



Stadt Sinsheim

Stadtteil Steinsfurt Bebauungsplan "Zwischen den Hölzern"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Entwurf

24.06.2019

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

07SIS15013

Stadt Sinsheim

Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim, Stadtteil Steinsfurt

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens.....	4
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept.....	7
5.1 Bebauungskonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	8
5.3 Technische Infrastruktur.....	8
6 Übergeordnete Planungen.....	9
6.1 Regionalplan	9
6.2 Flächennutzungsplan	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
7.1 Natura 2000-Gebiete	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	11
7.3 Landschaftsschutzgebiet.....	11
7.4 Biotope.....	11
7.5 Gewässerschutz	11
7.6 Hochwasserschutz	11
7.7 Denkmalschutz.....	12
7.8 Altlasten	12
8 Fachgutachten.....	12
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	12
8.2 Hydrogeologische Untersuchung.....	13
8.3 Lärmabschätzung	14
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	14
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
10.2 Maß der baulichen Nutzung	16

10.3	Nebenanlagen.....	17
10.4	Bauweise.....	17
10.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
10.6	Zahl der Wohnungen	17
10.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	17
10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10.9	Maßnahmen zur Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	18
10.10	Pflanzgebote	19
10.11	Pflanzbindungen	19
11	Örtliche Bauvorschriften	19
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
11.1.1	Fassadengestaltung.....	19
11.1.2	Dächer 19	
11.1.3	Dachaufbauten, Zwischbauten.....	20
11.2	Werbeanlagen.....	20
11.3	Einfriedungen.....	20
11.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	20
11.5	Müllbehälter	20
11.6	Zahl der Stellplätze	20
11.7	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern.....	21
11.8	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	21
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	21

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Begünstigt durch ihre verkehrsgünstige Lage und ihre Einstufung als Mittelzentrum ist die Stadt Sinsheim mit ihren Ortsteilen ein beliebter Wohn- wie auch Arbeitsort. Die Bewohnerzahl der Stadt ist in den letzten Jahren nahezu kontinuierlich gestiegen und betrug 2017 ca. 36.000 Personen. Die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbauplätzen soll dabei durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale, aber auch die Neuausweisung von Baugebieten gedeckt werden. Dabei ist es Ziel der Stadtentwicklung, den wachsenden Bauflächenbedarf entlang der S-Bahnachse in der mit den Stadtteilen Rohrbach und Steinsfurt zusammengewachsene Kernstadt (sogenannte „erweiterte Kernstadt“) zu decken.

Steinsfurt befindet sich ca. 3 km südöstlich vom Stadtzentrum und gehört seit der Verwaltungsreform von 1973 zur Stadt Sinsheim. Der Stadtteil besitzt eine S-Bahnhaltestelle, Stadtbushaltestellen und einen eigenen Autobahnanschluss. Als größter Stadtteil Sinsheims bietet er neben guten Einkaufsmöglichkeiten auch eine vielseitige soziale Infrastruktur.

Am westlichen Ortsrand in Richtung Ehrstädt wurde 1997 das Wohnbaugebiet „Gänsäcker“ erschlossen, welches mit einer zweigeschossigen, offenen Wohnbebauung sowie einem Kindergarten aufgesiedelt ist.

In der damaligen Konzeption für das Baugebiet „Gänsäcker“ wurde bereits eine mögliche Erweiterung nach Osten angedacht, die in den Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim von 2006 als geplante Wohnbaufläche aufgenommen wurde. An der Straße Zwischen den Hölzern wurden zwei Anschlussstellen offengehalten, um die Anbindung einer zukünftigen Erschließungsstraße für das Erweiterungsgebiet zu ermöglichen.

Trotz intensiver Bemühungen innerörtliche Flächen in Steinsfurt im Rahmen eines Sanierungsgebiets in Steinsfurt Ortsmitte zu aktivieren, kann der hohe Siedlungsdruck in der erweiterten Kernstadt nicht ausreichend befriedigt werden. Daher soll die Erweiterungsfläche vom Baugebiet „Gänsäcker“ entwickelt werden. Hierzu wurden im Vorfeld verschiedene städtebauliche Konzepte entworfen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der befürchteten Möglichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers wurde das Plangebiet im Laufe der Bearbeitung reduziert, im Süden zurückgenommen und Richtung Osten ausgeweitet. Das Plangebiet wird daher im Gegensatz zum ersten Entwurf der städtebaulichen Konzeption nur noch über den nördlichen Anschluss der Straße Zwischen den Hölzern angebunden.

Entstehen soll ein Baugebiet mit ca. 25 Bauplätzen in einer Größenordnung von 400 bis 550 m², welche vornehmlich für eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern vorgesehen ist und somit sinngemäß eine Fortsetzung des bestehenden Baugebietes „Gänsäcker“ darstellt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Umsetzung der angedachten Wohnbauentwicklung ist daher die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Novelle des BauGB 2017 kann für Außenbereichsflächen bis zu einem Hektar überbaubarer Grundfläche, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete befinden, Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieser neue § 13b BauGB, welcher vorerst bis Ende 2019 befristet ist, hat die Zielsetzung einer vereinfachten Schaffung von Wohnraum und soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen.

Die Voraussetzungen des BauGB für diese Verfahrensform sind dabei erfüllt: das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Wohngebiet „Gänsäcker“ an. Es dient der Schaffung von Wohnraum und weist eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB von deutlich unter einem Hektar auf. Maßgebend ist hierbei die überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO multipliziert mit der Grundflächenzahl.

Plangebiet	1,60 ha
Baufläche	1,16 ha
Grundflächenzahl	0,3
Wohnbaufläche	$1,16 \text{ ha} \times \text{GRZ } 0,3 = 0,35 \text{ ha} < 1,0 \text{ ha}$

Mit der Anwendung von § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes. Ebenso ist keine Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zwischen den Hölzern“ beinhaltet teilumfänglich die Flurstücke Nr. 6790, 6791 und 6804. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,60 ha.

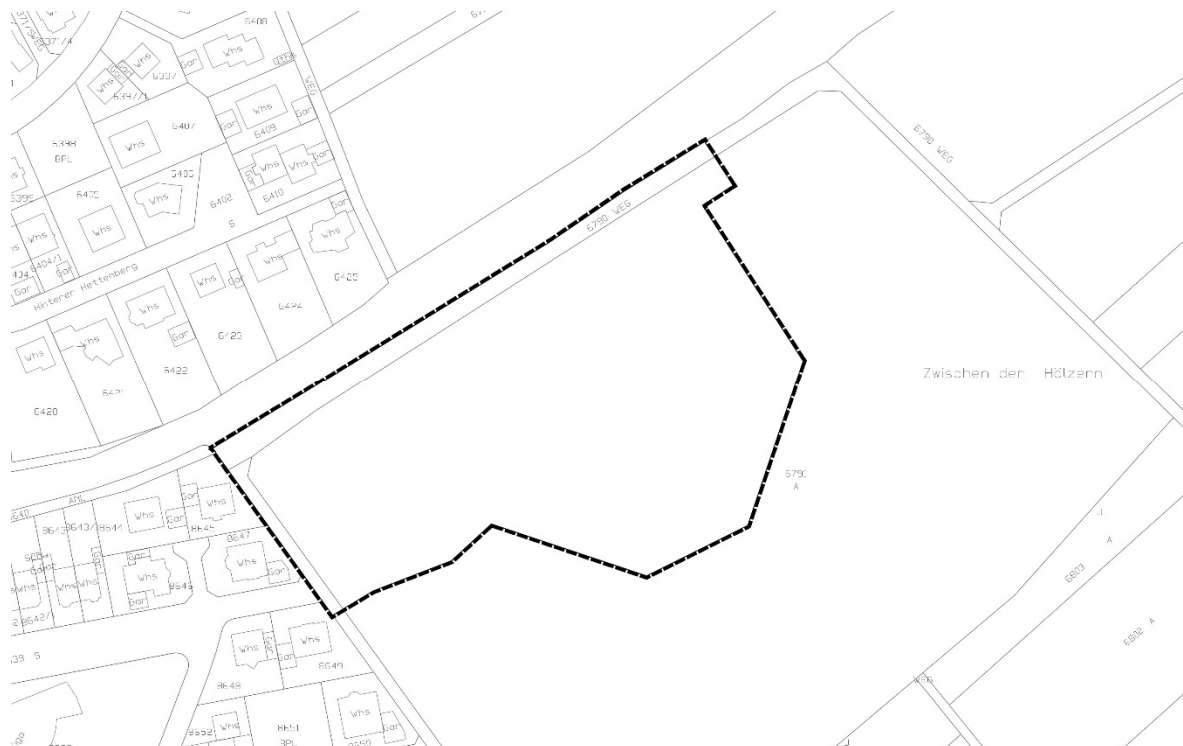


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das geplante Wohnbaugebiet „Zwischen den Hölzern“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Steinsfurt und schließt an das bestehende Wohngebiet „Gänsäcker“ an (Bild 2). Westlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 4182, darauf folgt das Wohngebiet „Hettenberg“. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gebiet weist eine ausgeprägte Hanglage auf und fällt in nordwestliche Richtung von 210 m NHN auf 191 NHN ab. Das Gefälle verringert sich dabei Richtung Norden. Angrenzend bestehen im Süden und Osten weitere Landwirtschaftsflächen in teilweise deutlichen Hanglagen.

Derzeit werden die Flächen vollumfänglich landwirtschaftlich zum Ackerbau oder als Grünland genutzt. Entlang der K 4182 befindet sich ein Wirtschaftsweg, über welchen die östlich gelegenen Landwirtschaftsflächen angefahren werden können. An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Grasweg, der als fußläufige Verbindung in den südlichen Landschaftsraum dient. Die Kreisstraße K 4182 stellt die Hauptverbindung zum Stadtteil Ehrstädt dar.



Bild 2: Luftbild mit Plangebiet



Bild 3: Blick von Süden auf das Baugebiet Hettenberg



Bild 4: Anschlusspunkt im Baugebiet Gänsäcker



Bild 5: Blick von Norden auf das Baugebiet Gänsäcker



Bild 6: Kreisstraße mit abzweigendem Wirtschaftsweg

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Hauptzielgruppe der Planung sind Interessenten in der Familienphase, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung und des Schul- und Kindergartenangebots besonderes Interesse an einem Eigenheim im Stadtteil Steinsfurt haben. Das städtebauliche Konzept sieht im neuen Baugebiet „Zwischen den Hölzern“ daher eine Bebauung mit Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten vor. Optional können auf reduzierten Grundstücken auch Doppelhäuser entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden, welche den Bestand im Baugebiet „Gänsäcker“ im Wesentlichen fortführen. Gleichzeitig soll jedoch auch heutigen Bedürfnissen an die Gebäudegestaltung entsprochen werden. Daher werden neben dem eher traditionellen Sattel- oder Krüppelwalmdach auch moderne Dachformen wie Pultdächer oder Flachdächer zugelassen.

Darüber hinaus ist die Umsetzung eines locker bebauten und durchgrüntes Wohngebietes am Ortsrand von Steinsfurt vorgesehen. Aus diesem Grund werden Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen sowie zur Abgrenzung zum Landschaftsraum gemacht. Die Grundstücke weisen eine Größe von ca. 400 bis 600 m² auf und befinden sich im nördlichen Teil in leichter, im südlichen Teil in zunehmender Nordwesthanglage, auf die architektonisch reagiert werden muss.



Bild 7: Städtebauliches Konzept

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über den nördlichen Anschlusspunkt der Straße Zwischen den Hölzern aus dem Baugebiet „Gänsäcker“ (Bild 7). Eine anfänglich vorgesehene zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße wurde aufgrund der geringen Größe des Baugebietes wieder verworfen. Die entstehenden zusätzlichen Verkehrsmengen sind als vergleichsweise gering einzustufen und werden zu keiner Überlastung bestehender Straßen führen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße in 6 m Breite, die in einem Ring endet. Diese Straße wird anfänglich von einem separaten Fußweg begleitet bevor sie als Mischverkehrsfläche ohne getrennten Fußweg ausgebildet werden soll. Durch die Ringstraßenerschließung ist im Plangebiet nur Anliegerverkehr zu erwarten, so dass der Verzicht auf eine Trennung von Fußweg und Fahrbahn als hinnehmbar einzustufen ist.

Der bestehende Feldweg entlang der Kreisstraße K 4182 bleibt erhalten. Durch zwei Wegeverbindungen von der Anliegerstraße zu diesem Feldweg entsteht darüber hinaus eine direkte Fußwegeverbindung aus dem Wohnbaugebiet zur Naherholung in die Landschaft.

Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien 762 und 765, welche Steinsfurt mit dem Stadtzentrum wie auch umliegenden Ortschaften verbindet. Die nächstgelegene Haltestelle „Katholischer Kindergarten“ befindet sich in der Lerchenneststraße in fußläufiger Entfernung, westlich des Plangebietes. Weiterhin verfügt Steinsfurt über einen Bahnhofspunkt der in ca. 1 km Entfernung fußläufig erreichbar ist.

5.3 Technische Infrastruktur

Für das neue Baugebiet „Zwischen den Hölzern“ wurde eine Erschließungskonzeption durch das Büro Willaredt Ingenieure, Sinsheim erstellt. Dieses liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im reinen Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserkanäle werden an die bestehende Mischwasserkanalisation der Straße Zwischen den Hölzern im Baugebiet „Gänsäcker“ angeschlossen. Da die zu erwartenden Schmutzwassermehrmengen aus dem Baugebiet „Zwischen den Hölzern“ aufgrund des Trennsystems gering sind, wird die Dimensionierung dort als ausreichend bewertet.

Anfallendes Oberflächenwasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur zu einem geringen Teil versickern und muss daher über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden. Hierfür wird in der Erschließungsstraße ein Regenwasserkanal eingebaut, welcher das Oberflächenwasser entsprechend der Hangneigung in den nördlichen Teil des Baugebietes transportiert. Über eine Kanalisation in den beiden Fußwegeverbindungen erfolgt die Einleitung in einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal, welcher zweigeteilt im Bereich des Feldweges mit einer Gesamtlänge von ca. 85 m vorgesehen wird. In diesem Kanal kann Oberflächenwasser ausreichend zwischengespeichert werden, um es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Kreisstraße einleiten zu können. Von dort wird das Wasser Richtung Westen zur Elsenz abgeleitet.

In Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis ist die Einleitung von Oberflächenwasser aus Wohngebieten erlaubnisfrei.

Durch die teilweise erhebliche Hanglage und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit dem Abfließen von Oberflächenwasser und dem Eindringen in die Baugrundstücke auszugehen. Zur Verhinderung von Schäden sollen die Eigentümer zu ihrer eigenen Sicherheit verpflichtet werden, auf ihrem Baugrundstück eine Randmulde mit anschließendem Wall zu bauen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch kann abfließendes Oberflächenwasser abgefangen und geordnet entlang der Baugebietsgrenze nach Norden Richtung Kreisstraße geleitet werden. Dort wird das Wasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort ebenfalls in den Stauraumkanal abgegeben.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Die Wasserleitung soll an die bestehende Wasserleitung der Straße "Zwischen den Hölzern" angebunden werden.

Die Stadtwerke Sinsheim stellen über die einzelnen Hydranten in der Ausführung DN 80 eine Löschwassermenge von 48 m³/h (13,3 l/s zur Verfügung). Damit ist der Grundsatz gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet werden. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Trafostation zu errichten.

Kabel

Eine Versorgung des Plangebietes mit Glasfaserkabel ist vorgesehen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

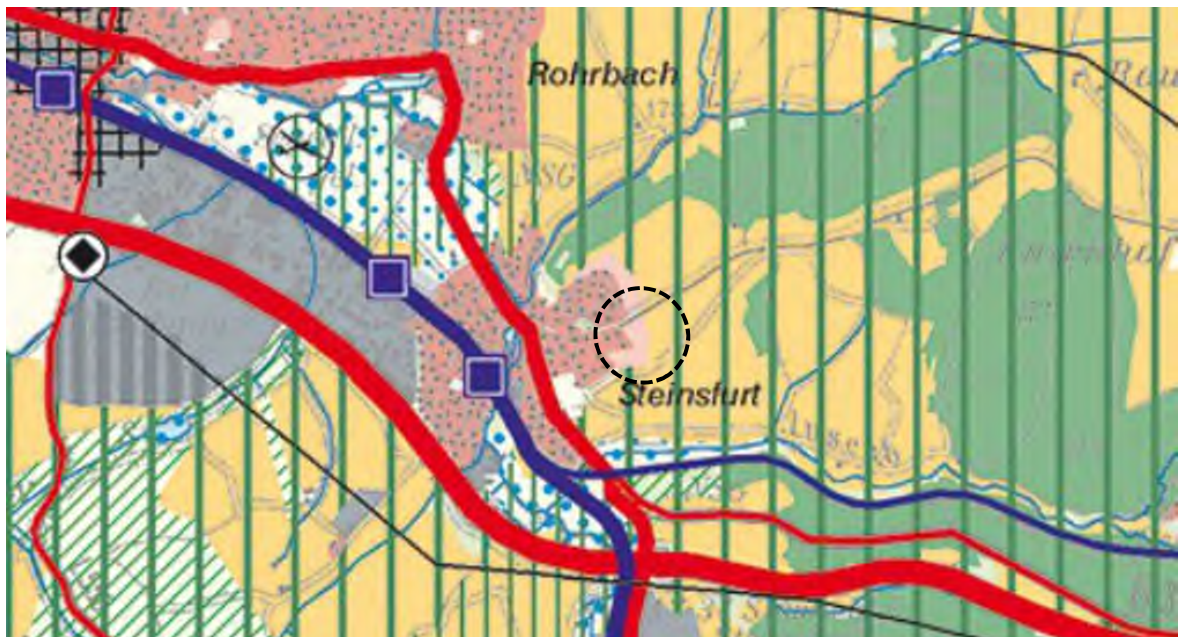


Bild 8: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ausschnitt Sinsheim, mit Plangebiet (schwarze Strichlinie)

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als geplante Wohnbaufläche enthalten. Im Süden sowie im Osten grenzt das Plangebiet an einen regionalen Grünzug sowie an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Lage und Größe des Plangebiets weichen durch den Verzicht auf Wohnbauflächen im Süden des Geltungsbereichs von der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan so ab, dass weder der regionale Grünzug noch das Vorranggebiet für Landwirtschaft tangiert wird (s. u.).

6.2 Flächennutzungsplan

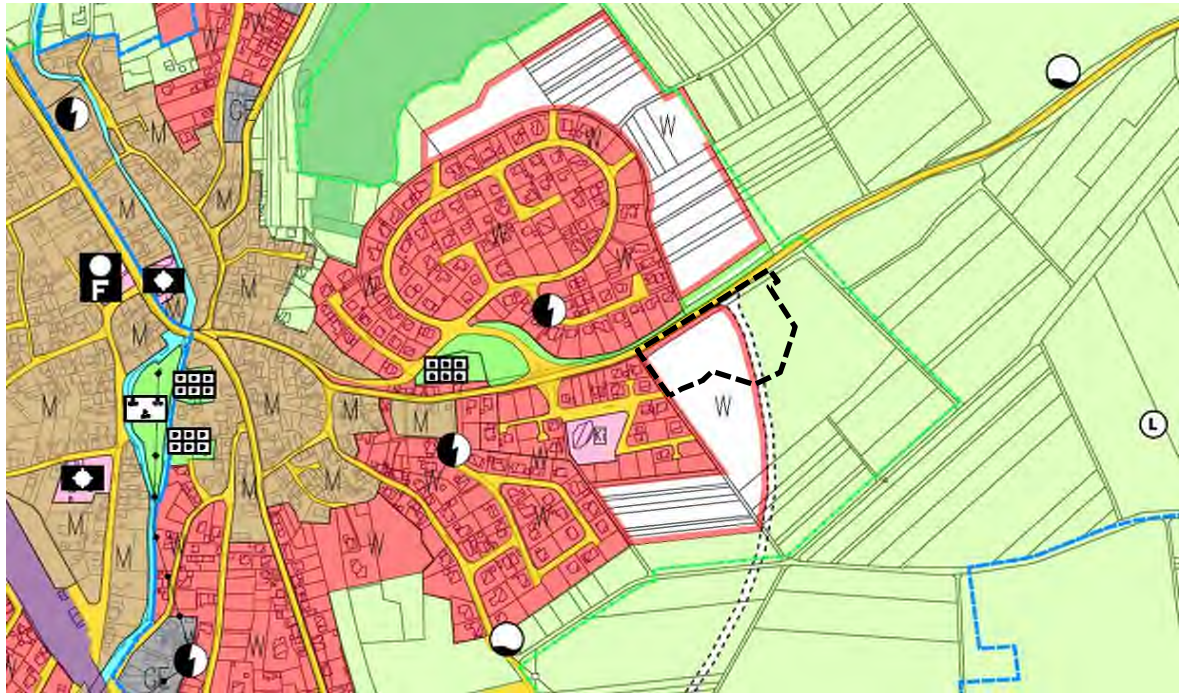


Bild 9: Flächennutzungsplan VVG Sinsheim 2006, Ausschnitt Sinsheim-Steinsfurt mit Plangebiet (schwarze Strichlinie)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen ist das Plangebiet zu ca. 60 % enthalten, mit ca. 0,63 ha wird die im FNP dargestellte Wohnbaufläche überschritten. Die Anpassung der Lage und Größe des Geltungsbereichs resultiert aus den im Verfahren gutachterlich festgestellten ungünstigen Bodenverhältnissen, die eine vollständige Ausnutzung der im FNP dargestellten Fläche nicht zulassen. Aus diesem Grund wurde das Baugebiet im Süden zurückgenommen und im Gegenzug nach Osten entlang der Kreisstraße erweitert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umgehungsstraße (schwarz/weiß gestrichelte Linie) entlang der geplanten Wohnbebauung ist lediglich nachrichtlich enthalten. Eine genaue Trassenführung liegt derzeit nicht vor. Eine Umsetzung der Straße ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellt wird, kann von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen werden. Der FNP ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

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

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

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

7.3 Landschaftsschutzgebiet

Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes befindet sich in ca. 70 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „LSG 2.26.042 - Unteres und Mittleres Elsenztal“. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten. Durch Eingrünung und bepflanzter Regenwassermulde am Rand des Plangebiets entstehen vielmehr weitere Lebensräume, die die derzeit mit Monokulturen bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen ökologisch aufwerten.

7.4 Biotope

Folgendes gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich entlang der Hänge der heutigen K4182, ein ehemaliger Hohlweg, im näheren Umfeld des Plangebietes:

- Nr. 167192260450, „Feldgehölz und Feldhecke an der K 4182 - östlich Steinsfurt“, Gesamtfläche 3.861 m².

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Biotops ist aufgrund der bestehenden Trennwirkung von Straße und Wirtschaftsweg durch die Planung nicht zu erwarten.

7.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 226046 Br. Gew. Kantenberg, Amtsmauer, Kuhschwanz, Brühlquelle Sinsheim in Wasserschutzgebietszone III. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 27.05.1979 sind zu beachten. Die hydrogeologische Situation wurde gründlich untersucht. Die Deckschichten über Fels variieren stark. Aus diesem Grund werden Eingriffe in den Baugrund beschränkt. Maßnahmen, welche die Deckschichten wesentlich vermindern (< 1,50 m) oder durchstoßen (z. B. Erdsondenbohrungen, ggf. Unterkellerungen, Gründungen, Kanalarbeiten) sind nicht zulässig (Deckschichtkriterium).

Im Norden des Plangebietes an der Kreisstraße befindet sich eine Grundwassermessstelle. Eine Veränderung der Messstelle durch die Planung ist nicht geplant.

7.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an den Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist nicht von einer Überschwemmung auszugehen.

7.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Dennoch können in einem alten Siedlungsgebiet wie dem Kraichgau historische Funde möglich sein. Daher wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG hingewiesen.

7.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Habitatstrukturen konnte eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg erstellt und im Oktober 2017 vorgelegt.

Im Zuge einer Übersichtsbegehung konnten Vorkommen von wirbellosen Tieren wie z. B. Libellen, Falter oder Käfer, Amphibien und Fledermäuse im Vorfeld ausgeschlossen werden. Auch ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Pflanzen. Für Brutvögel sowie Reptilien wurden tiefergehende Untersuchungen durchgeführt.

Bei mehreren gezielten Begehungen konnten im Plangebiet trotz partiell geeigneter Strukturen keine Reptilien festgestellt werden. Nach Einschätzung des Gutachters ist dies mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und das regelmäßige Mähen der Randbereiche zu begründen.

Im Zuge der Untersuchungen konnten in der Umgebung des Plangebietes 29 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich nach Einschätzung des Gutachters um typische Arten der Feldflur. Im Plangebiet selbst wurden keine Brutvögel angetroffen, die überwiegende Zahl der Vögel befand sich in den Gehölzstrukturen der angrenzenden Flächen. Von diesen sind Bluthänfling, Dohle, Dorngrasmücke, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling und Neuntöter als gefährdet eingestuft. Für diese Arten ergeben sich durch die Planung jedoch keine Beeinträchtigung bzw. diese können durch Schaffung von Gehölzstrukturen im Plangebiet ausgeglichen werden. Von Relevanz ist ein Brutpaar der Feldlerche, welches ca. 110 m südlich des Plangebietes brütet. Hierbei handelt es sich um eine an trockene Offenlandflächen gebundene, auf der Roten Liste geführte Art. Nach Einschätzung des Gutachters wird die Umsetzung der Planung auf das Brutverhalten der Feldlerche keine relevanten Auswirkungen haben, da seitens der Tiere im Allgemeinen Abstände von 60 bis 100 m zu Vertikalstrukturen oder Siedlungen eingehalten werden. Gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Gutachtens wurde die Abgrenzung des Baugebietes weiter nach Norden verschoben, so dass sich der tatsächliche Abstand zum Brutplatz weiter vergrößert hat. Eine Aufgabe des Brutplatzes ist daher nicht zu erwarten, eventuell kommt es zu einem leichten Ausweichen Richtung Südosten. Um eine Störung der Brut auszuschließen empfiehlt das Gutachten jedoch die Baufeldräumung im Zeitraum von Mitte Oktober bis Mitte Februar oder alternativ Vergrämuungsmaßnahmen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Empfehlungen (zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung, Heckenanpflanzungen) bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.2 Hydrogeologische Untersuchung

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde eine hydrogeologische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Töniges GmbH, Sinsheim erstellt und im Januar 2017 vorgelegt. Danach wurde anhand der Ergebnisse der Entwurf angepasst und entsprechend weitere hydrogeologische Untersuchungen vorgenommen.

Im Zuge der gutachterlichen Untersuchung wurden zunächst zehn Rammkernsondierungen vorgenommen, bei denen ein heterogener Baugrund angetroffen wurde. In der überwiegenden Zahl der Sondierungen befanden sich unter dem Oberboden eine Schicht von Löss, Lösslehm oder Schwemmlössen mit stark unterschiedlicher Mächtigkeit (0,7 m bis über 6 m). Darunter wurden Verwitterungslehme mit ebenfalls unterschiedlicher Stärke erbohrt und weiter der Verwitterungshorizont des Oberen Muschelkalks, welcher in angewittertes Felsgestein des Muschelkalks übergeht. Es besteht die Möglichkeit, dass der felsige Untergrund Klüfte aufweist und daher Verunreinigungen zu einer Belastung des Grundwassers führen können. Aus diesem Grund soll nur dann eine Bebauung ermöglicht werden, wenn die Deckschicht im Bereich der Baufläche über Fels eine Mindeststärke von ca. 4,50 m aufweist. Dieses Maß sichert eine ausreichende Restüberdeckung zum Schutz des Grundwassers, wenn Eingriffe in die Deckschicht durch Kellerbau in die Deckschicht erfolgen.

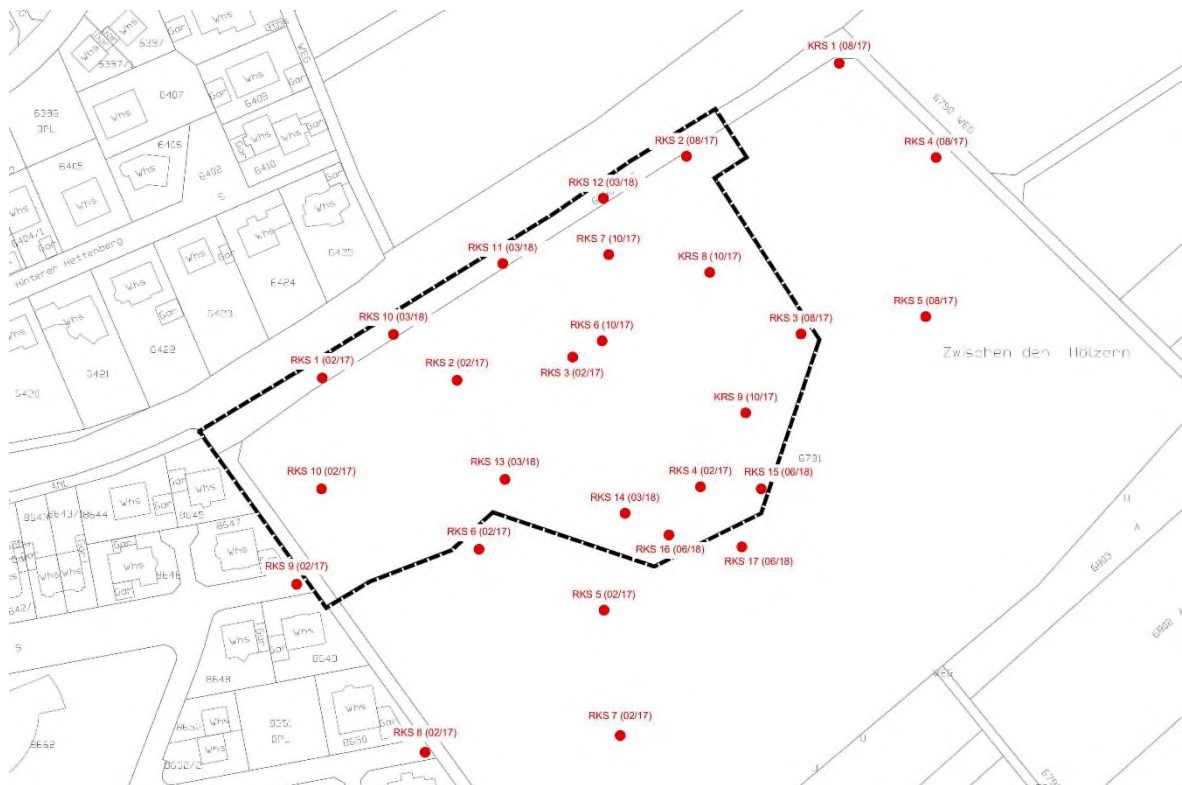


Bild 10: Übersicht der durchgeführten Rammkernsondierungen

Da nicht an allen ersten zehn Sondierungspunkten eine 4,50 m dicke Deckschicht vorgefunden wurde und die Mächtigkeit unregelmäßig variierte, wurden das Sondierungsnetz verfeinert und weitere 17 Bohrungen in Auftrag gegeben (Bild 10). Bei diesen Untersuchungen wurde die Heterogenität des Untergrundes weiterhin bestätigt. Zur Sicherung des Grundwassers wurde daraufhin noch einmal das Bebauungskonzept angepasst, das Baugebiet im Süden deutlich zurückgenommen sowie dafür in Richtung Nordosten im Bereich einer höheren Überdeckung erweitert. Hinzu kommt im östlichen Teilbereich eine geplante Aufschüttung des Geländes als Folge des Straßenbaus, wodurch sich der Abstand zum Fels weiter vergrößert.

Bezüglich der hydrologischen Situation erfolgte im Zuge der Sondierungen kein Anschnitt von Grundwasser.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.3 Lärmabschätzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die K 4182 an, welche eine Verbindung nach Ehrstädt herstellt. Die Kreisstraße ist keine regionale Hauptverkehrsroute und besitzt somit nur eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung. Sie verbindet die Kernstadt mit einem der kleinsten, ländlich geprägten Ortsteile Sinsheims, Ehrstädt (ca. 580 Einwohner). Ehrstädt ist weiterhin über die Ortsteile Hasselbach und Adersbach an die Kernstadt angebunden. In Ehrstädt existiert ein größerer Gewerbebetrieb, der jedoch nur ein geringes Lieferverkehrsaufkommen erzeugt (ca. 2 Lieferfahrzeuge je Woche), die Buslinie zwischen Ehrstädt und Steinsfurt verkehrt wochentags etwa stündlich zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr. Dementsprechend entspricht die Kreisstraße 4182 eher einer Gemeindestraße mit geringer Verkehrsfrequenz.

Topografisch schneidet die Lerchenneststraße von West nach Ost deutlich in das Gelände ein. Durch die zusätzliche Aufschüttung der Bauplätze im Nord-Östlichen Plangebiet ergibt sich ein Höhenunterschied zwischen Kreisstraße und Baugebiet von 0,5 Metern an der Zufahrt zum Feldweg und über 3 Metern am östlichen Plangebietsrand.

Das Abrücken der Neubebauung vom Verkehrsweg und die Einschnitts- und Troglage der Lerchenneststraße dienen als natürliche und effektive Schallabschirmung.

Da durch heutige energetische Anforderungen an Gebäudefenster bereits ein effektiver passiver Schallschutz vorhanden ist und zudem im vergleichbaren Baugebiet „Gänsäcker“ bisher keine Lärmprobleme bekannt sind, ist ein Lärmkonflikt durch die Lage an der Kreisstraße nicht anzunehmen.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Sinsheimer Stadtteils Steinsfurt. Es ist derzeit unbebaut und wird nahezu vollumfänglich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Begrenzung erfolgt durch die Kreisstraße 4182, welche von einem Feldweg mit Gehölzen bzw. jungen Bäumen begleitet wird. Geprägt wird das Plangebiet von einer ausgeprägten nach Nordwesten geneigten Hanglage.

Dem Plangebiet schließen sich Richtung Osten umfangreiche Freiflächen mit einem Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung, Gehölzen und Waldflächen an. Diese Freiflächen sind von Feldwegen durchzogen, die eine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung besitzen. Das eigentliche Plangebiet hat durch seine Lage und - mit Ausnahme des Feldweges, welcher jedoch nach ca. 100 m endet und sich lediglich als Grasweg fortsetzt - fehlenden Wegeverbindungen keine besondere Bedeutung für die Erholung. Immissionen ergeben sich durch die Kreisstraße, die jedoch nur eine geringe Verkehrsfrequenz aufweist.

Durch Umsetzung der Planung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbaufläche umgewandelt. Dabei wird das an der Kreisstraße befindliche Biotop nicht beeinträchtigt, ebenso soll die Gehölzreihe entlang des Feldweges erhalten werden. Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz, die intensive landwirtschaftliche Nutzung bietet nur wenige Lebensräume für Tiere. Zum südöstlich des Plangebietes befindlichen Brutquartier der Feldlerche besteht weiterhin ein ausreichend großer Abstand, durch Vorgaben zur Baufeldräumung können zusätzlich Störungen vermieden werden.

Bei Umsetzung der Planung werden unvermeidlich bisher unversiegelte Böden teilweise versiegelt. Bei den anzutreffenden Böden handelt es sich um aus Löss entwickelte Lehm Böden, die als fruchtbar einzustufen sind. Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen werden die natürlichen Bodenstrukturen zerstört oder beeinflusst. Allerdings ist der absolute Versiegelungsgrad mit ca. 0,8 ha als vertretbar einzustufen.

Auf den lokalen Wasserhaushalt ergeben sich durch die Planung keine gravierenden Auswirkungen. Die Wasserdurchlässigkeit des natürlichen Bodens ist aufgrund der bindigen Lehm Böden begrenzt, so dass Niederschlagswasser auch bisher, wenn gerade nicht im Ackerbau bepflanzt, zum großen Teil oberflächlich abfließt. Durch die lockere Einzelhausbebauung mit einer verringerten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, Pflanzgebieten und Pflanzbindungen sowie mit der vorgeschriebenen gärtnerischen Anlage der Restflächen werden die Auswirkungen der ermöglichten Versiegelung auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und auf das Mikroklima stark gemildert.

Durch die Planung wird der Siedlungsrand von Steinsfurt entlang der Kreisstraße erweitert. Die ursprünglich geplante kompaktere Ausbildung des Wohngebietes konnte aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht weiterverfolgt werden. Die zukünftige Bebauung befindet sich in einer Senke. Die Größe des Baugebietes wurde auf 1,6 ha beschränkt. Durch Gehölzpflanzungen entlang des Wirtschaftsweges und im Bereich der Randmulde und seines bepflanzten Walls wird ein grüner Übergang zur Landschaft geschaffen. Daher sind relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Zusammengefasst ergeben sich durch die Umwandlung von bisherigen Freiflächen in Baufläche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Lage sowie der Größe des Plangebietes jedoch als vertretbar eingestuft werden können. Mit der Einführung von § 13b BauGB wurde seitens des Gesetzgebers die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum im Anschluss an bereits bestehenden Wohnbaugebieten explizit vereinfacht. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielsetzung entsprochen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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 ausnahmsweise auch andere verträgliche Nutzungen zulässt. Damit können der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Im Einzelfall muss geprüft werden, ob diese Nutzungen vor allem aufgrund eines erhöhten Besucherverkehrs ein Konfliktpotenzial beinhalten.

Nicht zugelassen werden Nutzungen, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit störend auswirken und zudem ggf. den Vorgaben von § 13b BauGB widersprechen. Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Hierbei orientiert sich die Planung an den Festlegungen der benachbarten Wohnbaugebieten „Gänsäcker“ und „Hettenberg“. Zudem wird in Verbindung mit Pflanzgebot und der gärtnerischen Anlage der Restflächen gleichzeitig der Versiegelungsgrad begrenzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden. Somit dürfen die Baugrundstücke absolut bis zu 45 % versiegelt werden, 55 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage, die Geländeneigung nimmt dabei von West nach Südost zu. Das Ortsbild wird besonders hangaufwärts wahrgenommen. Deckschichten müssen in grundwasserschützender Dicke erhalten bleiben. Deshalb werden für die Baugrundstücke Bezugshöhen über NHN festgesetzt, die sich an der geplanten Straßenhöhe sowie der natürlichen Topografie orientieren. Die maximale Wand- und Gebäudehöhe bemisst sich von dieser Bezugshöhe.

Mit den gewählten Wand- und Gebäudehöhen von 6,0 m bzw. 8,50 m kann die angedachte zweigeschossige Bauweise realisiert werden. Gleichzeitig werden Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur an die benachbarten Wohngebiete angepasst und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden. Für Gebäude mit Flach- und Pultdächern wird eine gesonderte Gebäudehöhe festgesetzt, um - insbesondere bei Pultdachgebäuden - übermäßig hohe Gebäudeansichten zu vermeiden.

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 summierten 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 auch ausnahmsweise zugelassen werden können, selbst dann, wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Der Standort einer Trafostation kann beispielsweise flexibel gewählt werden.

10.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Die Gebäudelänge soll dabei beschränkt werden, um die gewünschte kleinteilige Struktur zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer weitergehend beschränkten offenen Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden dabei Einzelhäuser bis 15 m und Doppelhäuser bis 18 m Gebäudelänge.

10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports 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.

Um ein offenes, aufgelockertes Straßenbild zu erreichen, ist mit Garagen und Carports zur Straßengrenzungsline ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände festgesetzt.

10.6 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 Wohneinheiten begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung auch noch eine Einliegerwohnung o. ä. möglich.

10.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aufgrund der teilweise geringen Überdeckung des Grundwasserleiters wird im Süden des Plangebietes eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Zum Schutz der Überdeckung sind auf dieser Fläche keine Haupt- oder Nebengebäude bzw. Garagen zulässig. Bei sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist die Mindestüberdeckung des Grundwasserleiters von 1,50 m zu gewährleisten.

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten befindet sich in näherer Umgebung des Plangebietes ein Brutquartier der Feldlerche. Dieses wird durch die Planung zwar nicht beseitigt, jedoch sollten Störungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Aus diesem Grund ist eine Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. bis zum 15.02. durchzuführen. Sollte eine Räumung in einem anderen Zeitraum unumgänglich sein, sind vor Beginn der Brutsaison bis zur Umsetzung der Baumaßnahme dauerhaft die vom Gutachter empfohlenen Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind zur Beleuchtung der Straßen Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden. Dieser Vorgabe kann durch LED-Beleuchtung entsprochen werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer deutlich ausgeprägten Hanglage mit angrenzend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daher ist zu befürchten, dass insbesondere bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser von den Landwirtschaftsflächen in das Baugebiet fließt. Zur Verhinderung von Schäden wird daher entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Maßnahmenfläche zur Ausbildung einer Randmulde festgesetzt. Daran schließt sich eine weitere Maßnahmenfläche zur Anlage eines bepflanzten Walls an. Mit dieser Kombination Graben/Wall kann anfallendes Oberflächenwasser gefasst und gezielt Richtung Norden geleitet werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind Mulde und Wall von den Eigentümern zum eigenen Schutz vor Starkregenereignissen selbstständig instand zu halten.

Die Bepflanzung des Walls dient gleichzeitig als Eingrünung und Ausbildung des Ortsrandes. Sie hat mit regionaltypischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu erfolgen. Aus Gründen des Artenschutzes ist dabei auf einen ausreichenden Anteil an Dornensträuchern zu achten.

Zur Zwischenspeicherung von abfließendem Oberflächenwasser werden im Plangebiet zwei Maßnahmenflächen zur Anlage von Retentionsbecken festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung liegen partiell nur geringe Überdeckungen des Grundwasserleiters vor. In Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde muss bei baulichen Maßnahmen eine Mindestüberdeckung von 1,50 m gewährleistet werden. Unterschreitungen können nur in Ausnahmefällen und unter besonderen Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zugelassen werden (z. B. Kanalverlegungen o. ä.).

10.9 Maßnahmen zur Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes in der Zone III. Zum Schutz des Grundwassers wird die Gewinnung von Erdwärme über Sonden, Kollektoren und Ähnlichem nicht zugelassen. Mit dieser Vorgabe soll das Durchstoßen der Deckschicht über dem Grundwasserleiter und damit das potenzielle Eindringen von Schadstoffen verhindert werden.

10.10 Pflanzgebote

Das Baugebiet „Zwischen den Hölzern“ soll den Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers erhalten. Zur Erreichung dieser Zielsetzung ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

10.11 Pflanzbindungen

Entlang des Feldweges im Norden des Plangebietes befindet sich eine Reihe mit Bäumen und Gehölzen. Diese ist als prägendes Element im Landschaftsraum einzustufen und daher zu erhalten. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Pflanzbindung festgesetzt.

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. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl. Typisch für die Region sind verputzte Fassaden.

11.1.2 Dächer

Da Bauwilligen bewusst ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll, werden verschiedene Dachformen zugelassen. Neben Satteldächern und Walmdächern können Gebäude auch mit Pultdächern oder Flachdächern ausgeführt werden. Die zulässige Dachneigung variiert dabei je nach gewählter Dachform.

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.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Dachdeckungen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Auf farbliche Vorgaben wird dabei explizit verzichtet. 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. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sind 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 und ausdrücklich erwünscht. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt, aus ökologischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen.

11.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes bzw. Beruhigung der Dachlandschaft werden Dachaufbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

11.2 Werbeanlagen

Trotz der überwiegenden Wohnnutzung können im Plangebiet auch gewerbliche Betriebe ansässig sein (nicht-störende Handwerksbetriebe, freie Berufe, Läden). Häufig werden für diese Einrichtungen freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen an Gebäuden vorgesehen. Diese werden zum Schutz des Ortsbildes und der Angrenzer jedoch hinsichtlich ihrer Größe und Anzahl beschränkt.

11.3 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild einengend und können Angsträume erzeugen. Einfriedungen zur Straße hin werden aus diesem Grund hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücksflächen außerhalb der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen o. ä. als Grünfläche (Nutzgarten, Ziergarten, Rasenfläche) anzulegen. Großflächige Kiesgärten sind unzulässig. Der überwiegende Teil der Fläche ist mit gebietsheimischen Pflanzen zu gestalten.

11.5 Müllbehälter

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

11.6 Zahl der Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden wie Sinsheim ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg für Wohneinheiten mindestens zu erbringende Stellplatzanzahl wird daher auf zwei erhöht. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Zudem können parkende Fahrzeuge die Verkehrssicherheit - insbesondere von Kindern - beeinträchtigen.

11.7 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Durch den Bau der Erschließungsmaßnahmen werden sich Veränderungen im Gelände Verlauf ergeben. Zur Vermeidung übermäßiger Geländesprünge und zum Schutz der Bodenüberdeckung werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken grundsätzlich entsprechend des Gelände Verlaufs in ihrer Höhe begrenzt. Die Gelände verhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zur Vermeidung nachbarlicher Beeinträchtigungen dürfen daher Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen an Nachbargrenzen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sollte weitergehender Modellierungsbedarf bestehen, so hat dies in abgestufter Form zu erfolgen.

11.8 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Versickerungsmöglichkeiten sind aufgrund der Topografie sowie der Bodenverhältnisse begrenzt. Anfallendes Oberflächenwasser ist daher über die Regenwasserkanalisation abzuführen. Regenwasserzisternen zur Brauchwassergewinnung werden zugelassen. Aufgrund der geringen Deckschichtmächtigkeit über dem klüftigen Grundgestein wird ihre Einbautiefe jedoch auf max. 3 m begrenzt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	1,60 ha	100,0 %
Baufläche	1,16 ha	72,5 %
Verkehrsfläche	0,28 ha	17,5 %
Öffentliche Grünfläche	0,16 ha	10,0 %