



Stadt Sinsheim

Stadtteil Steinsfurt Bebauungsplan "Zwischen den Hölzern"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Entwurf

24.06.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



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

07SIS15013

Stadt Sinsheim

Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim, Stadtteil Steinsfurt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Traufhöhe, Gebäudehöhe

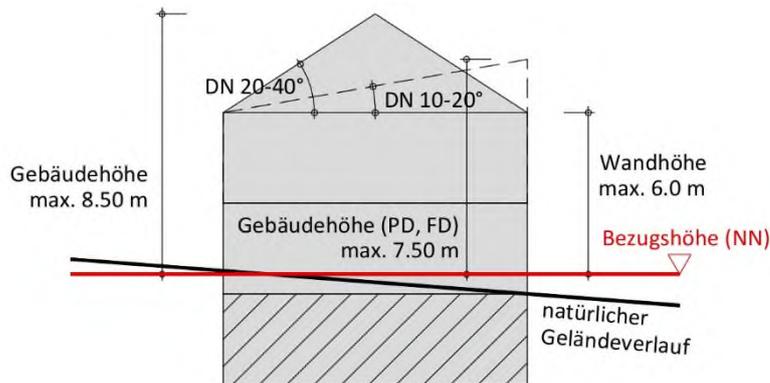
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind grundstücksbezogene Bezugshöhen festgesetzt. Diese dienen der Bemessung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen.

Die maximale Traufhöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 8,50 m.

Für Gebäude mit Pultdach oder Flachdach bemisst sich die Gebäudehöhe von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt 7,50 m.

Schemaschnitt



1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - je Baugrundstück bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind allgemein von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß § 5 ff LBO zu beachten.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bis maximal 15 m Gebäudelänge sowie Doppelhäuser mit maximal 18 m Gebäudelänge.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von Haupt- wie auch Nebengebäuden und Garagen unzulässig. Bei anderen Veränderungen der Geländeoberfläche ist Ziffer 1.8.5 zu beachten.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 15.02., durchzuführen. Sollte absehbar sein, dass die Baufeldräumung in die Brutzeit fällt, ist das Baufeld vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass die Fläche zum Zeitpunkt des Eingriffs keine Brutmöglichkeiten für Feldlerchen bietet und keine Feldlerchenbrutpaare aufweist. Hierzu sind mit Beginn der Reviergründungsphase ab Mitte Februar bis zum Ende der Brutzeit Anfang September Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Ihre Aufrechterhaltung ist über den gesamten Zeitraum zu gewährleisten. Eine Möglichkeit zur Vergrämuung stellt z.B. das Zick-Zack-Stellen von Flutterband oder konstante Mahd der Fläche dar.

1.8.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Straßenräumen hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.). Eine dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Gartenbereiche ist unzulässig.

1.8.3 Maßnahmenflächen M1/M2 - Randmulde/Randeingrünung

In den gekennzeichneten Flächen (M1) entlang des südlichen und östlichen Gebietsrandes ist auf den privaten Baugrundstücken eine flache Mulde mit nachgeschaltetem, niedrigem Wall zur Ableitung von Oberflächenwasser/ Hangwasser herzustellen. Der Muldenbereich ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Mulde ist dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Ablagerungen oder bauliche Anlagen sind unzulässig.

Auf dem Wall ist eine geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die beiliegende Pflanzenliste enthält Vorschläge für geeignete Pflanzen. Je 2,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch (Pflanzqualität: 60 – 100 cm, 2x verpflanzt) vorzusehen. Der Anteil an Dornsträuchern muss mind. 1/3 betragen (siehe Kennzeichnung in Pflanzenliste).

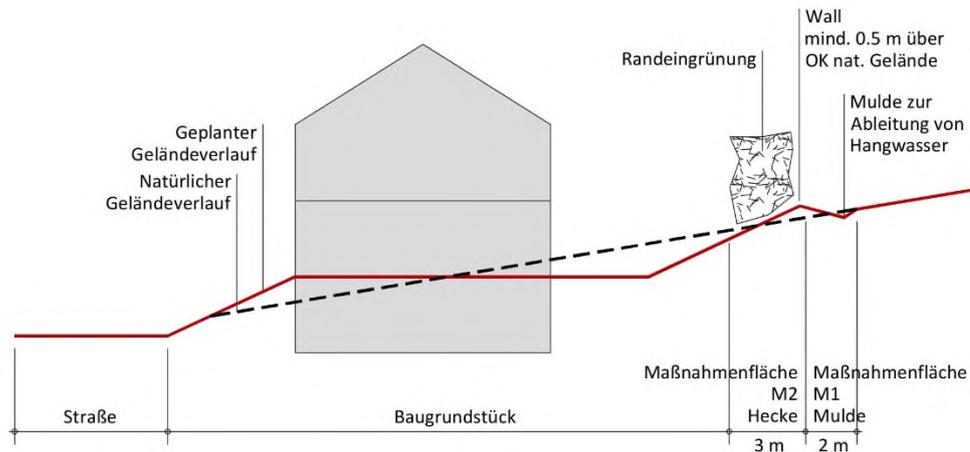


Bild 1: Schemaschnitt mit Wall- und Muldenbereich (Maßnahmenfläche 1 und 2)

1.8.4 Maßnahmenflächen M3 - Regenrückhaltebecken

In den gekennzeichneten Flächen (M3) ist ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss anzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend der Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung aus süddeutscher Herkunft für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Das Regenrückhaltebecken ist zu umzäunen und von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von technisch erforderlichen Anlagen freizuhalten. Die Anlage von Fahrspuren zur Wartung und Pflege der Rückhaltebecken ist zulässig.

1.8.5 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

Bauliche Maßnahmen, welche die Deckschichten über dem Grundwasserleiter auf weniger als 1,50 m verringern oder durchstoßen (z. B. Abgrabungen, Gründungen, Unterkellerungen, Erdsonden) sind unzulässig („Deckschichtkriterium“).

Sofern eine Unterschreitung der Mindestüberdeckung mit Kanal- und Versorgungsleitungen nicht ausgeschlossen werden kann, sind besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

1.9 Maßnahmen zur Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Gewinnung von Erdwärme über Sonden ist unzulässig.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist seitens des jeweiligen Eigentümers mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist im Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen. Der Vollzug ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Gebäudenutzung der Baurechtsbehörde unaufgefordert nachzuweisen.

1.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Bereich entlang der Kreisstraße K 4182 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Gehölzstrukturen durch Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste (Anhang) zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas oder Kunststoff sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt für Satteldächer und Walmdächer 20 bis 40 Grad, für „reine“ Pultdächer 10 bis 20 Grad.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, -neigung, -höhe und -ausrichtung übereinstimmen.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dächer unter 20 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Flachdächer bis 10 Grad Dachneigung sind - soweit nicht als Terrasse genutzt - zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen allgemein zulässig. Eine Mindestsubstratdicke von 10 cm ist zu beachten.

Anlagen zur fotovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Eine Aufständering ist nur auf Flachdächern bis 1,0 m Höhe zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einzelne Gauben je Dachseite bis $1/3$, Summe aller Gauben je Seite nicht mehr als $1/2$ der Gebäudelänge.
- Mindestabstand zum Ortgang 2,0 m (in Dachebene gemessen).
- Mindestabstand zum höchsten Punkt der Dachhaut 1,0 m (in Dachebene gemessen).
- Mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen zwischen Traufe und Unterkante Dachgaube.

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als $1/2$ der Gebäudelänge.

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. $1/3$ der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebeln o. ä. freigehalten werden.

2.2 Werbeanlagen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich von Gebäudefassaden zulässig. Die Ansichtsfläche darf 1,0 m² nicht überschreiten. Pro Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig.

2.3 Einfriedungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind unzulässig.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von großflächigen Kiesgärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.5 Müllbehälter **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einfassungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

2.6 Zahl der Stellplätze **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern **(§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind - gemessen vom nach der Erschließung bestehenden Geländeverlauf - bis insgesamt 1,50 m Höhe zulässig. Zur Herstellung einer niveaugleichen Zufahrt/Zuwegung von der Erschließungsstraße auf das Grundstück können ausnahmsweise auch Aufschüttungen von mehr als 1,50 m zugelassen werden.

Bei Abgrabungen ist Ziffer 1.8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,0 m, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,0 m errichtet werden. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2. Ausnahmen können nur auf Antrag in begründeten Fällen mit Nachweis der Standsicherheit zugelassen werden.

2.8 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Aufgrund der Topografie sowie der anstehenden Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in nur geringem Umfang möglich. Regenwasserzisternen sind zulässig, dürfen jedoch aufgrund der geringen Deckschichtmächtigkeit über dem Grundgestein an ihrem tiefsten Punkt max. 3 m in den Untergrund eingebunden werden. Maßgebend ist das bestehende Gelände nach Abschluss der Erschließung.

3 Hinweise

3.1 Abfälle

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

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises 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

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. 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.

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

Lagerung

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, die im Gebiet des Rhein-Neckar-Kreises anfallen, sind dem Landkreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

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

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, 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.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Besonnung

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage kann es auf den Baugrundstücken im südlichen Teil des Plangebietes zu einer eingeschränkten Besonnung kommen. Es wird empfohlen, diesen Aspekt bei der Planung von Gebäuden besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist auch auf die bereits bestehende oder zukünftige Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken zu achten.

3.6 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen, Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 cbm ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.

Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist nicht zulässig.

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.7 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 226046 Br. Gew. Kantenberg, Amtsmauer, Kuhschwanz, Brühlquelle Sinsheim. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 27.05.1979 sind zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind unzulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Heidelberg, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.: 06221/1375-232.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu teilweise landwirtschaftlichen Flächen. Mit temporären Geruchsimmissionen ist daher zu rechnen.

3.9 Kriminalprävention

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 einen sehr guten Einbruchschutz. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 und RC 1 N. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden. Es besteht das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Für die Außenfassaden von Gebäuden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen.

Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle stehen für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase zur Verfügung.

3.10 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Untergeschosse bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.11 Telekommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist ebenfalls zu beachten.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Sinsheim, den

.....
Jörg Albrecht (Oberbürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Sinsheim, den

.....
Jörg Albrecht (Oberbürgermeister)

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn [D]	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare*)
Schlehe [D]	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose [D]	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Bäume

Hoch-, Halb- oder Niederstamm sowie Buschbaum

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Apfelbäume

Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Gelber Boskop
Rheinischer Krummstiel

Kirschbäume

Blütners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe Herzkirsche

Birnbäume

Gelbmöstler
Kirchensaller Mostbirne
Oberösterreichischer Weinbirne
Pastronenbirne
Palmischbirne

Zwetschge

Hauszwetschge
Bühler Zwetschge

Sonstige

Walnuss

*) giftig

[D] Dornenstrauch