



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wiesental - 2. Änderung“

Gemarkung Sinsheim

**Textlicher Teil:            Planungsrechtliche Festsetzungen  
   Örtliche Bauvorschriften**

Planstand: 17.05.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44



info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

### Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |     |     |
|--|-----|-----|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am  |     |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am  |     |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                  | vom | bis |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin)                          | am  |     |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am  |     |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |     |     |
| 6.1 Bekanntmachung   | am  |     |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom | bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am  |     |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am  |     |

Zur Beurkundung  
Sinsheim, den .....

-----  
Oberbürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2 SO – Sondergebiet für Wohnmobil-Stellplatz (§ 11 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 4 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“ festgesetzt.

Im Sondergebiet Wohnmobil-Stellplatz ist gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig, wenn sie nicht dem Nutzungszweck als Transit- und Kurzreiseplatz zum Abstellen selbstständiger Wohnfahrzeuge (Reisemobile) dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen wie Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie der

Ableitung von Abwasser und untergeordnete Nebenanlagen die der Müllentsorgung dienen.

Im Sondergebiet Wohnmobil-Stellplatz ist gem. § 1 (5) BauNVO ausschließlich die Nutzung von Stellplätzen für das vorübergehende Aufstellen von selbstständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserbevorratung zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

Nach § 21a Abs. 1 BauNVO werden Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

### **2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen inklusive technischer Aufbauten bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (FH) entsprechend dem Planeintrag.

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, bezogen auf Normalnull (ü.NN.).

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupttrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### **4.1 Tiefgaragen**

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Planeintrag).

### **4.2 Stellplätze**

Stellplätze sind nur entlang der nördlichen Gebäudeseite zulässig.

### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 2,00 m (=Strauch- oder Heckenbreite). In begründeten Fällen kann auf Antrag bei der Baurechtsbehörde vom Mindestabstand abgewichen werden.

Im Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“ sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn von ihnen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen.

## **5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Zu- und Ausfahrtsverbote**

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

## **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **6.1 Wasserdurchlässige Beläge**

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

## 6.2 Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei oder Kupfer ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

## 6.3 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

## 7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr und Schienenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich -LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB]	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume <sup>a</sup> und Ähnliches
		R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils [dB]	
III	61 bis 65	35	30

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Abb. 1: Lärmpegelbereiche (LPB), maßgebliche Außenlärmpegel sowie erforderliche Schalldämmmaße (R'<sub>w,ges</sub>) nach DIN 4109:1:2016

Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn eine künftige Fassung der DIN 4109 andere günstigere Anforderungen stellt.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III wird der Einbau schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **8.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen**

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen entlang der Straße „Am Ilvesbach“ sind insgesamt vier hochstämmige Laubbäume mit schmalwüchsiger Krone zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 18-20 cm haben.

Die Pflanzbeete sind entsprechend den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. anzulegen. Die Flächen der Pflanzbeete sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen.

### **8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit regionaltypischen Gehölzen und Stauden gärtnerisch anzulegen. Es wird empfohlen als Ersatz für verloren gegangene Gehölze in den Kleingärten über die vier zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplatzflächen hinaus, weitere Bäume zu pflanzen und künstliche Nisthilfen auszubringen.

Die Bepflanzung ist in den Baugesuchunterlagen nachzuweisen (Pflanzplan). Der Vollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform werden gemäß Planeintrag nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 1° bis 5° zugelassen.

#### **1.2 Dachdeckung**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

#### **1.3 Fassaden**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

#### **1.4 Anordnung von Abfallbehältern**

Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sammelwerbeanlagen sind nur ausnahmsweise und nur nach Genehmigung durch die zuständige Baurechtsbehörde zulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

### **3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Einfriedigungen**

Als Einfriedigung sind nur offene Einfriedigungen bis 1,20 m zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

#### **3.2 Stützmauern**

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können in begründeten Fällen auf Antrag höhere Stützmauern zugelassen werden, soweit die Standsicherheit fachlich nachgewiesen werden kann und nachbarschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

#### **3.3 Wohnwagen und Zelte**

Das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 8 a) LBO (Verfahrensfreie Vorhaben), die keine Gebäude sind, ist mit Ausnahme selbständiger Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Reisemobile) unzulässig.

### **4. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

## **5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

## **6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in den Ilvesbach. Das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser ist durch geeignete technische Maßnahmen zu puffern und auf den Urabfluss zu drosseln. Der Drosselabfluss ist in den Baugesuchsunterlagen darzulegen. Die Anlagen sind außerhalb des Baufensters zulässig.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Abfälle**

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) folgendes zwingend zu beachten:

##### Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen grundsätzlich am Entstehungsort in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden (Trennpflicht). Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d.h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z.B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

##### Pflichten des Abfallerzeugers

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

##### Abfallentsorgung und Überlassungspflichten

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung sind dem Landkreis Rhein-Neckar-Kreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

### Überwachungsbedürftige Abfälle

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rhein-Neckar-Kreis insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäude-renovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

### Große Mengen Bau- und Abbruchabfälle

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

## **2. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## **3. Bodenschutz**

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG).

#### **4. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

#### **5. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## 6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## 7. Bauausführung und Baumpflanzungen

Zur Sicherung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden, „im Duttengäßchen“ verlegten Gashoch- und Gasniederdruckleitungen der MVV Energie AG ist folgendes zu beachten:

Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann.

Für die bestehende Gashochdruckleitung DN 100 beträgt die Schutzstreifenbreite 3,00 m (je-weils 1,5 m links und 1,50 m rechts der Leitungssachse).

Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruck-leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Geplante Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind nicht zulässig.

Ortsbegehungen sind je nach Baufortschritt mit den zuständigen Mitarbeitern der MVV Netze GmbH zu vereinbaren.

Des Weiteren ist zu beachten:

- Vor Baubeginn sind die Planunterlagen der MVV Netze einzusehen, MVV Netze TV.G, Tel. 0621/290-3700.
- Im Bereich der Leitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.
- Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Betriebsabteilung der MVV Netze TV.B.1, Tel. 0621/290-3872, zu verständigen.

Sollten sich dennoch Schäden an den Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.

## 8. Duldungspflichten

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er wird von der Stadt Sinsheim oder dem Erschließungsträger zuvor gemäß § 126 BGB benachrichtigt.

## 9. Verbindungsverbot von Trinkwasser- und Regenwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht zulässig.

## 10. Abwasserbeseitigung

1. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Sinsheim ist hierbei zu beachten.

2. Um die abflusswirksame Fläche zu reduzieren, wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens / 12 cm / 10 cm / Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

3. Niederschlagswasser sollte möglichst ortsnah in den Ilvesbach eingeleitet werden.

4. Es dürfen ausschließlich unbelastete Niederschlagswässer der Dach- und befestigten Grundstücksflächen in den Ilvesbach entwässert werden.

5. Auf Dach- und ggf. befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen gedrosselt (Urabfluss) in den Ilvesbach abgeleitet werden. Zur Retention ist es in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen. Nach Möglichkeit sollen die Zisternen bewirtschaftet werden. Alternativ sind auch Retentionsmulden mit Ablauf in den Ilvesbach denkbar.

6. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

7. Für jede andere Form der Versickerung bzw. Direkteinleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen.

8. Bei vorgesehener Versickerung oder Direkteinleitung des Dachflächenwassers, darf die Dachhaut nicht mit den Werkstoffen Blei, Zink oder Kupfer ausgeführt werden, es sei denn diese Werkstoffe sind dauerhaft kunststoffbeschichtet. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte möglichst verzichtet werden.

## **11. Lage im HQ<sub>100</sub>**

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Plangebiet bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis teilweise überflutet wird. Es ist eine an die jeweilige Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sowie in der für die Vorhabenzulassung erforderliche wasserrechtliche Abweichungsentscheidung nach § 78 Abs. 3 WHG sicherzustellen. Der Bebauungsplan ersetzt nicht die Ausnahmegegenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben. D.h. wenn nicht bereits bei der Bauleitplanung Sorge getragen wird, dass die Einzelbauvorhaben die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG erfüllen können, kann es dazu kommen, dass trotz Vorliegen eines Bebauungsplans die Vorhaben nicht zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass der gesamte Verlust an Retentionsraum bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, der durch die neue Bebauung entsteht zeitgleich mit der Baumaßnahme vollständig ersetzt wird.

Eine Bebauung der im Bereich des HQ<sub>100</sub> liegenden MI-Fläche ist so auszuführen, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

## **12. Lage im HQ<sub>Extrem</sub>**

Da das Plangebiet auch bei einem extremen Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

## **13. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

### **Gehölzrodung und Baufeldfreimachung**

Gehölze dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen in den jeweiligen Baufeldern nur im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt bzw. auf den Stock gesetzt werden.

Nach dem 1. März bzw. ab dem Beginn der Vegetationsperiode sind Flächen, die im Laufe des Jahres bebaut werden sollen, alle zwei Wochen zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 14. Bepflanzung von Stellplatzflächen

Zur Auswahl der Laubbäume entlang der Straße „Am Ilvesbach“ mit schmalwüchsiger Krone wird empfohlen, die aktuelle Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. heranzuziehen. In Fortsetzung zum Freibadvorplatz ist die einstämmige *Gleditsia triacanthus skyline* für eine durchgängige Freiraumgestaltung passend und als widerstandsfähiger Straßenbaum sinnvoll und gewünscht.

Für den fachgerechten Einbau wird auf die aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. verwiesen.

## 15. Lärmimmissionen durch Bahnstrecke

An einem Teil der Südfassade des östlichen Baukörpers kommt es ggf. in der Nacht zu einer Überschreitung des Pegelwerts von  $L_{r,N} > 60$  dB(A) aufgrund der Geräuscheinwirkungen der Bahnstrecke (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 16.11.2017, Anhang 3.2). Es wird empfohlen, an dieser Fassade keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten dennoch Fenster an dieser Fassade angeordnet werden, sollten diese nur zur Belichtung dienen, während die Räume über Fenster von anderen Fassadenseiten her belüftet werden.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT SINSHEIM:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**