausgewiesen ist, nunmehr planungsrechtlich gesichert, umgelegt und erschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist dabei die Ausweisung von Wohnbauflächen für ein allgemeines Wohngebiet sowie die Ausweisung einer Fläche im Mischgebiet für überwiegend Wohnbebauung.

Weiterhin ist das Ziel eine bodenrechtliche Neuordnung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen sowie die Einleitung einer sinn- und maßvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Mit Beschluss vom 04.10.2005 hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie örtlicher Bauvorschriften im Bereich „Vorderes Tal“ in Sinsheim Stadtteil Hoffenheim zugestimmt.

Flächenbilanz:

	Grundstücksanzahl	Fläche	anteilige Fläche
Grundstücke			
Allgemeines Wohngebiet	70 Stk	33033,00 m ²	
Mischgebiet	10 Stk	6430,00 m ²	
Gesamt	80 Stk	39463,00 m²	59 %
Verkehrsfläche incl. Anteil L 612 (ca. 2000 m ²)		11635,00 m²	17 %
Grünfläche		16312,00 m²	24 %
Gesamt		67410,00 m²	100 %

2.2 Regenerative Energiequellen

Zu einer ökologischen Städteplanung gehört vor allem auch eine umweltschonende Energieversorgung, z.B. regenerative Energiequellen, wie z.B. Solarenergie.

Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind reflektierende Bauteile (z. B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpaneels etc.) zulässig.

Das temporär gestaute Regenwasser wird vom Rückhaltebecken gezielt durch einen gedrosselten Ablauf mittels eines unterirdischen Regenwasserkanalrohres unter dem Bahndamm hindurch in den ca. 150 m entfernten parallel zur Bahnlinie verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet.

Eine Überschwemmungsgefahr der Bahntrasse sowie den anliegenden Grundstücken ist somit auszuschließen.

Der Bereich A2 ist als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind „sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Aus diesem Grund besteht ein erhöhter Verschmutzungsgrad von Hofflächen, sowie Straßenflächen, der eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich macht.

Es wird für diesen Bereich vor Einleitung in das Rückhaltebecken zur Vorbehandlung und Reinigung die Installation einer Retentionfilteranlage oder alternativ einer Schmutzfängzelle erforderlich.

Der Bereich A1 ist als Mischgebiet festgesetzt, hat jedoch aufgrund von Ausschlüssen der Nutzungsarten (siehe textliche Festsetzungen I Punkt 1.2) den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich eine unbehandelte Ableitung des Niederschlagswassers möglich.

2.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrswegenetz und durch den Bau neuer Ver- und Entsorgungsanlagen mit Anschlüssen an das entsprechende Ver- und Entsorgungsnetz ist davon auszugehen, dass für diesen Bereich die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Die Dimensionierung bzw. der Zustand des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes müssen im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft werden, ggf. müssen diese Anlagen ergänzt bzw. ausgetauscht werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Schmutzwasserkanal:

Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanäle gesammelt. Der Hauptsammlerkanal des Schmutzwassers wird unterirdisch unter der Bahntrasse hindurch geführt und schließt an den ca. 150 m parallel zur Bahntrasse verlaufenden Schmutzwasserkanal an. Die Abflüsse werden in Richtung Zuzenhausen zur Verbandskläranlage Meckesheimer Cent geleitet.

Hausanschlüsse:

Bei einer angenommenen mittleren Tiefenlage der zu bauenden Kanalhaltungen von ca. 2,75 m - 3,25 m unter OK Straße können bei der Entwässerung des Schmutzwassers der einzelnen Haushalte ab einer Tiefenlage des Hausanschlussrohres von ca. 2,00 m unter OK Straße (gemessen ab OK FFH Keller) bezüglich des Abflusses der Einbau von Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Weiterhin besteht eine Lärmemissionsquelle durch die westlich vom Baugebiet verlaufende L 612. Im Bereich zwischen Wohngebiet und L 612 ist die Errichtung von einem weiteren Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m – 3,50 m vorgesehen (siehe Lärmschutzgutachten vom 26.03.2008 und Stellungnahme vom 24.02.2010 W&W Bauphysik). Der Lärmschutzwall kann als begrünter Erdwall ausgeführt werden.

Die Immissionen wurden laut Gutachten unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen an der L 612 und der Bahnlinie ermittelt.

Durch die Lärmschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte für das EG-Niveau und somit auch für die Freibereiche eingehalten werden.

Die Dimension des Walls wird durch die schalltechnischen Untersuchungen des Verkehrslärms bestimmt.

Es wird empfohlen, ab dem 1. OG alle Gebäudeteile so herzustellen, dass sie die Mindestwerte für Luftschalldämmung für den jeweiligen Lärmpegelbereich der DIN 4109 einhalten.

Im Flächennutzungsplan ist für die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche eine sportliche Nutzung zugewiesen. Falls in Zukunft eine Erweiterung des Bebauungsplans angestrebt wird, ist es erforderlich, eine dementsprechende Erweiterung der Lärmschutzmaßnahme nördlicherseits zum Schutz des Wohngebietes vorzusehen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie entlang der bestehenden Bahnlinie zwei Arten der baulichen Nutzung fest. Die Wohngebiete sind bezüglich des Störungsgrades der Nutzung hinsichtlich der Nähe zur bestehenden Bahnlinie, sowie zur B 45 wie folgt abgestuft:

a) Allgemeines Wohngebiet

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bieten eine größtmögliche Vielfalt an energieeffizienten, kompakten Wohnformen an (Grundstücksfläche von ca. 250 - 650 m²).

b) Mischgebiet (Orientierung nördlicher Siedlungsrand)

Einzel- und Doppelhäuser sind topographisch dem allgemeinen Wohngebiet zugewandt (Richtung Süd/Ost - Süd/West).

Aufgrund der exponierten Lage wurde Mischgebiet gewählt, um die schallschutztechnischen Auflagen einzuhalten. Es soll jedoch der Wohngebietscharakter auch im Mischgebiet dominieren. Grundsätzlich wird mit den vorgenannten getroffenen Festsetzungen eine optimale Basis für die Durchmischung von unterschiedlicher Verdichtungen, Hausformen und Bevölkerungsstrukturen geschaffen.

3.3 Bauweise

Im Plangebiet wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin werden zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges bereichsweise über die Art der zulässigen Hausformen (z.B. nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen) Festlegungen getroffen. Das Verhältnis der unter

schiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der Seitens der Stadt Sinsheim angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Weiterhin dient die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen sowie der städtebaulichen Gestaltung.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohnen“ WA sind überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig, sowie in bestimmten Bereichen entlang der Bahnlinie Hausgruppen.

Im „Mischgebiet“ MI sind aufgrund der vielfältigeren Nutzung die Grundstücke großzügiger bemessen.

Die vorgenannten getroffenen Festsetzungen sollen zudem eine Durchmischung von unterschiedlicher Verdichtungen, Hausformen und Bevölkerungsstrukturen nicht nur ermöglichen, sondern auch fördern.

Bei der Anordnung der Baukörper, insbesondere der verdichteten Bauformen, sollte auf eine möglichst weitgehende Süd- bis Westausrichtung der Gebäude geachtet werden, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewähren und optimale Voraussetzungen für die Nutzung von alternativen Energiequellen (z.B. Solarenergie) zu schaffen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren überwiegend verzichtet.

3.5 Mindestanzahl der Stellplätze

Die vorzuweisende Mindestanzahl pro Wohneinheit beträgt zwei Stellplätze mit Ausnahme der Bereiche B1 – B2 im Plangebiet. Hier gilt die Mindestanzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit aufgrund der kleinen relativ kleinen Grundstücke.

Die abweichende Festsetzung von der LBO rührt daher, dass tendenziell die Anzahl der zugelassenen Autos in Deutschland und besonders im ländlichen Raum aufgrund des Mobilitätsbedarfs in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist.

Dies bedeutet wiederum, dass genügend Parkmöglichkeit geschaffen werden müssen.

Da das Ziel ist, dass so wenig wie möglich Autos zu Gunsten der Verkehrssicherheit im Straßenbereich parken, wurde die vorzuweisende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken erhöht.