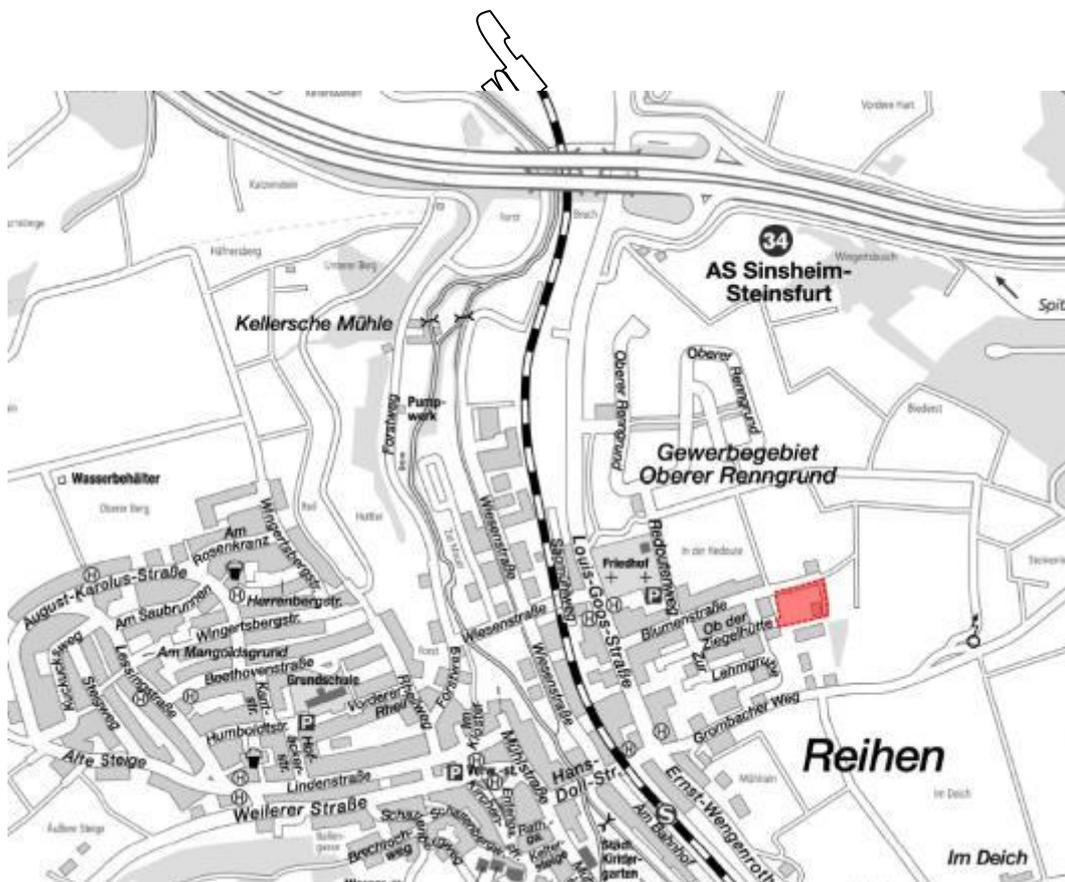


## Stadt Sinsheim

Gemarkung Reihen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob der Ziegelhütte II – 1. Änderung“

## Begründung



Entwurf, Stand September 2016

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob der Ziegelhütte II – 1. Änderung“

Verfasser:

Stadt Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung

In Zusammenarbeit mit

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
70174 Stuttgart

Sinsheim, den 21.09.2016

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planerfordernis und Ziele</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>3</b>
4.1	Beschreibung des Plangebiets.....	3
4.2	Bestehendes Planungsrecht .....	5
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Vorgaben der Raumordnung.....	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>6</b>	<b>Sonstige Gutachten und Restriktionen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Grundwasserschutz .....	8
6.2	Altablagerung mit Entsorgungsrelevanz.....	9
6.3	Baugrund .....	10
<b>7</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
7.1	Erschließung.....	10
7.2	Bebauungskonzept .....	11
7.3	Technische Infrastruktur.....	13
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	16
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	16
8.2.3	Bauweise .....	17
8.2.4	Nebenanlagen.....	17
8.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
8.2.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) .....	18
8.2.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.	19
8.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote .....	19
8.2.9	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers.....	21
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>22</b>

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	22
9.2 Werbeanlagen .....	23
9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	23
9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	24
9.5 Außenantennen .....	24
9.6 Niederspannungsfreileitungen .....	24
9.7 Stellplatzverpflichtung .....	24
9.8 Regenwasserzisternen .....	24
<b>10 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote .....</b>	<b>25</b>
<b>11 Städtebauliche Kenngrößen/ Flächenbilanz .....</b>	<b>27</b>

## **1 Planerfordernis und Ziele**

Der Ortsteil Reihens liegt verkehrsgünstig an der S-Bahn Linie zwischen Heilbronn und Heidelberg sowie an der Anschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt der Bundesautobahn A6. Daher ist hier, vor allem von Familien und Pendlern, eine besondere Nachfrage nach Wohnraum aus dem gesamten Stadtgebiet sowie aus Reihens selbst zu verzeichnen.

Das Baugebiet „Ob der Ziegelhütte II“ am östlichen Ortsrand Reihens wurde seit 2001 überwiegend mit 1-2-Familienhäusern aufgesiedelt. Bebaubare Grundstücke in städtischem Eigentum stehen, außer einer ca. 0,38 ha großen, brachliegenden Teilfläche im Nordosten des Baugebiets (Flst.-Nr. 9759/1), nicht mehr zur Verfügung. Das bisherige Planungsrecht in Verbindung mit einem weiterhin bestehenden Erbpachtvertrag für das benachbarte Vereinsheim (Reservistenheim, Flst.-Nr. 9759) lässt eine Erschließung dieser größeren Fläche nicht zu.

Um das vorhandene Flächenpotential zeitnah bedarfsgerecht als Wohnbaufläche nutzen zu können und in die Umsetzung zu bringen, ist es notwendig, ein alternatives Erschließungskonzept zu entwickeln und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Langfristig soll im gleichen Zug auch weiterhin ermöglicht werden, dass die Fläche des Vereinsheims nach ihrer Aufgabe einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

1

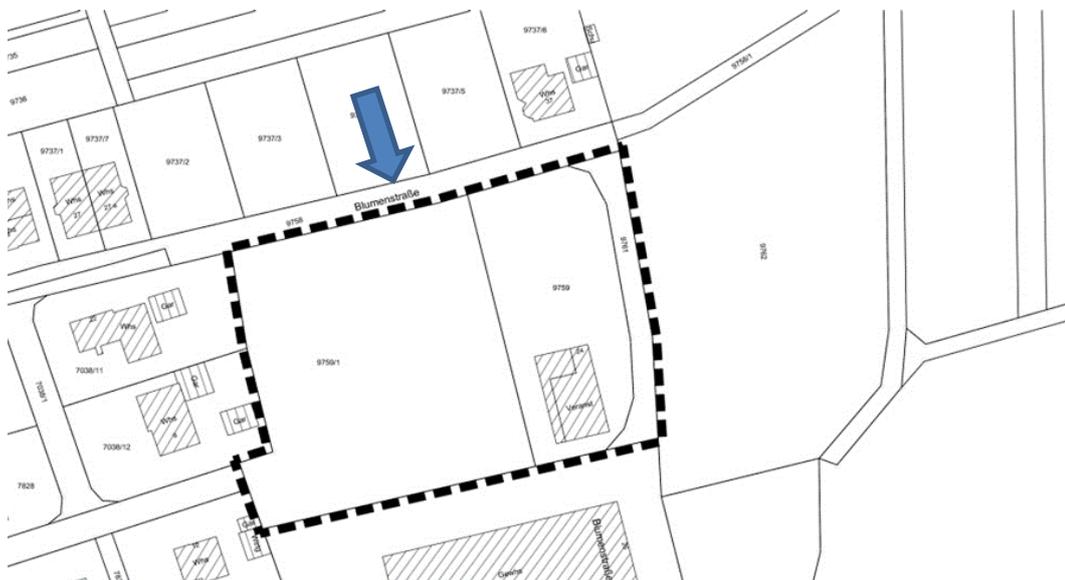
Konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Verlagerung der ursprünglich anvisierten Erschließung für das Flst.-Nr. 9759/1 sowie die Sicherstellung der Zufahrt für einen Gewerbetreibenden auf Flst.-Nr. 9760. Des Weiteren soll die Mischgebietsfestlegung aufgegeben werden, um zukünftig Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Verkehrsbelastung in der Blumenstraße durch Besucherverkehr zu reduzieren.

Daher wurde am 29.09.2014 für die nordöstliche Teilfläche des Baugebietes der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ gefasst.

## 2 Verfahren

Da es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung handelt sowie die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Ziegelhütte II“ nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 3 Lage und Größe des Plangebiets



2

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Ziegelhütte II – 1. Änderung“ erstreckt sich auf die Flurstücke mit Flst.-Nr. 9759/1 (Brachfläche), Flst.-Nr. 9759 (Reservistenverein) sowie Flst.-Nr. 9761 (Weg). Alle betroffenen Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum und umfassen zusammen eine Fläche von rund 0,61 ha. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Blumenstraße (Flst.-Nr. 9758),
- Im Osten von der westlichen Grenze des Flst.-Nr. 9762 (landwirtschaftliche Fläche),

- Im Süden von der nördlichen Grenze des Flst.-Nr. 9760 (bebaut mit Gewächshaus einer Gärtnerei),
- Im Westen von der östlichen Grenze der bereits bebauten Grundstücke mit Flst.-Nrn 7038/11, 7038/12, 7817 (Straße „Ob der Ziegelhütte“) und 7838.



3

Abbildung 2: Ansicht von Norden auf das Plangebiet

## 4 **Bestand**

### 4.1 **Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet erreicht man von der Louis-Goos-Straße (L 595) über die Blumenstraße die am nordöstlichen Eck des Plangebiets in einen Feldweg übergeht. Es befindet sich auf einem leicht nach Westen geneigtem Geländeplateau, welches sich mit einem etwa 3 - 5 m hohen, steilen und grasbewachsenen Hang über dem westlich gelegenen Wohngebiet erhebt.



4

Abbildung 3: Fotos Plangebiet

Das gesamte Plangebiet ist lediglich vom Vereinsheim der Reservistenkameradschaft Reihen e.V. mit einem befestigten Platz, der als Stellplatz genutzt wird, bebaut. Östlich des Vereinsheims wird über einen Feldweg von der Blumenstraße her durch das Plangebiet die benachbarte, auf Bambus- und Tomatenzucht spezialisierte Gärtnerei erschlossen. Eine breite Hecke mit Baumbewuchs an

einem 5 - 6 m hohem Hang grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet an und bildet eine deutlich wahrnehmbare Zäsur zur Feldlage hin.

Die rund 0,38 ha große Teilfläche im Westen des Plangebiets liegt brach und wird derzeit als Wiese extensiv gepflegt.

#### 4.2 Bestehendes Planungsrecht

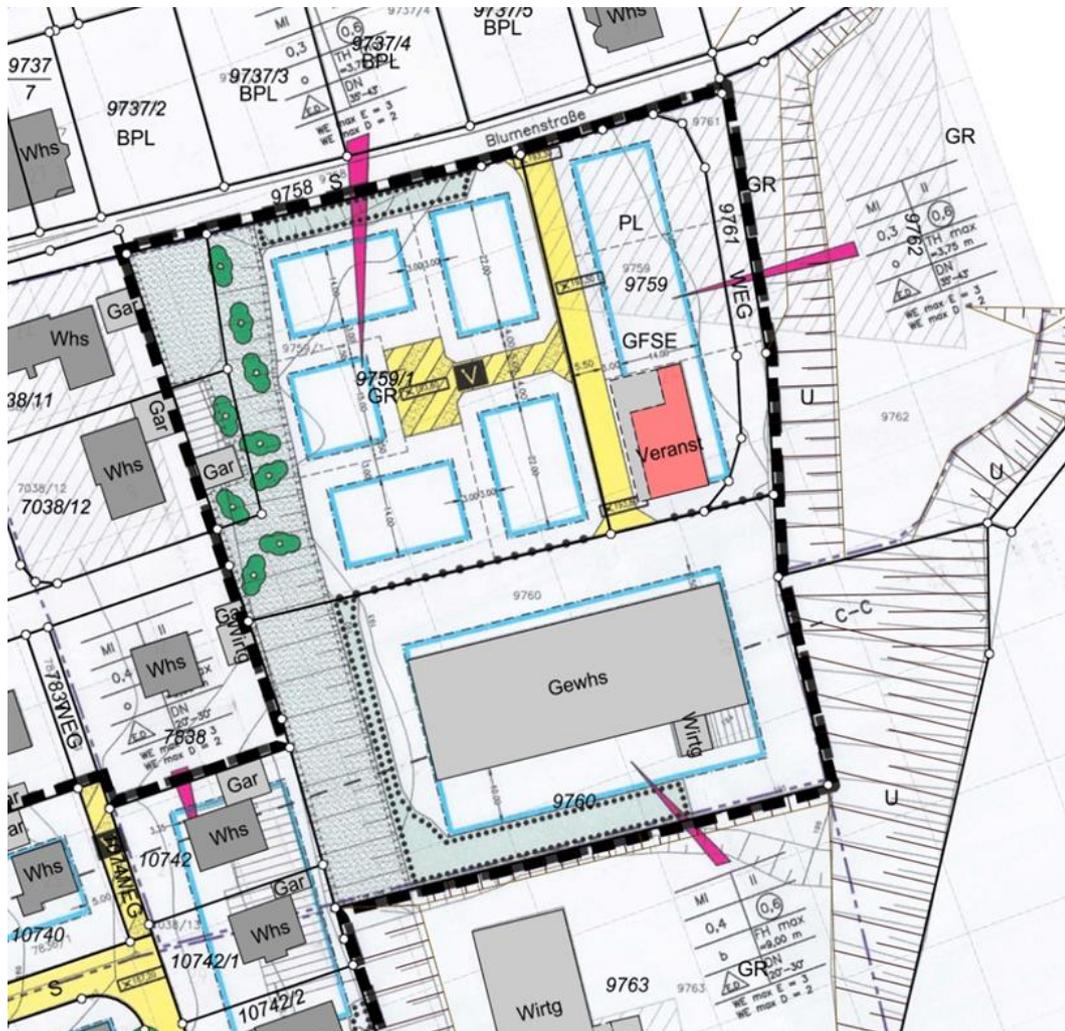


Abbildung 4: Auszug Zeichnerischer Teil, Bebauungsplan, „Ob der Ziegelhütte II“, Stand 16.05.2002

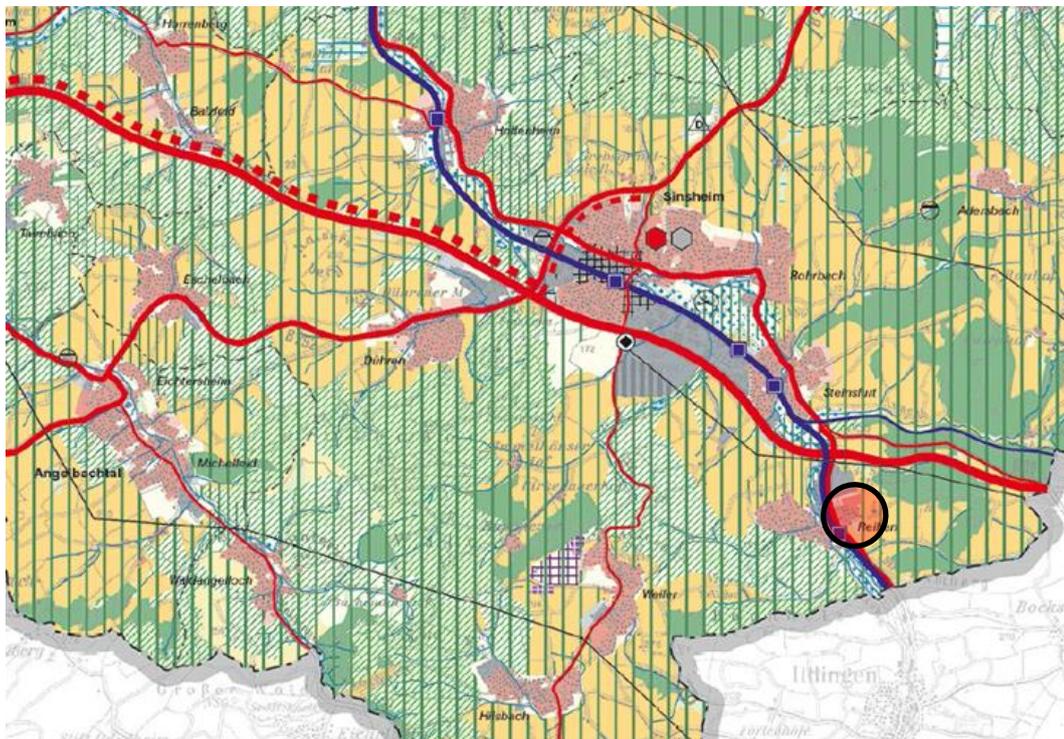
Der Bebauungsplan RE: Nr. 7 „Ob der Ziegelhütte II“ ist seit 2002 rechtsgültig und sieht für das Plangebiet bisher ein Mischgebiet (MI) vor. Eine gemeinsame Erschließungsstraße bindet sowohl das Plangebiet als auch eine Gärtnerei an die

Blumenstraße an. Von ihr geht eine Stichstraße in westlicher Richtung auf das bisher brachliegende Flurstück (Flst.-Nr. 9759/1) ab.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird mit maximal zwei Vollgeschossen (II) in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,75 m begrenzt. Es gilt die offene Bauweise. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus beträgt 3 Wohneinheiten, je Doppelhaus zwei Wohneinheiten. Für den westlichen Hangbereich wurde eine öffentliche Grünfläche festgelegt.

## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Vorgaben der Raumordnung

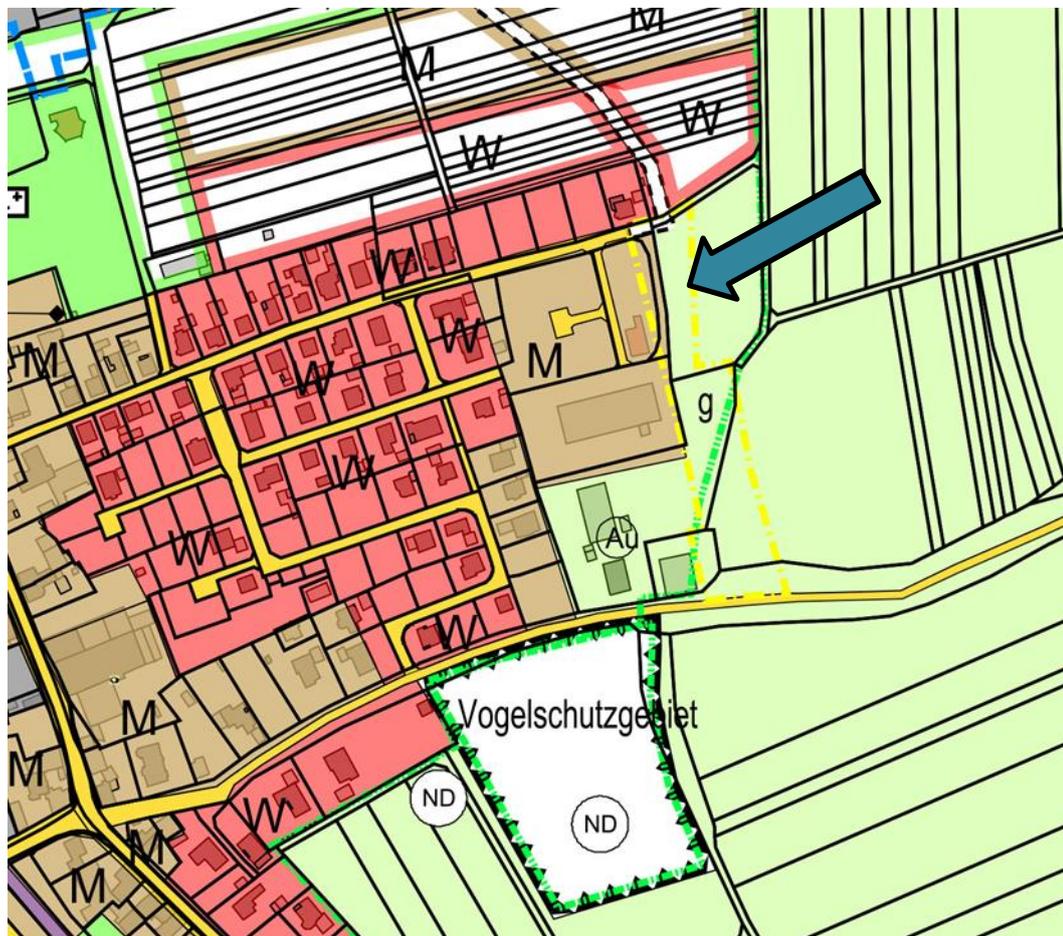


6

Abbildung 5: Auszug Regionalplan „Rhein-Neckar“ , Stand: 27.09.2013

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich geworden. Der Ortsteil Reihen des Mittelzentrums Sinsheim liegt an der großräumigen Entwicklungsachse zwischen Ludwigshafen/ Mannheim/ Heidelberg und Heilbronn und ca. 500 m vom Autobahnanschluss Sinsheim-Steinsfurt der Bundesautobahn A6 entfernt. Das Plangebiet befindet sich im vorhandenen Siedlungsbereich Wohnen und ist für die Eigenentwicklung der Gesamtstadt vorgesehen.

## 5.2 Flächennutzungsplan



7

Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim- Angelbachtal- Zuzenhausen vom 23.06.2006

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche Reihens und ist als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal - Zuzenhausen vom 23.06.2006 definiert.

Da der Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ den Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht und das Erschließungskonzept geändert wird, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Parallelverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist jedoch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6 Sonstige Gutachten und Restriktionen**

### **6.1 Grundwasserschutz**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes „Oberes Elsenztal“. Ablagerungen, die zu Verunreinigungen des Grundwassers führen könnten, müssen daher vermieden werden.

8



Kreis und die Stadt Sinsheim unverzüglich über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu verständigen.

### **6.3 Baugrund**

Da die Fläche in der Vergangenheit aufgefüllt wurde (vgl. 6.2 Altablagerung mit Entsorgungsrelevanz), ist zur Sicherung der Statik von baulichen Anlagen und zur Vermeidung gründungstechnischer Probleme eine entsprechende gutachterliche Beratung zu empfehlen.

## **7 Städtebauliches Konzept**

### **7.1 Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Verknüpfung mit der im Norden angrenzenden Blumenstraße. Die gebietsinternen Verkehrsflächen werden komplett als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Gehwege in flächenschonender und verkehrsberuhigter Weise ausgestaltet.

10

#### Teilbereich WA1

Im Gegensatz zum bisherigen Erschließungskonzept erfolgt von der Blumenstraße eine eigene Anbindung der westlichen Teilfläche (Flst.-Nr. 9760/1) mit einer ca. 45 m langen Stichstraße mit Wendehammer. Vorteilhaft ist hier die Möglichkeit einer von der Verfügbarkeit der Fläche des Reservistenheims unabhängige innere Erschließung. Da die Blumenstraße an dieser Stelle aufgrund der Topografie einen zu geringen Straßenquerschnitt aufweist, sollen grundsätzlich nicht direkte Zufahrten zu den Grundstücken des Teilbereichs WA1 von der Blumenstraße aus ermöglicht werden. Zum Wendehammer hin weitet sich der Straßenraum auf.

### Teilbereich WA2

Die Anbindung des Reservistenheims (Flst.-Nr. 9760) an die Blumenstraße ebenso wie die östlich am Rande des Plangebiets liegende Erschließung der benachbarten Gärtnerei über einen geschotterten Feldweg bleibt bestehen. Nach Aufgabe der Nutzung als Reservistenheim und Rückgabe des Erbbaurechts soll der bisherige Feldweg im Rahmen der Umsetzung der Wohnbaufläche ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

## 7.2 Bebauungskonzept



11

Abbildung 8: Bebauungsvorschlag westlicher Bereich des Plangebiets (WA 1),  
J. Töniges- Heinemann, Amt 611, Stadt Sinsheim, 26.04.2016

Die angrenzende Bestandsbebauung der Baugebiete „Ob der Ziegelhütte“ und „Ob der Ziegelhütte II“ enthält in offener Bauweise überwiegend Einzel- und Doppelhäuser. Diese städtebauliche Struktur soll grundsätzlich im Plangebiet fortgesetzt werden. Mit der plateauartigen Topographie wird das Plangebiet jedoch als eigener Bereich wahrgenommen und erlaubt damit eine moderne und marktgerechte Interpretation der bestehenden städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft. Das findet Ausdruck in der Auflockerung der Beschränkung der Dachformen und der Gebäudehöhen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets (WA 1) werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die bisher grasbewachsenen Hangflächen, die 3 bis 5 m über das westlich gelegene übrige Baugebiet „Ob der Ziegelhütte II“ ragen, sollen gärtnerisch gestaltet und gegliedert werden, um ihre massive Wirkung zu reduzieren. Sie wurden daher den Wohnbaugrundstücken zugeordnet.

Insgesamt können 6 bis 8 verschieden große Grundstücke definiert werden. Die empfohlene Kombination einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ermöglicht flexible, für verschiedene Nutzergruppen (z.B. Familien, Paare, Singles, Senioren) bedarfsgerechte Grundrissgrößen und Grundrisszuschnitte (siehe Abbildung 8: Bebauungsvorschlag westlicher Bereich des Plangebiets (WA 1)). Die Doppelhausbebauung mit einer geschlossenen Raumkante markiert den Eingangsbereich zum Quartier. Zum Wendehammer weitet sich der Straßenraum auf. Die Bebauung geht in eine durchgrünte Einzelhausbebauung über.

12

Der östlichen Bereich (WA 2) soll nach Aufgabe des Reservistenheims bzw. Rückfall der Fläche an die Stadt Sinsheim für eine verdichtete, ortsbildgerechte Bebauung zur Verfügung stehen. Daher werden für das Flst.-Nr. 9760 auch Hausgruppen, z.B. Reihenhäuser, Kettenhäuser oder auch Geschosswohnungsbau, planungsrechtlich ermöglicht. Um dennoch einen aufgelockerten Eindruck zu erzeugen, wird die Gesamtlänge einer baulichen Anlage auf 25 m beschränkt. Die Erschließung erfolgt über den bisherigen Weg zur Gärtnerei. Dieser soll dann als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Der außerhalb östlich des Plangebiets liegende, 5 bis 6 m steil aufsteigende und mit Buschwerk sowie hohen Bäumen bewachsene Hang bildet einen deutlich wahrnehmbaren Abschluss des Plangebiets.

### 7.3 Technische Infrastruktur

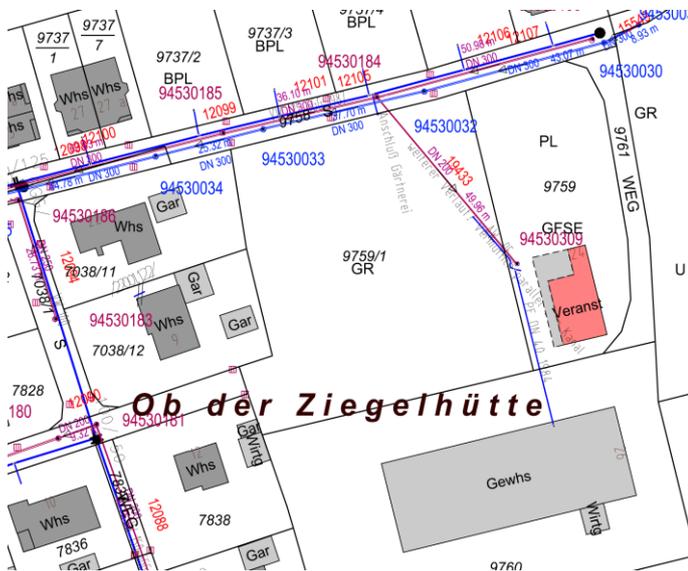


Abbildung 9: Auszug aus Wasserleitungs-/ Abwasserkataster, unklare Leitungstrasse

13

Der Anschluss an das Wasserleitungsnetz erfolgt von der Blumenstraße. Die genaue Trasse des Wasseranschlusses des Gewächshauses der Gärtnerei ist nicht bekannt. Es wird vermutet, dass dieser parallel zur Abwasserkanalisation des Reservistenheims geführt wird (siehe Abbildung 9: Auszug aus Wasserleitungs-/ Abwasserkataster, unklare Leitungstrasse). Die Anschlüsse werden im Rahmen der Umsetzung des Baugebiets „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ neu geschaffen. Daher wird die bestehende Trasse zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht genau ermittelt.

Das Plangebiet ist bisher nicht an das Breitbandnetz (Glasfaser- oder Kupferkabel) angeschlossen. Der Zeitpunkt eines Anschlusses ist noch nicht definiert. Leerrohre zur Aufnahme von Übertragungsleitungen, z.B. wie Glasfaserleitungen, werden bei der Umsetzung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Bei der Festsetzung planungsrechtlicher Vorgaben wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- übergeordnete Planungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan)
- Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne, Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Ortsbild und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die Verkehrsbelastung der Blumenstraße so gering wie möglich zu halten und zukünftige Nutzungskonflikte, auch mit der angrenzenden, faktisch überwiegenden Wohnnutzung vorzubeugen, sollen publikumsintensive Nutzungen sowie störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Die bisherige Festlegung als Mischgebiet wird daher aufgegeben. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird durch das zeitgleich aufgesiedelte Baugebiet „Oberer Renngrund“ inzwischen abgedeckt. Eine echte Nutzungsmischung entsprechend eines Mischgebiets ist im Plangebiet nicht mehr zu erwarten.

14

Entsprechend dieser Kennwerte wird der Baugebietstyp in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert und modifiziert (WA 1 und WA 2). Zulässig bleiben sollen neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Publikumsintensive Nutzungen, wie Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, die normalerweise gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3-5 BauGB ausnahmsweise in diesem Gebietstyp zulässig sind, werden jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sollen nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn keine erheblichen Nutzungskon-

flikte mit der Wohnnutzung, insbesondere durch erhöhten Besucherverkehr, zu erwarten sind.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Sinne des flächensparenden Bauens soll das Plangebiet möglichst optimal ausgenutzt werden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Dem zunehmenden Bedarf an größerer Wohnfläche pro Person wurde ebenso Rechnung getragen wie auch der Auflockerung der Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen und privaten Pflanzgebotsflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde daher von 0,3 auf die Obergrenze von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet erhöht, passend zum nördlich gegenüberliegenden Bereich der Blumenstraße im Baugebiet „Ob der Ziegelhütte, 1. Änderung“ (Flst.-Nrm. 9737/2 - 9737/6).

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde, entsprechend der Lockerung der Vorgaben für die Dachformen, neu geregelt. Die Höhe der baulichen Anlagen soll im gesamten Plangebiet hangaufwärts gestaffelt werden. Zur Vereinfachung werden Bezugshöhen nicht mehr an der Straßenoberkante in Grundstücksmittle definiert, sondern in Höhe über NN. Sie orientieren sich am tatsächlichen vorliegenden, natürlichen Geländeverlauf.

15

Im WA 1 am westlichen Rand des Plangebiets soll von Talseite her der Eindruck der II-Geschossigkeit entstehen, während im östlichen Bereich (WA 2) ein weiteres Geschoss hinzukommen kann. Der im WA 2 zur Feldlage hin anschließende 5-6 m hohe Hang mit Bäumen und Buschwerk schließt insgesamt, trotz der größeren zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, den Siedlungsbereich ein. Ein zusätzliches Staffelgeschoss bei Flachdächern soll in beiden Bereichen möglich sein, sich aber in Kubatur und Gestaltung deutlich zurückhalten.

### **8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ermöglicht eine verträgliche Dichte und eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit den verfügbaren Flächenressourcen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 17 Abs. 4 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf dafür um maximal 50 % überschritten werden. Die restlichen Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden.

### **8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Das Ortsbild wird besonders hangaufwärts wahrgenommen. Um eine Höhenstafelung zu steuern, erfolgt die Festlegung der Bezugshöhe über die Festlegung der NN-Höhen oberhalb der Böschungskanten.

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe im WA 1 an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Im WA 2 orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines dreigeschossigen Wohnhauses.

Die maximal zulässigen Firsthöhen berücksichtigen die zulässigen Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach. Sie lassen mit Ausnahme des Pultdaches (max. 15 ° Dachneigung) gemeinsam mit der Festlegung der Traufhöhe verschiedene Dachneigungen, mit oder ohne Kniestock zu.

Um eine möglichst hohe Grundstücksausnutzung zu erzielen, kann eine Höhenentwicklung durch Staffelgeschosse erzielt werden. Staffelgeschosse sind Geschosse, bei dem ein oder mehrere Außenwände gegenüber dem darunter liegendem Geschoss zurückgesetzt sind. Staffelgeschosse gelten nach LBO als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m

mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses be-  
trägt.

Diese Möglichkeit soll auch für Flachdächer oberhalb der zulässigen Traufhöhe  
bestehen. Staffelgeschosse sollen in diesem Fall Richtung Osten deutlich, min-  
destens aber 2,75 m, von der talseitigen Außenkante des darunterliegenden Ge-  
schosses zurückspringen, um den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses  
zu vermeiden.

### **8.2.3 Bauweise**

Mit der abweichenden Bauweise, der Beschränkung der Gebäudelänge auf  
25,00 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wird sowohl die kleinteilige und ortstypi-  
sche Art der Wohnbebauung der Nachbarschaft aufgenommen als auch eine  
Durchgrünung des Plangebiets gefördert. Gleichzeitig wird im Bereich WA 2 eine  
zu massive und riegelartige Bebauung vermieden.

17

### **8.2.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen mit  
einer Gebäudekubatur bis 40 m<sup>3</sup> zulässig. Damit können Nebenanlagen, wie  
beispielsweise Geschirrhütten, Fahrradstellüberdachungen o.ä., in angemesse-  
ner Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen um sicher zu stellen,  
dass die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht beeinträch-  
tigt wird.

### **8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen haben jeweils einen Abstand von mindestens 3,00 m entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Windfang oder Hauseingangsbereich, können die überbaubaren Baufenster geringfügig überschreiten. Terrassen bis zu 10 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Baugrenzen zulässig, wenn sie mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

### **8.2.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Aus städtebaulichen Gründen sollen Grundstücksflächen außerhalb der Bauflächen nicht mit Garagen überbaut werden, damit durch freigehaltene Grenzabstandsflächen die in der Umgebung typische kleinteilige und durchgrünte Baustruktur auch im Plangebiet entsteht. Garagen und überdachte Stellplätze sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

18

Um möglichst einwandfreie Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren zu erzielen, sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze so anzuordnen, dass es zu keiner Einschränkung der Sichtverhältnisse entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen kommt. Die Festsetzung des Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der zur Straße ausgerichteten Garagen und überdachten Stellplätze berücksichtigt zudem das Ziel, eine klare bauliche Struktur innerhalb des Gebiets umzusetzen und potentielle Angsträume durch „wildes Parken“ zu vermeiden.

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **8.2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind als Wohnstraßen mit Mischungsprinzip gestaltet, in denen nach Gehweg und Fahrbahn nicht differenziert wird. Der von den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlene Schwellenwert von 400 Kfz/ h, der für eine Differenzierung spricht, wird aufgrund der geringen Größe und Dichte des Plangebiets nicht erreicht. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus im Bereich WA 1 wurde, im Vergleich zur Nachbarbebauung, von 3 auf 2 reduziert, um den motorisierten Verkehr im Gebiet zusätzlich zu reduzieren.

Der öffentliche Raum soll den Aufenthalt ermöglichen und damit der Pflege nachbarschaftlicher Beziehungen dienen sowie die soziale Kontrolle im Plangebiet fördern. Daher sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Der Bedarf an Stellplätzen für Einwohner und Besucher kann mit der erhöhten Vorgabe von Stellplätzen selbst gedeckt werden. Für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit mehr als 2 Wohneinheiten, die nur im Bereich WA 2 zulässig sind, ist aufgrund der zu erwartenden geringeren Haushaltsgröße von einem geringeren Bedarf auszugehen. Daher wird in diesem Fall die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit herabgesetzt.

19

### **8.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote**

Die Pflege und Entwicklung der Grünstrukturen im Plangebiet orientiert sich an der artenschutzrechtlichen Empfehlung, die der Begründung des Bebauungsplans beiliegt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung, Sinsheim-Reihen, Umweltplanung Dr. Münzing, September 2015). Nebenbei gliedern die so erhaltenen und fortentwickelten Grünstrukturen die Baustruktur und tragen zu einem kleinteiligeren Ortsbild und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

### Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Alle Pflanzgebotsflächen sind mit regionaltypischen Heckengruppen und Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dienen dazu, heimischen Brutvögeln Fortpflanzungs- und Ruhestätten anbieten zu können. Bei Verlust sind die Gehölze gemäß beiliegender Pflanzliste zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine befestigten Flächen liegen.

Die Pflanzgebotsflächen PFG 1 und PFG 2 sichern die Bepflanzung der Bereiche des Gehölzbestandes an der Blumenstraße, die nicht für die Zufahrt in den Bereich WA 1 benötigt werden. Ebenso wird der Empfehlung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gefolgt, für vier Bäume im Bestand an der Grenze zur Gärtnerei eine Pflanzbindung festzulegen. Die Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie an geeigneter Stelle innerhalb der Pflanzgebotsfläche PFG 3 gemäß beiliegender Pflanzliste zu ersetzen.

### Sonstige Bepflanzung

Eine regelmäßige Durchgrünung von allen Freiflächen fördert den ortstypischen Charakter des aufgelockerten und begrüneten Ortsbildes der benachbarten Baugebiete „Ob der Ziegelhütte“ und „Ob der Ziegelhütte II“. Daher sollen nicht überbaute Grundstücksflächen auch außerhalb der Pflanzbindungsflächen gärtnerisch angelegt werden. Auf jedem Grundstück sollen zudem 5% der Grundstücksfläche gruppenartig mit regionaltypischen Strauchgruppen gemäß beigelegter Pflanzliste bepflanzt werden, um weitere Brutmöglichkeiten und Nahrungsangebote für die heimische Tierwelt zu schaffen sowie ein gutes Mikroklima zu erzeugen.

20

### Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Aufgrund der topografischen Lage des Baugebiets sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie das Anbringen von Stützmauern auf privaten Grundstücken in einem gewissen Rahmen möglich, um die teils relativ steilen Hangbereiche (wie die westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke) optimal ausnutzen zu können.

Damit durch Stützmauern keine hohen Ansichtswände entstehen, die sich nachteilig auf das Ortsbild und die Gestaltung des öffentlichen Raums auswirken, das benachbarte Grundstück beeinträchtigen oder Sichtverhältnisse einschränken, wird eine Begrenzung der Höhe auf 1 m festgesetzt. Ausnahmsweise sind jedoch in begründeten Fällen auf Antrag höhere Stützmauern möglich. Voraussetzung ist dann, dass die Standsicherheit nachgewiesen und nachbarschutzrechtliche und sonstige landesrechtliche Bestimmungen nicht dagegen sprechen.

#### Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets wurden Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Ziel der Festsetzung ist es, zum Schutz vor der Entstehung von Hochwasser den Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter zu verzögern.

Unbeschichtete Dachflächen aus Blei, Kupfer und Zink sind nicht zugelassen, um den Eintrag von toxischen Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

21

#### **8.2.9 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**

Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts der Blumenstraße und der Topografie muss gegebenenfalls zur Herstellung des Straßenkörpers entlang der Grundstücksgrenzen eingegriffen werden. Dasselbe gilt auch für die Errichtung technischer Bauwerke, wie z.B. öffentliche Verteilerkästen, wenn dafür unterirdische Stützbauwerke notwendig werden.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Durch den Ausschluss stark reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie die Blendwirkung auf den Verkehr verhindert. Zur Harmonisierung des Ortsbildes sind Wandverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen ausgeschlossen.

#### **Dachform/- neigung**

Bezüglich der Dachformen werden die Gestaltungsmöglichkeiten im Baugebiet „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ erweitert. Das Ortsbild wird dabei nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet aufgrund seiner Topographie (Geländeplateau) als eigenständiger Bereich wahrgenommen wird. Neben Satteldächern sind nun auch Flachdächer und Pultdächer erlaubt. Einseitige Pultdächer werden zur Harmonisierung des Ortsbildes nur mit 15 ° Neigung zugelassen.

22

#### **Dachdeckung**

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot oder braun, mit Ausnahme von Photovoltaik-elementen als Dachdeckung.

Unbeschichtete Metallverkleidungen als Dachdeckung sind ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, da sich durch die getrennte Regenwasserableitung abgeschwemmte Schwermetalle unmittelbar in der Umwelt ablagern können.

#### **Dachaufbauten**

Die Festsetzung zu Dachaufbauten sorgt für einen einheitlichen Gestaltrahmen. Sie sind so zu integrieren, dass sich diese harmonisierend in das Ortsbild einfügen. Die Dachaufbauten sollen gestalterisch untergeordnet erscheinen.

### **Solaranlagen auf Dächern (Solarthermie, Photovoltaik)**

Solaranlagen auf Dächern sind nur dann zulässig, wenn die Anlagen so zurückhaltend wie möglich (Ortsbild) und ohne Störwirkung (Blendwirkung) angeordnet werden. Daher sollen sich die Solarmodule in der Neigung des Daches anpassen und den First nicht überragen. Die vorgegebene Neigung für Flachdachmodule entspricht dem optimalen Neigungswinkel für eine effektive Ausnutzung der Sonneneinstrahlung in Süddeutschland.

### **9.2 Werbeanlagen**

Die Einschränkungen zur Errichtung von Werbeanlagen sind die Konsequenz aus der Nutzung der Bauflächen für die Wohnnutzung, welche sich auch in der äußeren Gestaltung der Gebäude widerspiegeln soll.

### **9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**

23

#### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Nicht versiegelte Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden, um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten und das Kleinklima zu verbessern.

#### **Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern**

Ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum soll vermieden werden. Mit den Festsetzungen zu Höhe, Ausführung und Material soll Offenheit, Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebiets erzeugt werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material reglementiert.

Für Sichtschutzwände zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen können errichtet werden, soweit nachbarschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

#### **9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen, der Abgrabungen sowie der Stützmauern wirkt sich harmonisierend auf das Ortsbild aus.

#### **9.5 Außenantennen**

Durch die Begrenzung der Außenantennen auf das notwendige Maß wird verhindert, dass das Ortsbild durch die technischen Einrichtungen zu stark beeinträchtigt wird.

#### **9.6 Niederspannungsfreileitungen**

Oberirdische Niederspannungsleitungen sind störanfälliger als unterirdische Niederspannungsleitungen und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Das Ortsbild wird mit der unterirdischen Verlegung nicht beeinträchtigt.

24

#### **9.7 Stellplatzverpflichtung**

Die erhöhte Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für Einzel- und Doppelhäuser sowie 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Hausgruppen geht über die Anforderungen der LBO mit einem Stellplatz pro Wohneinheit hinaus. Durch die erhöhte Stellplatzzahl sollen die öffentlichen Flächen von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

#### **9.8 Regenwasserzisternen**

Auf der Grundlage von § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes in der Fassung vom 01.01.1999 sind bei Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zwingend. Unterirdische Regenwasserzisternen beeinträchtigen nicht das

Ortsbild und können daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes soll das Rückhaltesystem mindestens 2,00 m<sup>3</sup> Regenwasser je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche, Hofffläche) zurückhalten und der Drosselabfluss nicht größer als 0,5 l/s sein.

## **10 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Der Bebauungsplan „Ob der Ziegelhütte II, 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingestuft. Daher wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ebenso wird keine weitere Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, da gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig sind.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde jedoch geprüft, ob besonders oder streng geschützte Pflanzen- und Tierarten betroffen sein können und Verbotstatbestände, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG, bei der Planungsdurchführung berührt werden. Dazu wurde im Vorfeld eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vorgenommen. Dr. Münzing (Büro für Umweltplanung, Flein) beschreibt in seinem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom September 2015, die durch die Planung verbundenen möglichen Auswirkungen, die im Zuge der geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten zu erwarten sind.

25

### **Ergebnis der Untersuchung**

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein ausgewiesenes Grünland mit Typ „artenarme Fettwiese mittlerer Standorte“ (LUBW Biotoptyp Nr. 33.41, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) sowie einem asphaltierten Parkplatz und dem Reservistenheim aus. Zur Blumenstraße fällt das Gelände in Form einer ca. zwei Meter hohen Böschung, die mit verschiedenen Gehölzen wie größere Baumweiden, Eschen, eine Kirsche und einem größeren Hartriegelstrauch bewachsen ist. Im Süden des Plangebiets wachsen drei Baumweiden und ein Ahorn. Im Osten sind kleinere Grünflächen mit überwie-

gend nicht standortheimischen Gehölzen vorhanden (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umweltplanung Dr. Münzing, S. 4).

#### Folgen für die Planung

Auch wenn Niststätten streng geschützter Arten nicht vorgefunden wurden, könnten bei der Rodung von Gehölzen potentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten zerstört werden (artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Nach den vorgenommenen Erhebungen und Bewertungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Plangebiet ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Aspekte beachtet werden.

Für die Verkehrsanbindung an die Blumenstraße sollte möglichst wenig vom Gehölzbestand entfernt bzw. auf der restlichen Hangfläche wieder ersetzt werden. Notwendige Rodungen von Gehölzen sollen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) erfolgen. Vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion des Habitats im eigentlichen Sinn (sogenannte CEF- Maßnahmen) sind aber nicht erforderlich, da tatsächlich keine geschützte Art nachgewiesen wurde.

26

Zum Erhalt des bestehenden Habitats wurde der Empfehlung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens gefolgt, für die restlichen Hangflächen an der Blumenstraße gemäß § 9 Abs. 25a BauGB ein Pflanzgebot vorzusehen. Eine Pflanzbindung nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB in einer weiteren Pflanzgebotsfläche sichert den Erhalt und bei Abgang den Ersatz von 4 Bäumen an der Grenze zur Gärtnerei.

## 11 Städtebauliche Kenngrößen/ Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Plangebiets/ Bruttobauland</b>		<b>6.073 qm</b>	<b>Anteil in 100%</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet/ Nettobauland</b>		<b>5.325 qm</b>	<b>87,68</b>
davon Bereich WA 1		3.456 qm	56,91
Pflanzgebot 1 (PF 1)	62 qm		1,02
Pflanzgebot 2 (PF 2)	67 qm		1,10
Pflanzgebot 3 (PF 3)	319 qm		5,25
Summe PFG	448 qm		
davon Bereich WA 2		1.869 qm	30,78
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>748 qm</b>	<b>12,32</b>

Aufstellung:

Stadt Sinsheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

28

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadt Sinsheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister