



Stadt Sinsheim

Stadtteil Hoffenheim Bebauungsplan "Vorderes Tal"

Endfassung

16.08.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	6
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	8
5.1 Baukonzept	8
5.2 Verkehrliche Erschließung	9
5.3 Technische Erschließung	9
6 Übergeordnete Planungen	11
6.1 Regionalplan	11
6.2 Flächennutzungsplan	12
7 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
8 Schutzvorschriften und Restriktionen	12
8.1 Natura 2000-Gebiete	12
8.2 Naturschutzgebiete	12
8.3 Biotop	12
8.4 Gewässerschutz	13
8.5 Hochwasserschutz	13
8.6 Landschaftsschutzgebiet	13
8.7 Denkmalschutz	13
8.8 Altlasten	13
9 Fachgutachten	13
9.1 Hydrogeologische Untersuchung	13
9.2 Schalltechnische Untersuchung	14
9.2.1 Straßenverkehr L 612	14
9.2.2 Straßenverkehr B 45	15
9.2.3 Bahnlinie Meckesheim-Steinsfurt	16
9.2.4 Landwirtschaftlicher Betrieb	16

9.2.5	Schlussfolgerung für die Bebauungsplanung	16
9.3	Artenschutzrechtliche Untersuchung	17
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
10.1	Art der baulichen Nutzung	17
10.2	Maß der baulichen Nutzung	17
10.3	Nebenanlagen	18
10.4	Bauweise	18
10.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
10.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	18
10.7	Zahl der Wohnungen	19
10.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	19
10.9	Grünflächen	19
10.9.1	Öffentliche Grünflächen	19
10.9.2	Private Grünflächen	19
10.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
10.11	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	21
10.12	Pflanzgebote	21
10.13	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	21
11	Örtliche Bauvorschriften	22
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
11.1.1	Fasadengestaltung	22
11.1.2	Dächer	22
11.1.3	Dachaufbauten, Dacheinschnitt, Zwerchbauten	22
11.2	Einfriedungen	22
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	23
11.4	Müllbehälter	23
11.5	Zahl der Stellplätze	23
11.6	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	23
11.7	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	23
12	Umweltbericht	23
13	Städtebauliche Kenngrößen	24

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlage: Erschließungskonzept mit Darlegung der Entwässerung als Ersatz für einen separaten wasserrechtlichen Antrag (Ingenieurbüro Willaredt, Sinsheim)
- Anlage: Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro Bioplan, Heidelberg)
- Anlage: Hydrogeologisches Gutachten (Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 106)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die ehemals selbständige Gemeinde Hoffenheim befindet sich ca. drei Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums von Sinsheim und wurde 1972 im Zuge der Gebietsreform eingemeindet. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete hat das einstige Dorf heute eine Bewohnerzahl von 3.400 Personen und ist damit der größte Stadtteil von Sinsheim.

In den letzten Jahrzehnten wurden im Westen der Bahnanlagen und südlich des Dorfes neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Dazu zählt auch das nordwestlich am Ortsrand gelegene Wohngebiet „An der Schießmauer“, das mittels Bebauungsplan im Jahr 1979 planungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ in 1-2-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt wurde und inzwischen nahezu vollständig bebaut ist. Bereits in der damaligen planerischen Konzeption wurde eine mögliche Erweiterung bedacht und in Form einer Anbindungsstraße (Stichstraße an den Bahngleisen) umgesetzt.

Trotz einer nur noch leichten Zunahme der Bewohnerzahl in der Stadt besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Hauptort wie auch in den Stadtteilen. In den bestehenden Wohngebieten von Hoffenheim bestehen zwar noch einzelne Baulücken, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen der Stadt somit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund soll das Wohngebiet „An der Schießmauer“ nach Norden fortgesetzt werden. Geplant sind dabei Baugrundstücke zwischen 400 und 600 m² für eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäuser. Zielsetzung ist dabei ein Baugebiet, welches modernen Ansprüchen vornehmlich für Familien genügt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als geplante Wohnbaufläche enthalten. Derzeit werden die Flächen jedoch landwirtschaftlich genutzt und sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Für die Umsetzung des Baugebietes ist somit die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde im Juli 2015 im Gemeinderat gefasst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, bei der die Auswirkungen auf den Naturhaushalt dargelegt und bewertet werden. Darüber hinaus ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anzuwenden und entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Diese Teile des Bebauungsplanes wurden durch das Büro Bioplan, Heidelberg erarbeitet und sind als Anlage beigefügt.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 4530 sowie teilumfänglich die Flurstücke 470, 470/3, 1943, 3236 und 3237. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,06 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

4 Bestand

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hoffenheim und schließt an das bestehende Wohngebiet „An der Schießmauer“ an. Dieses ist vornehmlich geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und großzügigen Gartengrundstücken.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die bestehende Bahnlinie Sinsheim - Neckargemünd - Heidelberg begrenzt. Die Begrenzung im Westen erfolgt durch die L 612 (Horrenberger Straße), an die sich Gärten und Grünflächen anschließen.

Das Gebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf und fällt zum Elsenztal hin in nördliche, nordöstliche und östliche Richtung ab. Das Höhenniveau erstreckt sich von ca. 152 bis 176 m ü. NN. Angrenzend bestehen im Norden, Westen und Osten weitere Landwirtschaftsflächen in teilweise deutlichen Hanglagen.

Derzeit werden die Flächen vollumfänglich landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Die Erschließung der Flächen ist über die Landesstraße 612 sowie über die Obere Schießmauerstraße gesichert.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von der L 612 nach Osten in Richtung Bahngleise



Bild 4: Blick von Süden, links die L 612

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses orientiert sich im Wesentlichen an dem südlich angrenzenden, bestehenden Wohngebiet „An der Schießmauer“. Gleichzeitig soll jedoch heutigen Anforderungen entsprochen und Vorgaben einer maßvollen Entwicklung berücksichtigt werden.

Mit dem Plangebiet sollen in sinngemäßer Fortsetzung des Bestandsgebietes insbesondere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteils werden Grundstücksgrößen ab 400 bis 600 m² für Einfamilienhäuser als angemessen angesehen, womit die gewünschte aufgelockerte Bauweise gewährleistet wird.

Der tiefste Geländepunkt im Nordosten des Plangebietes wird als Retentionsfläche genutzt. Zwischen der L 612 und den ersten Baugrundstücken werden zwei Grünflächen angelegt, welche als Ausgleichs- bzw. Maßnahmenfläche dienen. Zudem fungieren sie als „grüner Puffer“ zwischen Landesstraße und Bebauung. Darin integriert wird ein Spielplatz, welcher auch für Kinder aus den bestehenden Wohngebieten gut zu erreichen ist.

Durch einen bereits vorgesehenen Anschluss bzw. einen Grünstreifen, der in eine Straße umgewandelt werden könnte, besteht die Möglichkeit, das Plangebiet bei Bedarf nach Norden zu erweitern. Diese Erweiterung würde damit über das geplante Baugebiet erschlossen werden, eine weitere Anbindung an die westlich des Plangebietes verlaufende L 612 wäre nicht erforderlich.



Bild 5. Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll vornehmlich über die Landesstraße 612 (Hornerberger Straße). Über diese erfolgt eine weitergehende Anbindung an die im Ortskern verlaufende B 45. Zur Vermeidung von Störungen des fließenden Verkehrs wird an der Landesstraße ein neuer Knotenpunkt mit Linksabbiegespur geschaffen. Eine zusätzliche Anbindung erhält das Plangebiet über das Bestandswohngebiet über die Obere Schießmauerstraße. Damit kann der Ortskern wie auch die S-Bahn-Haltestelle auf kurzem Weg erreicht werden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit 5,50 m Breite. Im Plangebiet ist ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen, daher werden einseitige Gehwege mit einer Breite von 1,50 m als ausreichend erachtet. Einer der Bürgersteige knüpft an die Obere Schießmauerstraße an, ein weiterer ist für die Innenseite der Ringstraße geplant, wodurch sich großzügigere Kurvenradien für Fahrzeuge ergeben.

Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der Bahnlinie bleibt u. a. auch aufgrund seiner Funktion als Zugang zum nördlich angrenzenden Erholungsraum erhalten. Der geplante Fuß- und Radweg im westlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Maßnahmenfläche trägt zu einer besseren Erreichbarkeit des Plangebietes bei.

Der Stadtteil ist über die Buslinien 762 und 755 an Sinsheim angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe am Bahnhof, südöstlich des Plangebietes. Der Hoffenheimer Bahnhof ermöglicht außerdem einen schnellen Zugang zur S-Bahnstrecke Sinsheim-Neckargmünd-Heidelberg, auf welcher die gut getaktete S 5 eine wichtige Verbindung in die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren darstellt.

5.3 Technische Erschließung

Die technische Erschließungsplanung erfolgt durch das Büro Willaredt, Sinsheim.

Das Plangebiet grenzt nördlich an das bestehende Wohngebiet „An der Schießmauer“ an. Dennoch sieht die Erschließungskonzeption vor, lediglich die Wasser- und Stromversorgung durch Erweiterung des Netzes im Bestandsgebiet zu gewährleisten. Dagegen soll die Schmutz- und Regenwasserabführung unabhängig vom bestehenden Wohngebiet erfolgen. Die Entwässerung ist im reinen Trennsystem vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Wasserleitungen in der Oberen Schießmauerstraße als redundanter Versorgungsring. Damit wird eine hohe Versorgungssicherheit gewährleistet und - durch kontinuierlichen Durchfluss - eine Verkeimungsgefahr durch stehendes Wasser reduziert.

Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschatz gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 in Höhe von 48 m³/h erfolgt aus Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung.

Das Plangebiet befindet sich in ähnlicher Höhenlage wie benachbarte Wohngebiete. Gemäß einer Berechnung der Hydraulik sind die Wasserdruckverhältnisse ausreichend.

Regenwasserentsorgung

Da die Entwässerung im reinen Trennsystem erfolgen soll, wird Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen einem separaten Kanal zugeführt. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf den Baugrundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit in nur geringem Umfang möglich. Das Regenwasser wird über die Kanalisation in ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes geleitet. Von dem Becken wird es gedrosselt über einen weitergehenden Kanal im Feldweg bis zu einem bestehenden Durchlass der Bahnlinie im Norden des Plangebietes weitergeleitet. Nach Unterquerung der Bahnlinie erfolgt die Einleitung in den wasserführenden Talgraben, welcher nach ca. zwei Kilometer in die Elsenz mündet. Das derzeit vom Plangebiet ablaufende Oberflächenwasser fließt auf gleichem Weg dem Graben jenseits der Bahnlinie zu.

Die für die Einleitung des Oberflächenwassers in das Gewässer ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird unter Bezug auf § 1 Niederschlagswasserverordnung vom 22.03.1999 durch die Ausführungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Die Planung der Niederschlagswasserableitung durch das Büro Willaredt ist den Unterlagen des Bebauungsplanes daher in der erforderlichen Ausarbeitungstiefe beigelegt.

Für die Bemessung der Regenwasserkanalisation wurde seitens des Ingenieurbüros ein Versiegelungsgrad von knapp 60 % berechnet. Ermittelt wurde dabei ein erforderlicher Kanaldurchmesser von DN 300, welcher sich Richtung Regenrückhaltebecken bis auf DN 600 aufweitet. Gemäß hydraulischer Berechnung werden somit bei einem 2-jährlichen Regenereignis 440 l/s in das Rückhaltebecken eingeleitet.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt in Abhängigkeit vom Drosselabfluss der gewählten Überschreitungshäufigkeit, diese wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken auf T = 5 Jahre festgelegt, und der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche. Unter Anwendung des einfachen Verfahrens gemäß DWA-A 117 ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 340 m³.

Die Ausleitung aus dem Becken erfolgt über eine Drosselung auf 55 l/s. Für die Weiterleitung zum Graben werden die Kanäle in DN 600 dimensioniert. Bei einem Minimalgefälle von 1,25 % ist dieser Durchmesser gemäß Berechnung des Ingenieurbüros ausreichend.

Zur Schaffung eines zusätzlichen Puffers wird zur Entlastung der Regenwasserkanalisation im Bebauungsplan der Einbau von Regenwasserzisternen festgesetzt, welche - neben der Sammlung von Brauchwasser - auch ein Retentionsvolumen von 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche sowie einen Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz von maximal 0,5 l/s aufweisen müssen.

Schmutzwasserentsorgung

Maßgebend für die Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist die in DWA-A 118 genannte Untergrenze an Schmutzwasseranfall von 150 l/E*d. Hinzu kommen unvermeidliche Anteile am Regenwasser. Gemäß Überrechnung ist der Mindestdurchmesser für Schmutzwasserkanäle DN 250 im Plangebiet ausreichend.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls in den Nordosten des Plangebietes geleitet, von dort erfolgt eine Unterquerung der Bahnlinie sowie der Anschluss an den Verbandskanal entlang des Talgrabens. Über den Verbandskanal wird das Schmutzwasser der Verbandskläranlage Meckesheimer Cent zugeführt.

Für die Unterquerung der Bahnlinie wurde ein Kreuzungsantrag bei der Deutschen Bahn gestellt. Die Zustimmung seitens der Bahn liegt vor.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet werden. Bei Bedarf ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich.

Kabel

Eine Versorgung des Plangebietes mit Glasfaserkabel ist vorgesehen. Hierzu soll eine Abstimmung mit dem Zweckverband High-Speed-Netz RN erfolgen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als geplante Wohnbaufläche enthalten. Im Norden grenzt das Gebiet an einen regionalen Grünzug sowie an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Im Osten verläuft eine Schienenverbindung, darauf folgt ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Die regionalplanerisch bedeutsamen Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.



Bild 6: Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Ausschnitt Sinsheim, freier Maßstab

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angebachtal-Zuzenhausen ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

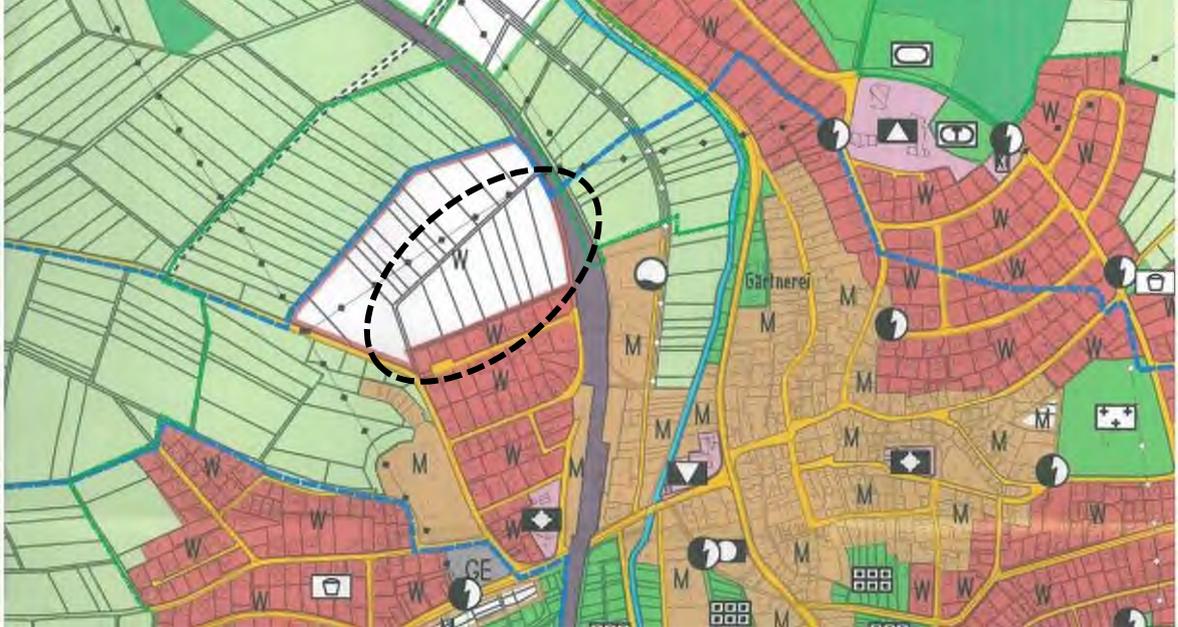


Bild 7: Flächennutzungsplan der VVG Sinsheim, Ausschnitt Hoffenheim

7 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Süden an den rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Schießmauerstraße“. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet in 1 - 2-geschossiger, offener Bauweise.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.3 Biotop

Folgende gesetzlich geschützten Biotop befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes:

- Biotopnummer 167192260203, „Feldhecke nordwestl. Hoffenheim - Oberes Tal“; nördlich, östlich und südwestlich des Planungsgebietes; Fläche 0,078 ha.
- Biotopnummer 167192260095, „Grabenvegetation nordwestl. Hoffenheim - Oberes Tal“, ca. 130 m östlich des Planungsgebietes, Fläche 0,21 ha.

- Biotopnummer 167192260096, „Auwaldstreifen nördl. Hoffenheim - Oberes Tal“; ca. 235 m östlich des Planungsgebietes; Fläche 0,16 ha.
- Biotopnummer 167192260197, „Feldhecke nordwestl. Hoffenheim - Ob der Ziegelhütte“; ca. 100 m westlich des Planungsgebietes; Fläche 0,0156 ha.

Die Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

8.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 226005 Br. Gew. Bruch, Röhrig Sinsheim-Hoffenheim, Zone IIIB. Ausgewiesen wurde das Wasserschutzgebiet aufgrund des sog. Deckschichtenkriteriums. Dies bedeutet, dass Maßnahmen, welche die Deckschicht wesentlich vermindern oder durchstoßen, nicht zulässig sind. Erdsondenbohrungen, z.B. zur Gewinnung von geothermischer Energie, dürfen somit nicht durchgeführt werden.

Das zum externen Ausgleich herangezogene Flurstück Nr. 9409 in Sinsheim-Reihen liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 125001 „WSG Zweckverband WVG Oberes Elsenztal“.

Die Bestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung sind zu beachten.

8.5 Hochwasserschutz

Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.6 Landschaftsschutzgebiet

Im Norden, Westen und Osten des Plangebietes befindet sich in mittelbarer Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „LSG 2.26.042 - Unteres und Mittleres Elsenztal“. Auswirkungen auf das Schutzgebiet ergeben sich durch die Planung nicht.

8.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

9 Fachgutachten

9.1 Hydrogeologische Untersuchung

Zur Feststellung der Beschaffenheit des Untergrundes wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim erstellt und im Juli 2016 vorgelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Gemäß Gutachten besteht der Baugrund aus Felsuntergrund des Oberen Muschelkalks, der mit mehreren Schichten aus Löss oder Lehm mit unterschiedlichen Mächtigkeiten bedeckt ist. Der Baugrund ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, das Gutachten empfiehlt jedoch individuelle Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Bauvorhaben. Ein vollständiges Durchstoßen der Deckschichten ist aus Gründen zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird aufgrund der genannten bindigen Schichten als gering eingestuft.

9.2 Schalltechnische Untersuchung

An das Plangebiet angrenzend verlaufen im Westen die Landesstraße L 612 nach Horrenberg sowie im Osten die Bahnlinie Meckesheim-Steinsfurt. Weiterhin befindet sich ca. 200 m westlich, im Ortskern von Hoffenheim, die Bundesstraße B 45 sowie südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen des Baugebietes durch Verkehrslärm wurde eine überschlägige Berechnung der Lärmwerte unter Zuhilfenahme des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur BW durchgeführt.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Maßgebend für Überschreitungen von Lärmricht- und Grenzwerten ist daher die DIN 18005 sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung. Zusätzlich werden nachfolgend die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt, welche maßgebend für den Landwirtschaftsbetrieb sind.

	DIN 18005	16. BImSchV	TA Lärm
Tags (6-22 Uhr)	55 dB(A)	59 dB(A)	55 dB(A)
Nachts (22-6 Uhr)	45 dB(A)	49 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 1: Lärmricht- und Lärmgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete

Während die Lärmrichtwerte der DIN 18005 der Abwägung zugänglich sind, müssen die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV strikt eingehalten werden. Eine Überschreitung der Grenzwerte erfordert aktive (an der Lärmquelle) oder passive (am Wirkungsort) Lärmschutzmaßnahmen. Zum aktiven Lärmschutz zählen Maßnahmen, die direkt am Verkehrsweg stattfinden, wie bspw. die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand. Zu den passiven Maßnahmen gehört etwa der Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen. Grundsätzlich besitzt aktiver Lärmschutz Vorrang vor passivem, jedoch müssen aktive Maßnahmen nach stadtplanerischen sowie ökonomischen Gesichtspunkten in „gesundem“ Verhältnis zum tatsächlichen Schutzzweck stehen.

9.2.1 Straßenverkehr L 612

Ausgangswerte:

- DTV 2020 = 7.169 Kfz.
Info: DTV 2014 beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW: 6.517 Kfz; prognostizierter Zuwachs bis zum Jahr 2020: 10 % (eigene Annahme).

- Straßengattung: Gemeindestraße.
Info: Anteil des Schwerverkehrs beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW nur 2,1 %. Außerdem kurviger Straßenverlauf sowie steiler Ortseingang bei Horrenberg. Daher keine Einstufung als Landesstraße.
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (innerorts).
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone.
- Steigung / Gefälle der Straße = ca. 8 %.
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = ca. 30 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 2 m.
Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben. Das Baufenster liegt jedoch ca. 2 Höhenmeter unterhalb des Fahrstreifens.

Ergebnis:

Mittelungspegel (tags) = 61,4 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 51,2 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten. Den Überschreitungen kann durch Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

9.2.2 Straßenverkehr B 45

Ausgangswerte:

- DTV 2020 = 16.600 Kfz.
Info: DTV 2014 beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW: 15.091 Kfz; prognostizierter Zuwachs bis zum Jahr 2020: 10 % (eigene Annahme).
- Straßengattung: Gemeindestraße.
Info: Anteil des Schwerverkehrs beträgt nach Verkehrsmonitoring 2014 BW nur 3,0 %. Außerdem bewegte Topografie mit Steigung und Gefälle. Daher keine Einstufung als Bundesstraße.
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (innerorts).
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone.
- Steigung / Gefälle der Straße = ca. 6 %.
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = ca. 200 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 4 m.
Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben. Das Baufenster liegt etwa auf gleichem Höhenniveau wie die Bundesstraße.

Ergebnis:

Mittelungspegel (tags) = 52,9 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 42,7 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Berechnungsergebnisse werden sowohl von der „Umgebungslärmkartierung 2012“ des LUBW als auch von der „Lärmkartierung Straßenverkehrslärm Hoffenheim 2014“ bestätigt.

9.2.3 Bahnlinie Meckesheim-Steinsfurt

Ausgangswerte:

- Mittlere Zugzahl je Stunde, tags = 53 [S-Bahnen] / 16 [Stunden] = 3,3125 (Eingabe = 3,4).
Info: Nach Fahrplan 2015.
- Mittlere Zugzahl je Stunde, nachts = 9 [S-Bahnen] / 8 [Stunden] = 1,125 (Eingabe = 1,2).
Info: Nach Fahrplan 2015.
- Fahrzeugart = Fahrzeuge mit Radscheibenbremsen.
- Anteil scheinbremsender Fahrzeuge = 100 %.
- Zuglänge = ca. 70 m.
- Geschwindigkeit = 80 km/h [eher geringere Geschwindigkeit anzunehmen, da sich Streckenabschnitt in Nähe des Bahnhofs befindet].
- Abstand zur Achse des Gleises = 30 m bis zum nächstgelegenen Baufenster.
- Fahrbahn = Schotterbett, Betonschwelle.
- Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante = ca. 0 m.
Info: Die Höhe des Immissionsortes wird generell mit 4 m angegeben. Die Gleise verlaufen jedoch in einer Mulde (Troglage), liegen also tiefer - südlich 8 m, nördlich 1 m tiefer als das Plangebiet. Angenommen wird eine mittlere Tiefe von 4 m.

Ergebnis:

Info: Schienenbonus nicht mehr gültig, daher Zuschlag von 5 dB(A) auf Berechnungsergebnisse.

Mittelungspegel (tags) = 43,8 dB(A) + 5 dB(A) = 48,8 dB(A).

Mittelungspegel (nachts) = 39,2 dB(A) + 5 dB(A) = 44,2 dB(A).

Die Lärmrichtwerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

9.2.4 Landwirtschaftlicher Betrieb

Der Landwirtschaftsbetrieb südöstlich des Plangebietes muss bereits heute durch die Angrenzung an das Wohngebiet Obere Schießmauerstraße die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete einhalten, so dass auch in Zukunft von keiner Überschreitung auszugehen ist.

9.2.5 Schlussfolgerung für die Bebauungsplanung

Von der westlich des Plangebietes verlaufenden L 612 ist Verkehrslärm zu erwarten. Mit einem Mittelungspegel (tags) von 61,4 dB(A) sowie einem Mittelungspegel (nachts) von 51,2 dB(A) werden die Lärmgrenzwerte am Tag um 2,4 dB(A) und in der Nacht um 2,2 dB(A) überschritten.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen steht nach städtebaulichen sowie insbesondere ökonomischen Gesichtspunkten allerdings in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Schutzzweck. Durch den von der L 612 ausgehenden Verkehrslärm sind lediglich 4 Bauplätze beeinträchtigt - für die östlich anschließenden Baufenster (in ca. 65 m Entfernung zur L 612 sowie 2 Höhenmeter tiefer gelegen) werden bereits die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (Lärmpegelbereich III) an der L 612 können Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

9.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) wurde durch Büro Bioplan, Heidelberg erstellt und im Januar 2017 vorgelegt. Wesentliche Inhalte sind im Umweltbericht dargelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet zu einem Wohngebiet mit einer kleinteiligen Bebauung entwickelt werden. Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen nur in dem Umfang zugelassen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen ist. Gleichzeitig soll das Baugebiet modernen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Aus diesen Gründen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt, welches neben dem Wohnen auch andere verträgliche Nutzungen zulässt. Zur Stärkung der Wohnfunktion wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt somit gewahrt. Die Nutzungen sollen jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Von der Zulässigkeit gänzlich ausgenommen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungen, welche ein hohes Störpotenzial aufweisen können und sich zudem städtebaulich nur schwer integrieren lassen.

Aufgrund teilweise abweichender Festsetzungen ist das Allgemeine Wohngebiet in zwei Teilbereiche WA 1 und 2 unterteilt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist jedoch in allen Teilbereichen identisch.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Mit dem gewählten Wert wird einerseits eine ausreichend effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, andererseits wird die Gebäudegröße sowie die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren, u. ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke absolut zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Zugelassen werden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in Abhängigkeit der Topografie in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen. Aufgrund der Hanglage werden eine bergseitige Traufhöhe von 5,0 m und eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, die Firsthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten. Als Bezugsmaß für die Traufhöhe dient die Höhe der

bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der maßgebenden Außenwand. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der bergseitigen Außenwand.

Da verstärkt auch Gebäude mit Flach- oder Pultdach nachgefragt werden, wird für diese abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse bleibt dabei bestehen.

10.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein erhöhtes Konfliktpotenzial beinhalten.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist gegebenenfalls die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann beispielsweise der Standort einer Trafostation flexibel gewählt werden.

10.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird weitergehend eingeschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern in WA 1 sowie von Einzel- und Doppelhäusern in WA 2. Dabei darf die Gebäudelänge von Einzelhäusern 15 m, von Doppelhäusern 18 m nicht überschreiten, um die Verträglichkeit der Bebauung zu gewährleisten.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet soll ein harmonisches Orts- und Straßenbild aufweisen, weshalb die Firstrichtung und damit die Stellung der Gebäude parallel oder rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu erfolgen hat.

10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ein Abstand von 5 m zur Straße einzuhalten. Die dadurch entstehenden Zufahrten können als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser Abstandstreifen ist zu begrünen. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. erfolgen.

10.7 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an diesem Standort nicht gewünscht. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen für Einzel- und Doppelhaushälften auf zwei begrenzt.

10.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund unzulässig.

10.9 Grünflächen

10.9.1 Öffentliche Grünflächen

Bei den öffentlichen Grünflächen ohne weitergehende Festsetzung handelt es sich um wegbegleitende Grünflächen oder Freihalteflächen für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes. Eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen ist dabei wenig zielführend. Daher sind diese Flächen als Rasenfläche anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

10.9.2 Private Grünflächen

Auf Wunsch einer an das Plangebiet angrenzenden Eigentümerin wird eine private Grünfläche festgesetzt, die als Privatgarten genutzt werden soll. Zur Sicherstellung eines gepflegten Erscheinungsbzw. Ortsbildes ist die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die private Grünfläche soll ausschließlich als Garten genutzt werden, weshalb Garagen, überdachte und offene Stellplätze hier nicht zulässig sind, die Möglichkeiten zur Anlage von Zufahrten werden entsprechend eingeschränkt. Zur Bewirtschaftung der Fläche ist eine Zufahrt ausnahmsweise zulässig.

Für die Anlage von Nebenanlagen auf der privaten Grünfläche gelten die allgemeinen Regelungen.

10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind zur Beleuchtung der Straßen und Gärten Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden.

Die mit M 1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Maßnahmenfläche soll als Grünfläche mit Gehölzstrukturen angelegt werden. Sie dient als „grüner Puffer“ zur Landes-

straße und gleichzeitig als Ausgleichsfläche für das Baugebiet. Innerhalb dieser Fläche soll ein Kinderspielplatz integriert werden, der dem Plangebiet, aber auch dem südlich bereits bestehenden Wohngebiet dienen soll. Eine Umzäunung des Spielplatzes ist dabei obligatorisch.

Ebenfalls können in dieser Fläche die im artenschutzrechtlichen Gutachten geforderten Nisthilfen für Brutvögel untergebracht werden. Hierbei handelt es sich um den Ersatz für die Planung entfallenden Bäume.

Die Maßnahmenfläche M 2 dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Dabei ist durch eine standortgerechte Bepflanzung auf eine gute Integration des Beckens in den Landschaftsraum zu achten. Eine Befahrung der Flächen zur Bewirtschaftung ist unumgänglich und wird daher zugelassen. Zum Schutz vor Unfällen ist das Becken einzuzäunen.

10.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Insbesondere durch Verkehrslärm (L 612) können die zulässigen Lärmricht- und Lärmgrenzwerte überschritten werden. Aus diesem Grund wird für Grundstücke in räumlicher Nähe der L 612 der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Damit werden an die Schalldämmeigenschaften von Bauteilen, insbesondere Fenster, besondere Anforderungen gestellt.

10.12 Pflanzgebote

Das Plangebiet soll den Charakter eines durchgrüneten Wohnquartiers erhalten. Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen, hiervon einer im Vorgartenbereich zur Begrünung des Straßenraumes.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan zur ökologischen Aufwertung wie auch zur besseren landschaftlichen Einbindung Heckenpflanzungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes auf privaten Grundstücksflächen (PFG 1) vor.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist im Bebauungsplan enthalten.

10.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen sind in hohem Maß betroffen.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe zwar begrenzt, nicht jedoch vollumfänglich vermieden werden. Aus diesem Grund ist eine planexterne Kompensationsmaßnahme erforderlich.

In Abstimmung mit der Stadt soll bei der Keller'schen Mühle auf Flurstück 9409 im Stadtteil Reihen eine als Biotop geschützte, jedoch teilweise verfallene und zugewachsene Trockenmauer wiederhergestellt werden. Hierzu erfolgt eine Sanierung bzw. Rekonstruktion der Mauer sowie eine Beseitigung der Sukzessionsgehölze, um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten und damit wärmeliebenden Tierarten ein geeignetes Habitat zu bieten. Nähere Ausführungen zur Maßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Durch die Sanierung der Trockenmauer werden insgesamt 840.000 Ökopunkte generiert. Von diesen wurden bereits 210.760 Ökopunkte für anderen Planungen der Stadt abgebucht, so dass derzeit noch 629.240 Ökopunkte zur Verfügung stehen. Für den schutzgutübergreifenden Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes werden 189.347 Ökopunkte in Anspruch genommen, so dass danach noch 439.893 Ökopunkten für andere städtebauliche Projekte der Stadt verbleiben.

Das zum externen Ausgleich herangezogene Flurstück Nr. 9409 in Sinsheim-Reihen liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 125001 „WSG Zweckverband WVG Oberes Elsenztal“, dessen Schutzbestimmungen bei der Durchführung der Maßnahme zu beachten sind.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie aufgrund des bewegten Geländes mit teilweise exponierten Lagen werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt.

11.1.2 Dächer

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „An der Schießmauer“ werden im Plangebiet für Hauptgebäude gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Um größere Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, werden zusätzlich Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind Doppelhäuser mit einer vorgegebenen Dachform und -neigung zu errichten. Hiervon kann jedoch abgewichen werden, wenn die Einheitlichkeit auf andere Wege gesichert wird.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) und Metalldeckungen sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig. Dächer unter 20 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Metalldeckungen sind ebenfalls in den Farbtönen rot, braun oder grau herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers sind dabei unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig. Flachdächer sind - sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt - aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen.

11.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt, Zwerchbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

11.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe (max. 1,20 m) und Ausbildung eingeschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten. Die Anpflanzung von Thuja-Hecken ist aus ökologischen Gründen allgemein unzulässig.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage großflächiger Steingärten ist zur Wahrung des Ortsbildes nicht zulässig.

11.4 Müllbehälter

Zur Wahrung des Straßenbildes sind Standorte für Müllbehälter im jeweiligen Gebäude oder in separaten Einhausungen vorzusehen.

11.5 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Auf öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen daher nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topografie ist von notwendigen Veränderungen der Geländeoberfläche auszugehen. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In Einzelfällen kann eine Überschreitung zugelassen werden, um einen niveaugleichen Zugang zur Erschließungsstraße zu erhalten.

Um übermäßige Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken zu vermeiden, sind diese aufeinander abzustimmen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind aus diesem Grund in ihrer Höhe beschränkt.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Stützwände als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen. Alternativ können Stützmauern flächig bepflanzt werden.

11.7 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um die Kanalisation bei Starkregenereignissen soweit als möglich zu entlasten, ist auf jedem Baugrundstück eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne mit Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz mit zusätzlich nicht privat nutzbarem Rückhaltevolumen vorzusehen.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro BIOPLAN aus Heidelberg erstellt und ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,04 ha	100,0 %
Bauflächen	2,03 ha	66,8 %
Private Grünfläche	0,05 ha	1,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,32 ha	10,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,64 ha	21,1 %