



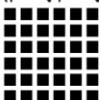
Große Kreisstadt  
**Sinsheim**  
Rhein-Neckar-Kreis

# Bebauungsplan „Hettenberg I“, 2. Änderung“

Gemarkung Sinsheim-Steinsfurt

**Schriftliche Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

**Entwurf**  
Planstand: 20.02.2018

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

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.07.2017 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017 geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Ziffer genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen. Die im § 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 5. BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß §1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)**

#### 2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Das Maß ist festgesetzt, in ... Meter über Nordmalhöhe Null.

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe ist definiert als die Oberkante des Dachfirstes bzw. die Oberkante der Dachhaut. Sie darf durch untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Kamine und technische Einrichtungen, auf einer Fläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,25 m überschritten werden.

### **3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### 3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

##### 3.1.1

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 15,00 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

##### 3.1.2

Hauseingangs- und Kelleraußentreppen sowie Überdachungen (auch Dachüberstände) dürfen die überbaubaren Flächen um bis zu 1,50 m überschreiten.

### 3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu einer der Grundstücksgrenzen zu erstellen.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Garagen, Carports, Nebenanlagen bis 20m<sup>3</sup> Brutto Rauminhalt und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandstreifen ist zu begrünen.

## **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

## **6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

## **7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)**

### 7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm), je 50 m<sup>2</sup> 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.

Die gewählten Standorte der Baugrundstücksflächen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Der Vollzug muss spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung erfolgen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

### 8.1. "CEF-Maßnahme" für Höhlen- und Nischenbrüter

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den verbleibenden Gehölzen

- 2 Nistkästen für Nischenbrüter
- 1 Nistkasten für den Star sowie
- jeweils 1 Nistkasten für Höhlenbrüter mit einer Fluglochbreite von 32 mm bzw. 26 mm

aufzuhängen, zu unterhalten und jährlich zu reinigen.

## 8.2. Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Baugrundstücke sind bis maximal zu 1,00 m Höhe Abgrabungen und Aufschüttungen (Geländemodellierungen) sowie Stützmauern zulässig, soweit nachbarschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Ausnahmsweise können auf Antrag in begründeten Fällen bis 1,50 m hohe Stützmauern zugelassen werden, soweit die Standsicherheit fachlich nachgewiesen werden kann.

Stützmauern müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

## 8.3. Wege- und Außenbeleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (z. B. LED/ Natriumdampf Niederdrucklampen o. ä.) auszustatten.

Eine dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Gartenbereiche ist unzulässig.

## 8.4.

In jeder Bauphase sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## **B Empfehlungen, Hinweise**

### **1. Geologie und Gründung einer Bebauung**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines bis zum Jahr 1960 genutzten Steinbruchs. Die Fläche wurde wieder verfüllt und weist einen bis zu 20 %-igen Hausmüllanteil auf.

Im Hinblick auf die Art der Gründung einer Bebauung und die statischen Voraussetzungen wird auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.

### **2. Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes der Stadt Sinsheim.

Auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Nr. 226046 wird verwiesen.

### **3. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben**

3.1. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird dringend empfohlen, in den unbebauten Bereichen der Baugrundstücke eine Überdeckung oder einen Austausch mit nachweislich unbelastetem kulturfähigem Boden (0,60 m mächtig) vorzunehmen.

3.2. Im Geltungsbereich liegt eine flächige Auffüllung vor. Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3. Aushub- und Bodenaustausch-Maßnahmen sowie die Entsorgung sind gutachterlich zu begleichen.

3.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24. BauGB).

3.5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vegetation und der Oberboden schonend und sorgsam abzutragen, um Beeinträchtigungen hier vorkommender Arten, insbesondere der Blindschleiche, zu vermeiden.

3.6. Für den Bau und Betrieb der privaten Entwässerungsanlagen werden höhere Anforderungen in Anlehnung an das DWA-Regelwerk A 142 gestellt.

### **4. Fremdwasser**

Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Grabeneinläufe, Drainage, etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Gleichzeitig darf aufgrund der Bodenbelastung und der fehlenden Deckschicht zum Grundwasserleiter eine gezielte Versickerung nicht erfolgen.

Vor dem Hintergrund wird es erforderlich sein, Keller als „weiße Wanne“ auszubilden.

### **5. Dachbegrünung**

Es wird angeregt, flach geneigte Dachflächen ganz oder teilweise extensiv zu begrünen.

Dieses gilt insbesondere für Dachflächen von Garagen und für überdachte PKW-Stellplätze.

## 6. Wärmepumpen

Bei der Geräte- und Standortwahl sind zur Vermeidung von Lärmbelastigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

## 7. Artenschutzrechtlicher Hinweis

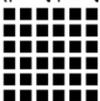
Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Individuen von Fledermäusen und Brutvögeln zu vermeiden, ist der Rodungszeitraum von Gehölzen auf Zeiten außerhalb der Brutaktivität, d. h. auf den Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März eines Jahres, zu begrenzen.

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vegetation und der Oberboden schonend und sorgsam abzutragen, um Beeinträchtigungen hier vorkommender Arten, insbesondere der Blind-schleiche, zu vermeiden.“

## 8. Baum- und Pflanzenschutz bei Baumaßnahmen

In jeder Bauphase sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.  
Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen“.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.02.2018 – GI/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

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Architekt

**Anlage****Artenverwendungsliste Gehölzarten****Bäume 1. Ordnung  
(großkronig)**

Spitzahorn  
Bergahorn  
Gemeine Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde

*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Fraxinus excelsior*  
*Quercus petraea*  
*Quercus rubor*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*

**Bäume 2. Ordnung  
(mittelkronig)**

Feldahorn  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Vogelbeere  
Elsbeere  
Speierling  
Hänge-Birke

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus torminalis*  
*Sorbus domestica*  
*Betula pendula*

**Sträucher**

Roter Hartriegel  
Hasel  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Essigrose  
Weinrose  
Schwarzer Holunder  
Roter Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Rosa canina*  
*Rosa gallica*  
*Rosa rubiginosa*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

**Obstbaumsorten – regionaltypische Sorten**