

# B E B A U N G S P L A N

## Bebauungsplan "Michelsbild I" - 1. Änderung in Sinsheim, Kernstadt

### B E G R Ü N D U N G

#### Vorbemerkung zur Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Michelsbild I“ in Sinsheim ist seit dem 25. November 2010 rechtskräftig.

Das gesamte Baugebiet wurde hierin als ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt. Aufgrund von zwischenzeitlich veränderten baulichen Belangen sieht sich die Große Kreisstadt Sinsheim veranlasst, diesen Plan zu ändern und zu überarbeiten. Insbesondere werden Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung – hier der maximalen Gebäudehöhen – erforderlich.

Um die Änderungen im Text nachvollziehbar darzustellen, sind die geänderten, nicht mehr gültigen Textstellen in dieser Begründung **grau** dargestellt, alle gültigen Festlegungen sind **schwarz** geschrieben.

#### 1. Geltungsbereich des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,42 ha.

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke ein:

Flst.-Nr. 14611, 14612, 14612/1 und 4640

Sowie Teilbereiche der Flurstücke mit Flst.-Nr. 14641, 14642, 14643 und 144644

#### **Geltungsbereich der 1. Änderung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,42 ha.

**Nach abgeschlossenem Umlegungsverfahren schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelsbild I“, 1. Änderung folgende Flurstücke ein:**

**Flst.-Nr. 4670, 15390 – 15419.**

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Nachdem in Sinsheim nur noch eine beschränkte Anzahl von unbebauten Grundstücken zur Verfügung steht hat sich der Gemeinderat der Stadt Sinsheim entschlossen, weitere, geeignete Grundstücke zu erschließen, um dieser akuten Bauplatznachfrage gerecht zu werden. Ein geeigneter Bereich für eine solche Bebauung findet sich im Gewann „Michelsbild“.

Mit der Aufstellung und Erschließung dieses Bebauungsplans „Michelsbild I“ entstehen hier ca. 19 Bauplätze.

Um den Bereich „Michelsbild I“ einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in Art und Maß der Nutzung, zuzuführen und eine städtebaulich wünschenswerte Bodenordnung zu ermöglichen, ist die planungsrechtliche Regelung und somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an den vorhandenen Rohrbacher Kindergarten an. Um für diesen Kindergarten eine Erweiterungsmöglichkeit zu ermöglichen, wird in diesem Bereich ein Teilgebiet von 10 m Breite als Kindergartenerweiterungsfläche vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine Grünfläche mit Pflanzgebot als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese dient dort auch zur Abgrenzung des Wohngebietes zur freien Feldlage hin.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wird an der Westseite zwischen der Wohnbebauung und der freien Feldlage ein Feldweg ausgewiesen. Das sonstige außerhalb des Bebauungsplanes liegende Wegenetz bleibt erhalten.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat mit Beschluss vom 05.04.2005 der Aufstellung des Bebauungsplans „Michelsbild I“ zugestimmt mit dem Ziel, ein Wohngebiet auszuweisen.

## **Anpassung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung an veränderte Qualitätsansprüche an Wohnen und Wohnumfeld**

Gemäß Beschluss vom 25.09.2013 wurde durch den Gemeinderat nach § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Michelsbild I“ eingeleitet. Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Lockerung der Satzung über örtliche Bauvorschriften. Die Änderung regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit der maximalen Gebäudehöhen laut Nutzungstabellen sowie die Vorgaben zu Dachform und Dachneigung im Geltungsbereich entsprechend der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Plangebietsgrenze.

Im ursprünglichen Ansatz der Bebauungsplanung wurden die Traufhöhen so festgelegt, dass bergseits ein Geschoss und talseits zwei Geschosse entstehen sollten. Aufgrund der Höhenentwicklung im Gebiet lässt sich eine solche Bauweise effektiv und den modernen Ansprüchen genügend nur in einem untergeordneten Teil der Baugrundstücke realisieren.

Eine flächensparende Bauweise in Verbindung mit steigenden Wohnflächenansprüchen führen dazu, dass die bisher vorgesehenen Traufhöhen nicht mehr der heutigen Baudichte entsprechen. Neue energetische Anforderungen nach EnEV 13 und 14 und erforderliche Anpassungen an den Klimawandel (Stichworte Nullenergiehaus und Plusenergiehaus) führen zu größeren notwendigen Geschoßhöhen aufgrund von Dämmaufbauten und notwendiger Besonnung sowie verstärkten Dachkonstruktionen, so dass die zulässigen Traufhöhen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Michelsbild I“ erhöht werden sollen.

Nach Maßgabe des ursprünglichen Bebauungsplanes waren im gesamten Gebiet geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 43° zulässig. Dächer mit geringen Dachneigungen waren nur zulässig, sofern sie als Gründächer ausgebildet werden. Einseitige Pultdächer waren bei Hauptgebäuden nicht zulässig. Insbesondere die Vorgaben zu Dachform und Dachneigung sowie die Vorschrift zur Begrünung flach geneigter Dächer schränkten die Planungsfreiheit stark ein. Bei der ursprünglichen Planung des Baugebietes wurde dies in Kauf genommen, um an die dörfliche Bauweise angepasste Gebäude zu forcieren, Solarkollektoren wurden vergleichsweise selten installiert. Die in den letzten Jahren zunehmend errichteten Passiv-, Niedrigenergie- oder Plusenergiehäuser nutzen verstärkt geringere Dachneigungen, um die optimale Ausrichtung der Sonnenkollektoren zu ermöglichen. Aus heutiger Sicht ist zu konstatieren, dass die Lage des Baugebiets an der Stadtteilgrenze Sinsheim Kernort / Rohrbach bereits als städtischer Siedlungskörper zu betrachten und eine dörfliche Bauweise nicht mehr zwingend anzuraten ist.

### **3. Rechtliche Grundlage**

Sowohl Regionalplan als auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (rechtskräftig seit 06.07.2006) weisen das Planungsgebiet „Michelsbild“ als Siedlungsbereich für Wohnen aus.

### **4. Städtebauliche Erläuterung**

#### **4.1. Lage und Zustand des Plangebietes**

Das neue Plangebiet besteht zurzeit aus reinem Ackerland.

Im Süden und Osten wird das Plangebiet begrenzt von Baugebieten, die in 1- und 2-geschossiger, offener Bauweise nach den Bebauungsplänen „Kreuzgrund“ und „Renngund“ bebaut wurden. Diese angrenzenden Baugebiete sind vollständig erschlossen. Im Norden und Westen wird das neue Planungsgebiet von der freien Feldlage umgrenzt.

Dieses Planungsgebiet liegt in einer von West nach Ost verlaufenden Talmulde, deren Flanken nach Süden mit einer Neigung von ca. 10 % und nach Norden mit einer Neigung von ca. 2 % ansteigen.

Der Baugrund besteht aus Mutterboden mit darunter liegenden Lösslehmschichten.

Mit Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

#### **4.2. Konzeption**

Die Haupteerschließungsstraße des neuen Plangebietes verläuft in der Mitte des Plangebietes von Ost nach West. Sie stellt eine Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße dar und ist über diese an das Ortsgebiet Rohrbach angeschlossen.

Die Haupteerschließungsstraße des neuen Plangebietes verläuft etwa mittig von Ost nach West. Sie stellt eine Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße dar und ist über diese an den Stadtteil Rohrbach angeschlossen.

Diese Haupteerschließungsstraße wird mit einer Gesamtbreite von 7,50 m mit einem einseitigen Gehweg angelegt. Eine rechtwinklig hierzu einmündende Erschließungsstraße wird 7,00 m breit mit einem einseitigen Gehweg hergestellt.

Zwei weitere Straßen werden als Wohnwege ohne eigene Gehwege je 5,50 m breit ausgebaut und mit je einem Wendehammer an ihren Enden versehen.

An der westseitigen Abgrenzung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes zur freien Feldlage hin wird ein 4,00 m breiter Wirtschaftsweg vorgesehen.

Entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung wird auch das Planungsgebiet für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant und vorgesehen.

Da alle Baugrundstücke annähernd gleich groß sind, werden die Grundflächenzahlen im gesamten Baugebiet auf  $GRZ = 0,3$  und die Geschossflächenzahlen auf  $GFZ = 0,6$  festgesetzt.

Zur Harmonisierung der Bebauung im Plangebiet werden die Traufhöhen TH unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der geplanten Straßenhöhen im überwiegenden Teil des Baugebietes mit einer max. Höhe von 3,75 m festgesetzt.

Lediglich für die oberhalb des südlichen Wohnweges liegenden Grundstücke wird wegen ihrer Höhendifferenz zur Straße eine max. Firsthöhe von 6,00 m festgesetzt. Auch für die beiden Grundstücke, die mit ihrer Längsseite südlich der Haupteerschließungsstraße liegen, wird eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

**Zur Harmonisierung der Bebauung im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der geplanten Straßenhöhen im überwiegenden Teil des Baugebietes die Traufhöhen auf  $TH_{max} = 4,50$  m festgesetzt.**

**Für das Baufeld südlich der Annemarie-Renger-Straße wird wegen der größeren Differenz von der Straße zum Gelände die Traufhöhe auf  $TH_{max} = 7,00$  m festgesetzt.**

**Die Firsthöhe wird im gesamten Baugebiet auf die Traufhöhe plus 2,50 m begrenzt.**

Mit diesem vorgesehenen Planungskonzept wird die neue Siedlungsstruktur der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Gebiete angepasst. Gleichzeitig wird durch die bei der offenen Bauweise und der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehenden seitlichen Grenzabstände eine gewisse Durchgrünung ermöglicht.

Zur freien Feldlage hin wird auf den privaten Grünflächen eine geeignete Strauchbepflanzung festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird zur Abgrenzung der einzelnen Baublöcke und gegen die vorhandene, angrenzende Bebauung hin ebenfalls eine geeignete Strauchbepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt.

Außerdem wird zwischen dem Bereich des südlichen Planungsgebietes und der angrenzenden freien Feldlage im Westen eine größere Ausgleichsfläche von rd. 1 000 qm festgesetzt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird sowohl ein homogener Übergang zur freien Landschaft erzielt, wie auch eine angestrebte Vernetzung mit dem Grün im bestehenden Siedlungsgebiet erreicht.

Wesentliche Ziele der Bebauungsplanbearbeitung sind neben der Arrondierung und geordneten Entwicklung des Gebietes die städtebauliche Gestaltung und Sicherung der heute geltenden Qualitätsansprüche an Wohnen und Wohnumfeld.

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser und Straßen für ein weiteres, westlich davon liegendes Planungsgebiet werden gewährleistet.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Talsenke hat ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten zum bereits erschlossenen Baugebiet hin. Das bedeutet, dass auch die Entwässerung des Gebietes in dieser Richtung erfolgen muss.

Das neue Baugebiet wird in einem reinen Trennsystem entwässert. Unter Beachtung des Regelwerks ATV-DVWK-M 153 wird es möglich, das auf Dächern und befestigten Straßenflächen anfallende Regenwasser getrennt zu sammeln, zu speichern und ohne weitere Behandlung dem Vorfluter zuzuleiten.

Aus diesem Grund wird die anfallende Regenwassermenge aus dem Baugebiet zunächst in ein Regenrückhaltebecken auf einer Teilfläche des Flurstücks mit der Flurst. Nr. 15417 eingeleitet und dort gespeichert. Nach dem Ende des Regenereignisses wird das gespeicherte Regenwasser gedrosselt dem Rohrbach als Vorfluter zugeleitet.

Bei der Drosselung des Abflusses ist darauf zu achten, dass die abfließende Wassermenge die Menge des Regenwasserabflusses aus dem derzeit vorhandenen Einzugsgebiet nicht überschreitet.

Unabhängig von dieser zentralen Wasserspeicherung sind auf den einzelnen Grundstücken Regenwasserzisternen (Retentionszisternen) mit einem Nutzinhalt von mind. 5.000 cbm anzulegen.

**Aufgrund der Topografie ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in geringem Umfang möglich. Daher ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbarem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche, Hoffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhalte-systems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.**

Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wirkt sich auf mögliche Überlastungen im öffentlichen Rohrnetz nicht aus und wird deshalb direkt in das Kanalnetz eingeleitet.

Die erforderlichen Wasserversorgungsleitungen werden unter die Fahrbahnen der neuen Straßen eingelegt und am vorhandenen Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Auch die übrigen, für die Versorgung erforderlich werdenden Leitungen werden in öffentliche Bereiche, in der Regel unter den Gehwegflächen eingelegt.

Für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind entsprechende Entwürfe aufzustellen. Die Leistungsfähigkeit der neuen Leitungen und der Stauräume ist nachzuweisen.

## **5. Schallimmissionsschutz**

Gemäß Schalltechnischem Gutachten vom 27. März 2007, aufgestellt von dem Ingenieurbüro Genest und Partner für den Neubau eines Sportplatzes in Sinsheim im Stadtteil Rohrbach, werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung -18. BImSchV im Baugebiet „Michelsbild I“ eingehalten bzw. unterschritten.

## **6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 9 NatSchG Ba.-Wü Grünordnungspläne auszuarbeiten, um die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge gem. § 7 Abs. 2 NatSchG näher darzustellen.

Dies gilt insbesondere für das geplante Baugebiet, dessen Realisierung nachhaltige Landschaftsveränderungen (§9 Abs. 1 LNatSchG) mit sich bringen wird.

Hier sind insbesondere Grünanlagen herzustellen, die zur Sicherung der Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes (§9 Abs. 1 Ziff. 6 LNatSchG) erforderlich werden und zu schützen sind.

Nach § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, sowie über entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. **Als Grundlage hierzu dienen die Aussagen des Grünordnungsplans „GOP“ (siehe Anlage zu dieser Begründung).**

Die wichtigsten Aussage-Punkte sind nachstehend zusammen gefasst.

### **Zustandsbewertung und Empfindlichkeit**

Das Planungsgebiet ist derzeit geprägt durch die ackerbauliche Nutzung. Das Schutzgut Boden weist eine besondere Bedeutung auf. Alle anderen Schutzgüter sind von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Gegenüber den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft ist vor Allem das Schutzgut Boden hochempfindlich.

### **Eingriffe**

Von dem Bauvorhaben sind alle Schutzgüter betroffen. Am bedeutendsten stellen sich die Eingriffe in das Schutzgut Boden dar.

### **Maßnahmen**

Im Umweltbericht/ Grünordnungsplan und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs aufgezeigt. Außerdem werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Baugebiet dargestellt.

### **Eingriffs-Ausgleich**

Zum Eingriffs-Ausgleich wird durch grünordnerische Festsetzungen im Baugebiet (Pflanzgebote und öffentliche Grünflächen usw.) wesentlich beigetragen.

### **Beurteilung der Kompensation**

Der Eingriffs-Ausgleich in Natur und Landschaft findet im Baugebiet statt. Es entsteht beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ein sehr geringes rechnerisches Kompensationsflächendefizit von 231 qm (=1,6%), das jedoch infolge seiner Geringfügigkeit vernachlässigbar ist.

Der Eingriff in die Bodenfunktion kann nicht in vollem Umfang kompensiert werden, da keine bodenspezifischen Maßnahmen, wie Entsiegelungen oder Rekultivierungen durchgeführt werden können.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete, wie der Bebauungsplan „Renngrund“, „Sinsheim-Ost“ und „Kreuzgrund 1967“ sind mit Ausnahme des Kindergartens als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Zur Anpassung an diese Gebiete wird deshalb auch für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Rechtsplan bestimmt über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen mittels Festlegung der maximalen Traufhöhe und die Dachneigungen.

Durch die Festsetzung der vorgenannten Werte wird eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung erreicht und eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

### **7.3 Bauweise**

Im Planungsgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht dem Erscheinungsbild der umliegenden und an das Plangebiet angrenzenden Bebauung.

Bei der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung entstehen 19 Grundstücke mit einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 490 qm.

#### **7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Stadtteil Rohrbach ist geprägt durch seine gewachsene, ländliche Struktur. Auch die nach dem letzten Krieg entstandenen Siedlungsbauten bestehen überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern, die jedoch insgesamt ein harmonisches, städtebauliches Erscheinungsbild entstehen lassen.

Das Ziel der neuen, städtebaulichen Planung muss es deshalb sein, dieses ortstypische Erscheinungsbild zu sichern und zu wahren und negative und unerwünschte Entwicklungen auszuschließen.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss sich die neue Bebauung an der umliegenden Bebauung orientieren, d. h. die neuen Gebäude müssen sich deshalb auch größtmäßig der vorhandenen Bebauung anpassen.

Zur Durchsetzung dieses Zieles wird neben anderen Festsetzungen auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäuden erforderlich.

Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf 3, in Doppelhaushälften auf 2 beschränkt.

### **8. Grünordnerische Festsetzungen, öffentliche Grünfläche, und Pflanzbindung**

Im Grünordnungsplan „GOP“ (siehe Anlage) vom 04. August 2006 wurden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan „Michelsbild I“ erarbeitet.

Diese Empfehlungen sind bei Übernahme in den Rechtsplan und bei dessen anschließender Realisierung geeignet, zum Ausgleich, bzw. zur Minimierung der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beizutragen.

Folgende Vorschläge werden in den Rechtsplan als Festsetzungen übernommen:

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### ➤ Pflanzgebote

- Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Sträuchergruppen
- Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken
- Flächige Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
- Öffentliche Grünflächen, Bepflanzung und Gestaltung
  - Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
  - Bepflanzung der südwestlichen Grünfläche
  - Bepflanzung des Kindergartenerweiterungsgeländes

## **9. Satzung über örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Allgemeine örtliche Bauvorschriften**

- Um eine städtebaulich wirksame Arrondierung der durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen zu ermöglichen und zu gewährleisten, bedarf es neben den notwendigen, planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtlicher Bauvorschriften hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

Diese örtlichen Bauvorschriften tragen wesentlich zur **Ausbildung** eines homogenen und ausgeglichenen Erscheinungsbildes und zur **Vermeidung** etwaiger Fehlentwicklungen bei.

Deshalb werden nachstehende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Dachform, Dachneigung
  - Dachdeckung
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte
  - Fassaden
  - Werbeanlagen
  - Stellplatzflächen und Zufahrten
  - Außenanlagen
  - Einfriedigungen
  - Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Regenwasser
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Grund zulässig.
  - Dachbegrünungen bei Garagen und Nebengebäuden eignen sich, um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes auszugleichen und sind deshalb zu begrüßen.
  - Als Maßnahme zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlage und zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser dient der Bau von Regenwasserzisternen auf jedem einzelnen Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 5,00 cbm.
  - **Aufgrund der Topografie ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in geringem Umfang möglich. Daher ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbarem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche, Hoffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.**

## 9.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Gemäß Vorgaben durch die Landesbauordnung ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Hierzu werden nachstehende Ausführungen gemacht:

Die Gesellschaft hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte verändert. Arbeitsstätten und Wohnbereiche liegen immer weiter auseinander. Damit soll insbesondere dem Ruhebedürfnis des Einzelnen in seiner Freizeit Rechnung getragen werden. Die Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sollen zwar durch den Auf- und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gewährleistet werden. Die Entfernungen innerhalb des ländlichen Raumes sind jedoch so groß, dass der ÖPNV dem Anspruch auf schnelle Erreichbarkeiten nicht ausreichend gerecht werden kann.

Aus diesem Grund werden gerade im ländlichen Raum relativ viele Kraftfahrzeuge benötigt. Hinzu kommt, dass in Familien mit Kindern sehr oft beide Ehepartner berufstätig sind und schon aus diesem Grund zwei Kraftfahrzeuge besitzen. Mit der Volljährigkeit der Kinder steigt die Anzahl der Kraftfahrzeuge je Haushalt.

Mit der „Erstbebauung“ der Grundstücke in Neubaugebieten wird erfahrungsgemäß nur der geforderte notwendige Stellplatz in Form einer Garage errichtet. Bestenfalls ist die Vorstellfläche als Stellplatz geeignet. Mit der Erhöhung der Kfz-Anzahl werden üblicherweise keine weiteren baulichen Vorkehrungen auf dem Grundstück getroffen. Die zusätzlichen Kfz parken im Straßenraum. Dies ist weder gestalterisch noch verkehrlich (Behinderung von Notfahrzeugen) erwünscht. Eine zusätzliche Verbreiterung des Straßenraums soll wegen der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung ebenfalls nicht realisiert werden.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Stadt Sinsheim entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 je Wohnung zu erhöhen, bei 3 Wohnungen wird die Stellplatzzahl auf 5 festgesetzt.

Weitere ordnungsrechtliche Regelungen sind ergänzend notwendig, können aber mit vorliegender Satzung nicht getroffen werden.

## 10. Flächenermittlung

**Gesamtgröße des Plangebietes: ca. 1,424 ha = 100 %**

Hierin sind enthalten:

- Allgemeines Wohngebiet mit 19 Grundstücken  
ca. 0,929 ha = 65,26 %  
(mittlere Grundstücksfläche = 489 qm)
  - Zuteilungsfläche für bereits bebaute Grundstücke  
ca. 0,046 ha = 3,22 %
  - Zuteilungsfläche für den Kindergarten (Öffentliche Grünfläche)  
ca. 0,081 ha = 5,72 %
  - Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen  
ca. 0,100 ha = 7,02 %
  - Fläche für das Rückhaltebecken  
ca. 0,040 ha = 2,83 %
  - Verkehrsflächen  
ca. 0,227 ha = 15,95 %
- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| <b>1,424 ha</b> | <b>100,00 %</b> |
|-----------------|-----------------|

## 11. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind bodenordnende Maßnahmen auf gesetzlicher Grundlage erforderlich.

**12. Erschließungskosten**

Für die Erschließung entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

<b>12.1</b>	<b>Kanalisation im Trennsystem</b>		
	ca. 275 x 2 Rohre DN 300	a 580 EUR	159.500,00 EUR
	<b>Wasserrückhaltebecken</b>	geschätzt	17.500,00 EUR
<b>12.2</b>	<b>Wasserversorgung</b>		
	275 m	a 250 EUR	68.750,00 EUR
<b>12.3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>		
	2280 qm	a 100 EUR	228.000,00 EUR
<b>12.4</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>		
	Ca. 1000 qm	a 8 EUR	8.000,00 EUR
<b>12.5</b>	<b>Kindergartenerweiterungsfläche</b>		
	Ca. 800 qm	a 4 EUR	3.200,00 EUR
<b>12.6</b>	<b>Straßenbeleuchtung</b>		
	Ca. 275 m	a 40 EUR	11.000,00 EUR
<b>12.7</b>	<b>Vermessungskosten</b>	geschätzt	22.000,00 EUR
<b>12.8</b>	<b>Kosten des Bebauungsplans</b>	geschätzt	10.000,00 EUR
<b>12.9</b>	<b>Sonstiges und zur Aufrundung</b>	geschätzt	12.050,00 EUR
			-----
			<b>Gesamtkosten 540.000,00 EUR</b>

**13. Folgekosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen die üblichen Folgekosten für den Bau und die Unterhaltung von Verkehrsflächen, sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.