STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hettenberg II“,
Stadt Sinsheim, Stadtteil Steinsfurt

Stand : nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach einer Reduzierung des Plangebietes um Teile der Flurstücke Nr. 6680, Nr. 6680/1, Nr. 6681 sowie Nr. 6829

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

1.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 4. und § 18 BauNVO)

1.1.1 Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.
Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.
Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

1.1.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer „A 1.1.1“ festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

2. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist, sofern durch Planzeichen Ziffer 10 der Legende festgesetzt, parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

3.1. Waldabstandsflächen

Auf den gekennzeichneten, zum Wald hin ausgerichteten Flächen (Waldabstand) ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie von Gebäuden mit mehr als 20,00 m³ umbautem Raum unzulässig.

3.2. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.
Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung

6.1. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

6.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist pro Grundstück – in einem Streifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand – ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Baumarten sind Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feld-Ahorn (Acer campestre).
Zur Belüftung der Wurzeln sind je Baum mindestens 4,00 m² unbefestigter Fläche vorzusehen.

6.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mindestens 10-12 cm Stammumfang), je 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.
Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Können vorhandene Einzelbäume oder Strauchgruppen auf den Bauflächen erhalten werden, sind diese anzurechnen.
Anpflanzungen nach den Ziffern 6.1.1, 6.1.3 und 6.2. werden angerechnet.

6.1.3 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) gemäß den nachfolgenden Ausführungen durchzuführen :

Die Pflanzung soll locker heckenartig, d. h. 2-5-reihig, stufig, d. h. aus Bäumen und Sträuchern, bestehen; die Pflanzabstände zwischen den Reihen betragen 1,50 m bis 2,00 m.

Pflanzabstände in der Reihe und Pflanzqualitäten :

- bei Baumarten I. Ordnung : 2,50 m bis 3,00 m (Hochstämme, 10-12 cm Stammumfang)
- bei Baumarten II. Ordnung (Heister) : 2,00 m bis 2,50 m
- bei Sträuchern (Str. 60/100 cm) : 1,50 m bis 2,00 m

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen zulässige Einfriedigungen gemäß den Örtlichen Bauvorschriften, sind auf den ausgewiesenen Flächen unzulässig.
Ebenfalls unzulässig ist auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen.

6.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch Baumarten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

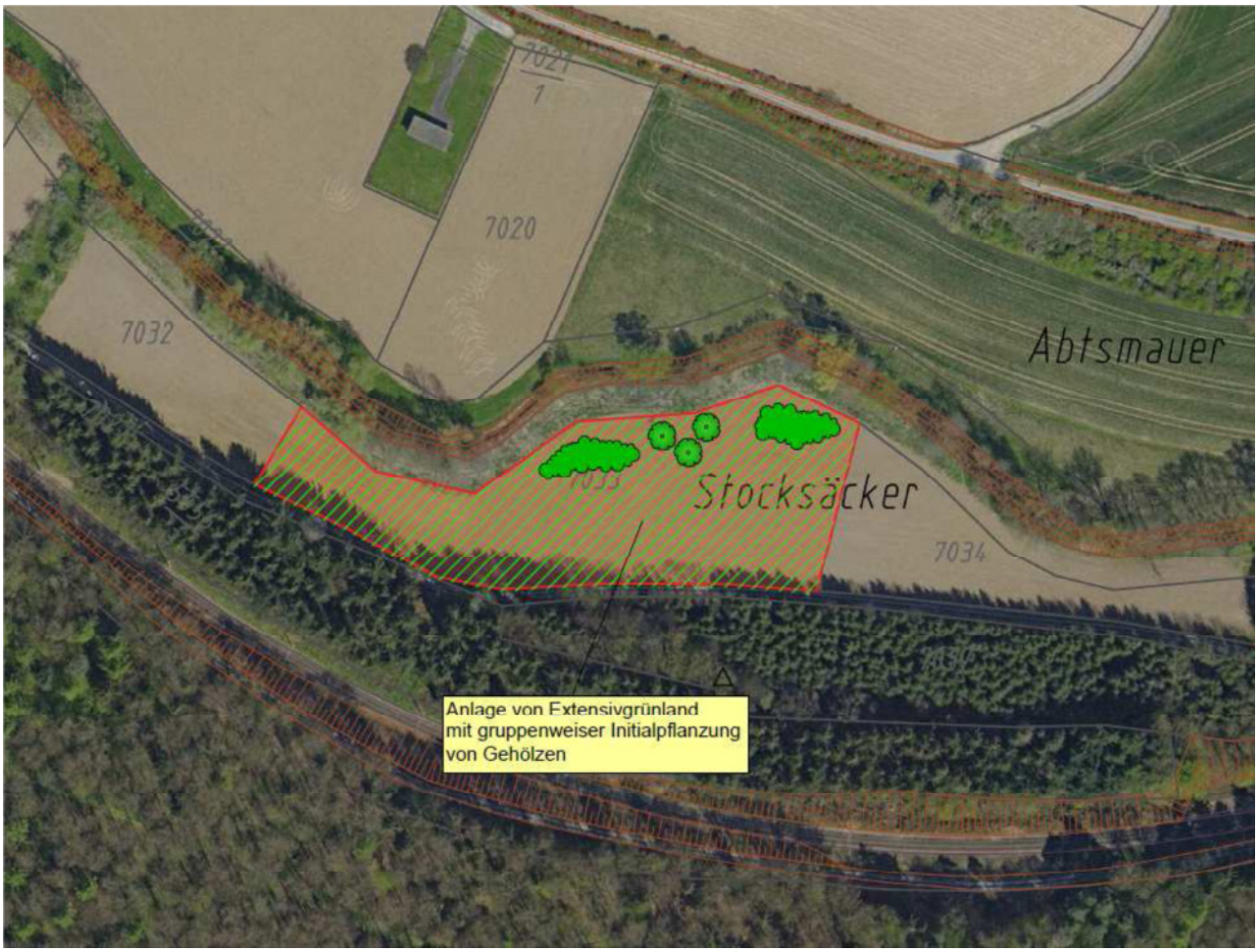
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.
Darüber hinaus sind auf den Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstütze der Tiefbordsteine) entlang der zu der Verkehrsfläche ausgerichteten Grenze in der bautechnisch erforderlichen Breite zu dulden.

8. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB sowie § 9 (1a) BauGB)

8.1. externe Ausgleichsmaßnahme

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der durch die Erschließung des Baugebietes „Hettenberg II“ entstehenden Eingriffe (Bauflächen und Erschließungsstraßen), wird auf dem Flurstück Nr. 7030 in Sinsheim-Steinsfurt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von 7.663 m² entsprechend der Angabe des Umweltberichtes in „Extensiv-Grünland“ umgewandelt.



Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird den privaten Bauflächen bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche mit folgenden Prozentsätzen zugeordnet :

- Summe aller Bauflächen 63,05 %
- Straßenverkehrsfläche 36,95 %

8.2. Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet

Die Festsetzung der Ziffer „A 5.“ dient der Kompensation der durch die Schaffung von Bauflächen entstehender Eingriffe. Sie werden in vollem Umfang der Summe aller Bauflächen zugeordnet.

Darüber hinaus werden, zur weiteren Kompensation der Eingriffe auf den privaten Bauflächen, die unter der Ziffer „A 6.“ formulierten Maßnahmen festgesetzt. Sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen – dieser hat die Lasten hierfür zu tragen.

B Hinweise

1. Mit den Bauvorlagen ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Festsetzungen Ziffer „A 6.“ darzustellen sind.

2. Das Plangebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwasserfassungsanlage der Stadt Sinsheim (LFU-Nr. 226046). Die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung sind zu beachten.

3. Der Untergrund besteht aus verkastungsfähigen Kalksteinen des oberen Muschelkalks. Diese werden von Löss und Löss-Lehmen unbekannter Mächtigkeit überlagert, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Stand- bzw. Tragfähigkeit sein können. Im Plangebiet sind verkastungsbedingte Erd- und Bodensenkungen möglich. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung wird daher empfohlen.

4. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

5. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt in Mieten zu lagern, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung).
   Vor einem Abtrag des Bodens sind oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen zu entfernen. Die abzutragenden Bodenschichten sollten abgetrocknet sein.

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

7. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. ä.) und nicht-mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Verfüllmaterial für Baugruben, Arbeitsgräben etc. benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).

   Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

8. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
   Auf die Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.

9. Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Natrium-Dampflampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von Lichtverschmutzung).

10. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.03.2004 / 04.04.2006 / 28.07.2006 / 24.10.2006; ergänzt : 22.10.2012 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Achim Keßler, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

aus dem Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan des Büros Bioplan, Heidelberg

Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung (großkronig)

× Spitzahorn	Acer platanoides
× Bergahorn	Acer pseudoplatanus
× Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
× Winterlinde	Tilia cordata
× Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Feldahorn	Acer campestre
× Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
× Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Auswahl an Obstbaumsorten

Apfelsorten *	Blauacher Wädenswil
	Börtlinger Weinapfel
	Bittenfelder
	Gehrers Rambour
	Goldrenette v. Blenheim
	Öhringer Blutstreifling
	Ontario
	Redfree
	Remo
	Rewena
	Rheinischer Bohnapfel
	Schweizer Orangen
	Welschisner
Kirschensorten	Büttners Rote
	Gr. Schwarze Knorpel
	Hedelfinger
	Schneiders Späte Knorpel

Birnensorten *	Bayerische Weinbirne
	Kirchensaller Mostbirne
	Metzer Bratbirne
	Palmischbirne
	Schweizer Wasserbirne
Sonstige	Walnuss
	Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche)
	Zwetschgen

x als Straßenbaum geeignet

* Landesanstalt für Pflanzenschutz „Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst“