



Bebauungsplan

"Heinzengrund"

Gemarkung Ehrstädt

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Stand: 31.08.2020

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

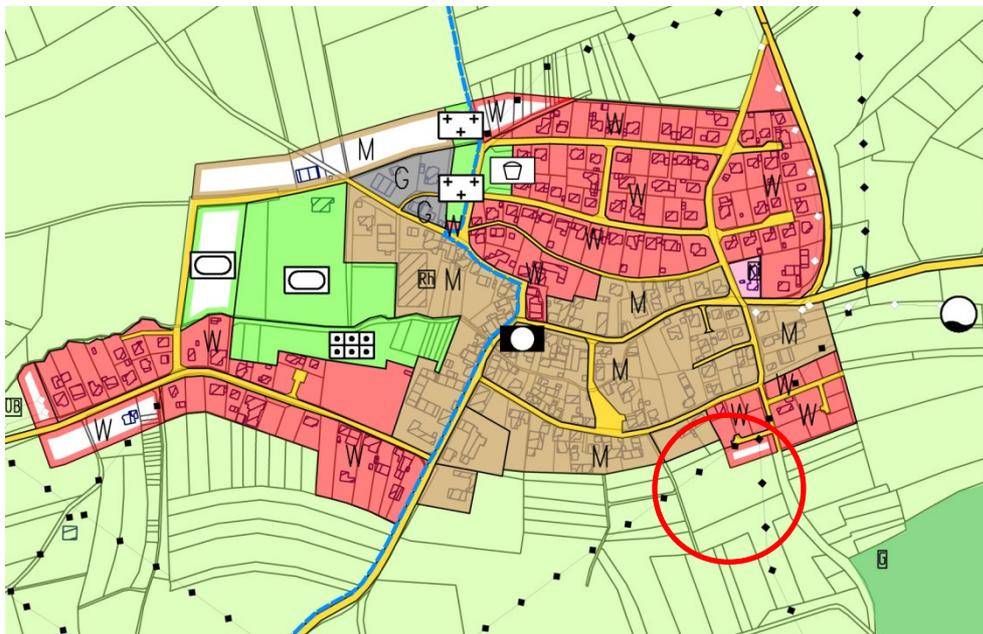
Die Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau ist sowohl in Sinsheim selbst als auch in den Ortsteilen trotz demographischem Wandel nach wie vor hoch. In Ehrstädt selbst sind nur noch vereinzelt unmittelbar bebaubare Bauplätze oder Baulücken vorhanden. Diese wenigen vorhandenen Potentiale an Bestandsgebäuden, Baulücken oder Brachen konnten trotz großer Bemühungen bisher nicht im benötigten Umfang aktiviert werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung einer Fläche am südöstlichen Ortsrand von Ehrstädt mit Wohngebäuden (Einfamilienhäusern) ermöglicht werden. Das ca. 1,09 ha große Plangebiet liegt südlich der Wohnbebauung an der Eichwaldstraße bzw. des Wohngebiets "Kleinfürlein" und kann von dort aus erschlossen werden.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnnutzungen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist insbesondere auch deshalb möglich, da auf der zu überplanenden Ackerfläche keine erheblichen Umweltkonflikte zu erwarten sind.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heinzengrund" beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Örtliches Entwicklungskonzept



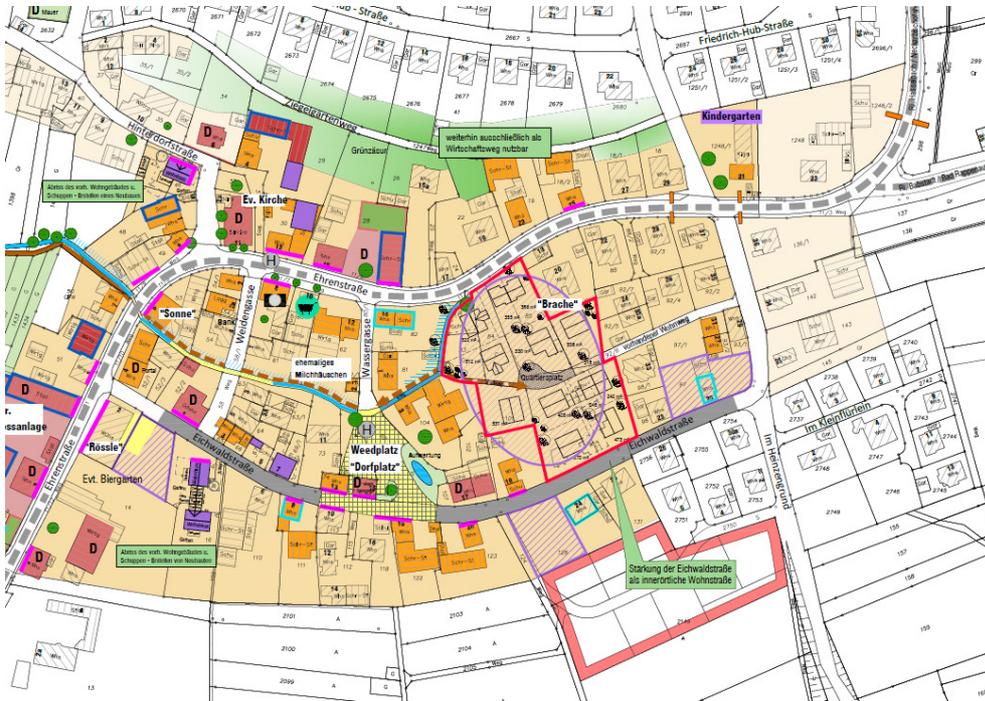
Auszug: Wirksamer Flächennutzungsplan für die Gemarkung Ehrstädt mit Plangebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen von 2006 ist die nordöstliche Ecke des Geltungsbereiches an der Stichstraße "Im Heinzengrund" als geplante Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche (Straße "Im Heinzengrund") dargestellt, der übrige Teil als Fläche für die Landwirtschaft.

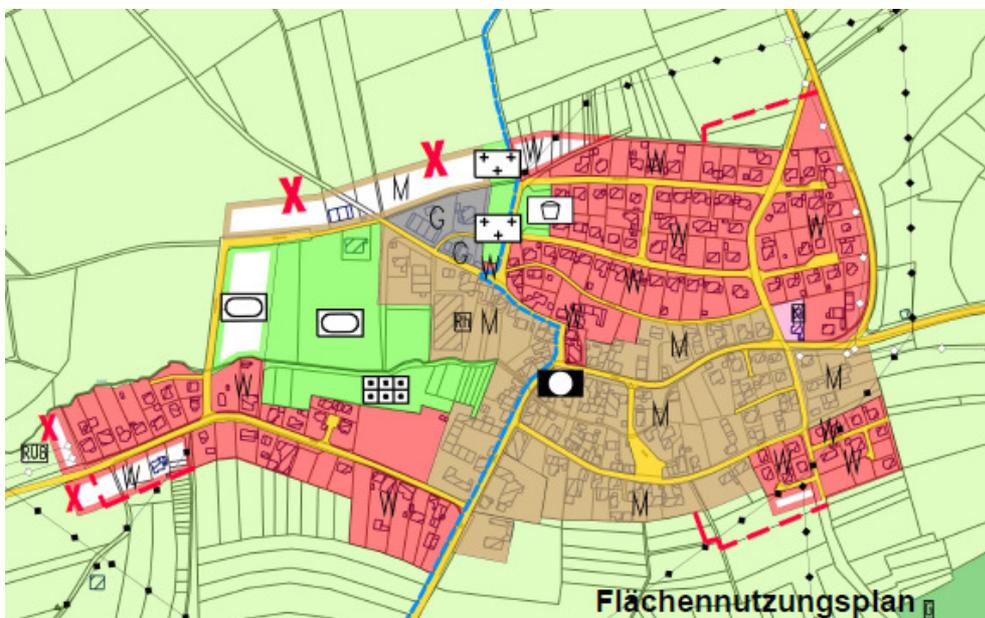
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Baugebiet "Heinzengrund" ist in kleinerem Umfang als nicht parzellenscharfe Arrondierungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 06.07.2006) vorgesehen.

Im Rahmen des landesweiten Modellprojekts "MELAP PLUS" erstellten örtlichen Entwicklungskonzept "Sinsheim-Bergdörfer" ist dieser Bereich als Siedlungserweiterungsfläche enthalten. Dafür sollen geplante Flächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan aufgegeben werden. Der Gemeinderat und der Ortschaftsrat haben eine Entwicklung an dieser Stelle grundsätzlich befürwortet.



Auszug: Maßnahmenplan Ehrstädt, aus Örtliches Entwicklungskonzept 2015



Auszug: Örtliches Entwicklungskonzept 2015

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans wurde in südliche Richtung erweitert, um eine Erschließung und Bebauung der gesamten Ackerfläche bis zum südlich angrenzenden Gehölzstreifen als "Landmarke" zu ermöglichen. Die geplante Wohnbaufläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt der "Eichwaldstraße" sowie zum "Weedplatz".

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Ehrstädt und umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nr. 2149 und den nördlichen Teil von Flst.Nr. 2148 sowie Teile von Flst.Nr. 2750 (Im Heinzengrund, Hohlweg).

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus intensiv genutztem Ackerland mit zwei großen Solitärbäumen (Birkenbäume) und fällt von rund 262 m üNN im Süden nach 250 m üNN im Norden ab.

Die Straße "Im Heinzengrund" verläuft in Richtung Süden als Hohlweg weiter; die Böschung des Hohlwegs liegt auf der Ostseite des Plangebiets und ist mit Gehölzen bewachsen. Hier befinden sich ein größerer Walnussbaum und Brombeerhecken. Südlich, außerhalb des Plangebietes grenzt eine Feldhecke an, die teilweise als Biotop geschützt ist.

An das Plangebiet grenzen im Norden die Ortslage von Ehrstädt, ansonsten Streuobstwiesen und Ackerflächen an.



Geltungsbereich "Heinzengrund" mit Luftbild und Höhenlinien

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst.Nr. 2149 befindet sich in städtischem Eigentum, das Grundstück Flst.Nr. 2148 in Privateigentum.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kleinfürlein" an. Der vorliegende Bebauungsplan "Heinzengrund" überschneidet sich mit dessen Geltungsbereich im Bereich der neuen Gebietszufahrt und ersetzt die bisherigen Festsetzungen (öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsfläche) in diesem Bereich.

4.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan "Heinzengrund" begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und kann daher nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet worden sein; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen;
- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich;
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete);
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 3.100 m² (GRZ 0,4) deutlich weniger als 10.000 m².

4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden nach einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung 2019 im Verlauf des Jahres 2019 weitere spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse durchgeführt (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Bebauungsplan Heinzengrund“ in Sinsheim, OT Ehrstädt, Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg vom 13.12.2019, siehe Anlage).

Innerhalb des Planungsgebietes und in der näheren Umgebung konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Mit 23 nachgewiesenen Vogelarten, der Mehrzahl davon Brutvögel außerhalb des Gebietes, zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als durchschnittlich. Es konnten mehrere Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen, und eine Wochenstube von Zwergfledermäusen in der direkten Umgebung des Untersuchungsgebietes. Quartiere in Bäumen sind nicht auszuschließen.

Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unter Beachtung entsprechender Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse nicht ausgelöst werden. Die notwendigen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für die Anpflanzung einer 30 m langen Hecke mit Saumstruktur sind in Vorabstimmung mit der übergeordneten Fachbehörde bereits geeignete Flächen identifiziert worden. Die Stadt Sinsheim übernimmt darüber hinaus vorsorglich für die möglicherweise abgängigen Birnenbäume die ersatzweise Anpflanzung von 4 standortgerechten Bäumen in der näheren Umgebung.

5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Mit dem Baugebiet "Heinzengrund" soll ein Beitrag zur Versorgung mit Einfamilienhäusern für Ehrstädt und die Gesamtstadt geleistet werden.

In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen ist eine dorfgerechte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Im Vorfeld wurden Planungsvorstellungen in Form zweier alternativer Gestaltungspläne entwickelt, wobei auch die im örtlichen Entwicklungskonzept 2015 angedachte Erschließungsform einer Verbindung zwischen der Stichstraße "Im Heinzengrund" und der Eichwaldstraße untersucht wurde. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Grundstücksverhältnisse ist die dazu notwendige Verbreiterung des westlich angrenzenden Feldwegs Flst.Nr.124 nicht mehr zu realisieren, weshalb die nun vorliegende Ringerschließung als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes präferiert wurde.

Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft, wobei nun die Gebietszufahrt in den Nordosten an den Beginn des Hohlwegs gelegt wurde, um die kleine Stichstraße "Im Heinzengrund" nicht zu belasten. Die ausgewählte Erschließungsform des Gebiets ist verträglich mit der in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgeführten Vermeidungsmaßnahme "Erschließung von der Nordseite her", mit der eine Beeinträchtigung des nahen Wochenstuben-Quartiers der Zwergfledermaus minimiert und somit eine Aufgabe des Quartiers verhindert werden soll.

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine Ringstraße in vier überwiegend nach Süden ausgerichteten Baureihen erschlossen. Es entstehen insgesamt ca. 17 Baugrundstücke mit Größen von überwiegend ca. 450 bis unter 500 m²; lediglich die 5 Grundstücke im Innern des Rings sind mit ca. 415 m² bis 440 m² etwas kleiner.

Die geplanten Gebäude sind zweigeschossig konzipiert, wobei je nach Gebäudeform und Anordnung der Wohnebenen am Hang das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss zählt. Im offen bebauten, durchgrüntem und in sich abgeschlossenen Wohnquartier soll die flexible Verwendung von Dachformen ermöglicht werden. Zur Harmonisierung des Ortsbildes werden jedoch für jede zulässige Dachform Vorgaben zu Dachneigung, Dachgestaltung und Dacheindeckung gemacht. Die Möglichkeit des Baus von Passivhäusern und die Nutzung solarer Energie wurde dabei berücksichtigt und ist aus Klimaschutzgründen ausdrücklich erwünscht.

Die Planung berücksichtigt die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. den Übergang zur vorhandenen Bebauung im Norden. Die Hohl im Osten und die Verwallung im Süden sorgen für eine Eingrünung des Gebietes gegenüber der Landschaft.

Aufgrund der Erschließungssituation und der für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Grünflächen im Norden und Süden des Plangebiets ergeben sich teilweise Grundstückstiefen von rund 15 m im Norden an der Retentionsfläche und rund 18 - 19 m im Süden, Osten und Westen. Zum Ausgleich sind die Grundstücke mit geringerer Tiefe etwas breiter zugeschnitten, um die Gartenzonen seitlich der Gebäude nach Südwesten ausrichten zu können; dies kommt auch der Nordhanglage entgegen und begünstigt die Besonnung der Freiflächen.

Zudem grenzen die Grundstücke überwiegend an öffentliche Grünflächen bzw. die freie Landschaft an, so dass eine ausreichende Privatsphäre und ein Blick ins Grüne gewährleistet ist.



Gestaltungsplan "Heinzengrund" von August 2020

Der ruhende Verkehr soll auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Planungsstatistik "Heinzengrund":

Gebäude:	Ca. 17 Gebäude mit maximal je 2 WE
Wohneinheiten	Ca. 34 Wohneinheiten
Belegungsdichte	Belegungsdichte 2,2 (Stadt Sinsheim, 2018 laut Stat. Landesamt BW)
Einwohner	Ca. 75 Einwohner

5.1 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden im Nordosten des Gebiets über eine neue Ringstraße von der nach Süden verlängerten Straße "Im Heinzengrund" aus erschlossen.

Der Ringschluss dient dem Anliegerverkehr. Der Straßenquerschnitt der neuen Erschließungsstraße ist mit 6,3 m vorgesehen. Der Straßenraum bietet Platz für den Begegnungs-

verkehr Pkw/Pkw und einen einseitigen Gehweg von 1,5 m zzgl. Entwässerungsrinne zwischen Fahrbahn und Gehweg.

Alternativ ist in der Ringstraße die Einrichtung eines Einbahnsystems angedacht, das die Möglichkeit bietet, dass ggf. am Straßenrand geparkt werden könnte.

Das neue Baugebiet ist über einen Weg in westliche Richtung an das angrenzende Feldwegenetz angebunden. Die Verbindung dient der fußläufigen Erreichbarkeit der Ortsmitte und des angrenzenden Landschaftsraums. Der Weg wird aber auch so dimensioniert, dass er als Notauslass für Fahrzeuge genutzt werden kann, z.B. im Falle von Straßenbauarbeiten.

5.2 Entwässerung

Mit der Erschließungsplanung (Straßenplanung und Entwässerung, siehe Anlage) wurde das Büro Bioplan Ingenieurgesellschaft mbH, Heidelberg, beauftragt. Im Rahmen der Planung wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, in der auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vier mögliche Entwässerungsvarianten untersucht wurden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die vorgeschlagene Variante im modifiziertem Mischsystem, bei dem der Regenabfluss der Straßen an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen wird und Zisternen auf den Baugrundstücken als Puffer vorgesehen sind.

Die für die Einleitung des Oberflächenwassers in das Gewässer ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird unter Bezug auf § 1 Niederschlagswasser VO vom 22.03.1999 durch die Ausführungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Die Planung der Niederschlagswasserableitung ist den Unterlagen des Bebauungsplanes daher in der erforderlichen Ausarbeitungstiefe beigelegt.

Regenwasserentsorgung

Die vorhandenen Regenwasserkanäle des südöstlichen Teils von Ehrstädt haben ihre Vorflut im Mühlbach, der im östlichen Bereich der Ehrenstraße verrohrt ist. Die Verrohrung und der anschließende Mühlbach sind so stark belastet, dass sie keine bzw. nur noch geringste zusätzlichen Regenwasserabflüsse aufnehmen können. Um die Abflussverhältnisse für die Unterlieger nicht nachteilig zu verändern, muss die zum Abfluss kommende Niederschlagswassermenge aus dem Baugebiet "Heinzengrund" auf den natürlichen Gebietsabfluss reduziert werden und es ist gemäß Entwässerungskonzeption eine Rückhalteanlage für das Bemessungsereignis TN = 100 a (100-jährliches Regenereignis) erforderlich.

Im südöstlichen Ortsteil von Ehrstädt sind laut AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) Misch- und Regenwasserkanäle in den Dimensionen jeweils DN 300 verlegt. Im Zuge des Neubaus der Regenwasserkanalisation wurde auch die Straßenentwässerung der Straßen "Im Heinzengrund" und "Eichwaldstraße" an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen. Allerdings wurden die vorhandenen Anschlusskanäle nicht für einen Anschluss des Planungsgebiets "Heinzengrund" in der vorliegenden Größe dimensioniert. Auch aus diesem Grund ist eine Regenwasserrückhaltung für das Baugebiet "Heinzengrund" notwendig.

Die geplante Rückhalteanlage wird linienförmig an der Nordseite des Baugebiets angeordnet und entsprechend den topographischen Gegebenheiten von der Westseite beschickt; der Anschluss an den vorhandenen RW-Kanal erfolgt auf der Ostseite. Vorgesehen ist ein Mulden-Rigolen-System, um die erforderliche Einstautiefe zu verringern.

Angedacht ist weiterhin, das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal zu leiten, um das erforderliche Rigolen-Volumen zu verringern. Durch die Vorschaltung von Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken kann der Retentionsbedarf ebenfalls verringert werden; bei gleichbleibendem Rückhaltevolumen ergibt sich dadurch ein zusätzlicher Puffer.

Außengebietsabfluss

Auf der Südseite des Planungsgebiets schließt ein Außengebiet in der Größe von ca. 1 ha an. Die Niederschlagsabflüsse des Außengebiets müssen von der Wohnbebauung abgehalten werden.

Aufgrund der topographischen Situation wird die westliche Außengebietsfläche von 0,53 ha mittels eines Entwässerungsgrabens in westlicher Richtung (außerhalb des Geltungsbereiches), die östliche Fläche von 0,46 ha in östlicher Richtung abgeleitet. Die östliche Fläche kann an den bestehenden RW-Kanal DN 300 "Im Heinzengrund" angeschlossen werden. Der westliche Außengebietsabfluss wird bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung bzw. von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsverpflichtung im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, nicht aber von den allgemeinen Bestimmungen, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

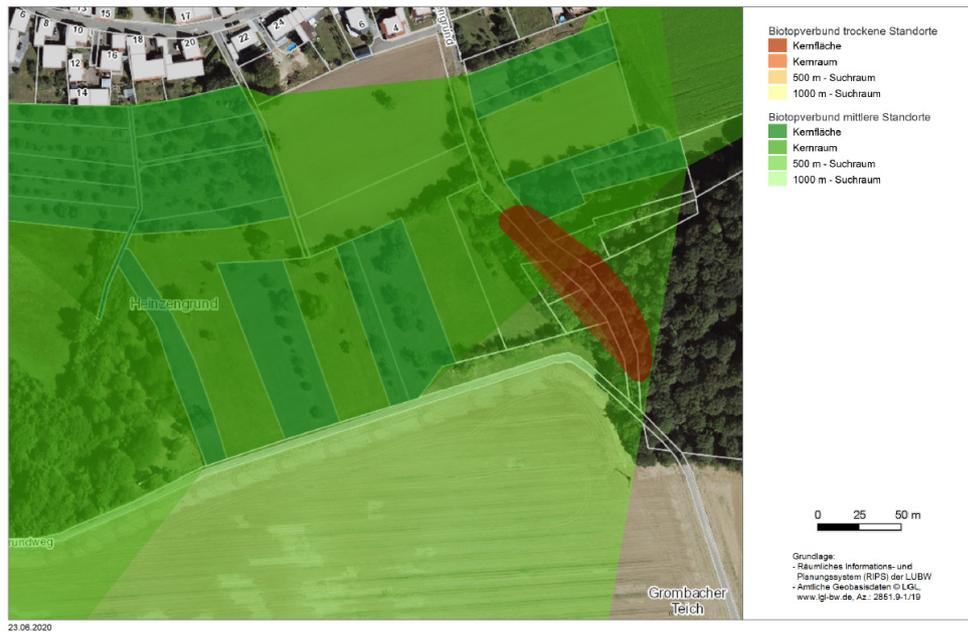
Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz

Das Gebiet selbst ist relativ strukturarm und nur in den Randbereichen für Brutvögel interessant. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind jedoch Beeinträchtigungen der Eignung als Jagd- und Transfergebiet für Fledermäuse und die Beseitigung eines markanten Birnbaums verbunden. Durch Erschließung und Bebauung wird das Landschaftsbild verändert; zudem rückt die Wohnbebauung näher an die Feldhecken als Brutrevier für Vögel.

Mit folgenden Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Erhalt des begleitenden Gehölzbestandes auf der Böschung des Hohlwegs am Ost- rand des Gebiets, Erschließung des Gebiets von Norden,
- Abstand der Gebäude von den Gehölzstrukturen im Süden und Osten,
- Erhalt zweier Einzelbäume mit Quartierpotential für Fledermäuse,
- Begrünung der Baugrundstücke, Anpflanzen von (Obst)bäumen,
- Verbot von großflächigen Kies- und Schottergärten,
- Vermeidung von Lichtverschmutzung durch Vorgaben für die Außenbeleuchtung,
- Vorgaben der äußeren Gestaltung der Gebäude zur Einbindung des Gebiets in die nähere Umgebung,
- externe Maßnahmen zum Ausgleich von Brutmöglichkeiten für die Goldammer, Ausgleich wegfallender Gehölze durch entsprechende Ersatzpflanzungen (CEF),
- Vorgaben für den Zeitraum für Baumfällungen und Gebäudeabriss (Vogel- und Fledermausschutz).

Kartenansicht



LUBW Kartenansicht Biotopverbund

Das neue landesweite Biotopverbundnetz geht mit einer groben, nicht parzellenscharfen Kennzeichnung (s.o. Karte der LUBW) über den Geltungsbereich hinweg. Entsprechende vernetzende Strukturen werden mit dem Erhalt und Schutz des Hohlweges und der Hecke im Süden erhalten.

Boden- und Wasserschutz

Mit folgenden Maßnahmen sollen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser vermieden bzw. gemindert werden. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen sowie Bodenverdichtung führen dazu, dass anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt.

- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Begrünung flachgeneigter Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen,
- Entwässerungskonzept mit Regenwasserrückhaltung/-versickerung und Drosselung des Gebietsabflusses.

Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt.

Mit folgenden Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen gemindert werden:

- Begrenzung der Versiegelung,
- Begrünung flachgeneigter Dächer,
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Festsetzung von Grünflächen,
- Ermöglichung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit soll die Ergänzung der Wohnnutzung z.B. durch Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine standort- wie zeitgemäße und zukunftsfähige Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Nutzungen, für die sich das Wohngebiet aufgrund der zu erwartenden Konflikte (z.B. wegen Lärm und erhöhtem Publikumsverkehr) nicht eignet (Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), werden ausgeschlossen. Zudem sind solche Nutzungen nicht mehr dem Merkmal "Wohnnutzung" im Sinne des § 13b BauGB zuzuordnen.

Von den nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen können lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise z.B. in Räumen zugelassen werden; damit sollen auch Berufsbilder, die möglicherweise nicht den Tatbestandsmerkmal der freien Berufe nach § 13 BauNVO erfüllen, berücksichtigt werden und dem Trend zur Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden entsprochen werden.

Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese aufgrund ihres Platzbedarfs bzw. des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens im Plangebiet städtebaulich nicht integriert werden können und nicht vom Begriff "Wohnnutzung" abgedeckt sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) über grundstücksbezogenen Bezugspunkten sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Diese darf entsprechend den Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die analog zum gegenüberliegenden Baugebiet "Kleinflürlein", eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird eine Traufhöhe von maximal 5,5 m und eine Firsthöhe von maximal 9,5 m und für Flachdachgebäude eine maximale Firsthöhe von 6,0 m festgesetzt, bezogen auf die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die jeweiligen unteren Höhenbezugspunkte sind als Geländehöhen in m über NHN in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück eingetragen.

Die Höhenfestsetzungen sollen eine harmonische Entwicklung der Neubebauung entlang der Topographie bewirken; sie orientieren sich an der Lage der Gebäude im Gelände und be-

rücksichtigen das Niveau der Erschließungsstraße. Im vergleichsweise ebenen Gebiet "Kleinfürlein" sind analog dazu Traufhöhen von maximal 6,25 m über der Straßenoberkante zulässig, was bei der vorhandenen Bebauung allerdings häufig nicht ausgeschöpft wurde.

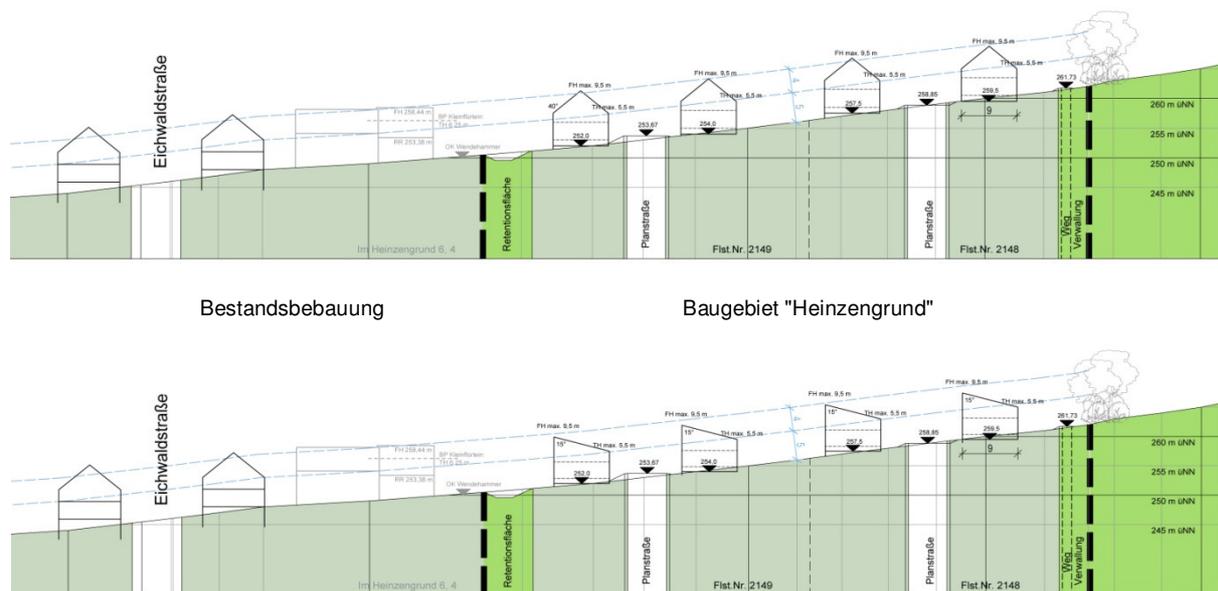


Abb. Geländeschnitt beispielhaft mit Satteldächern (oben) und einseitigen Pultdächern (unten)

In Ergänzung zur Höhe der baulichen Anlagen werden zur Umsetzung der städtebaulichen Gestaltungsabsichten maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen,

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

In Anlehnung an die örtlichen Baustrukturen ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll die Versorgung mit ortstypischen Einfamilienhäusern sichergestellt werden und auch im Hinblick auf die Hanglage ein Gebietscharakter erzielt werden, der von einer aufgelockerten Bauweise mit Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei einer Südausrichtung der Gebäude die Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach. Die Festsetzungen erlauben es ebenso, einseitige Pultdächer dem Geländeverlauf entsprechend in nördliche Richtungen geneigt zu errichten. Damit könnte die Nordfassade der Gebäude möglichst kompakt gehalten werden und die Südfassade zur Sonne geöffnet werden. Die Gewinnung von Sonnenenergie kann dann über eine entsprechende (nicht blendende) Fassadengestaltung realisiert werden.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen nur hinter der straßenseitigen Gebäudekante zulässig; sie müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m und mit ihrer Längsseite mind. 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

Mit diesen Festsetzungen soll eine flexible und gleichzeitig geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Vorschriften zu den Mindestabständen der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zur Straße sollen neben gestalterischen Absichten auch eine gute Zufahrbarkeit gewährleisten und ein Hineinragen davor abgestellter Fahrzeuge in die öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden. Zusätzlich stellt der Stauraum vor den Garagen einen weiteren Stellplatz dar.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der dann erforderlichen Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken und der damit verbundenen Versiegelung, wegen der dörflichen Strukturen der Umgebung und der Lage am Ortsrand vermieden werden.

6.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche, der kurze Verbindungsweg nach Westen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Weg" festgesetzt.

Mit der Beschränkung von Zufahrtsbereichen auf maximal 6 m je Baugrundstück soll die Versiegelung der Vorgärten auf ein Mindestmaß begrenzt und die Durchgrünung des Baugebiets gefördert werden.

Entlang der privaten Grünfläche, an der Stichstraße "Im Heinzengrund" und am festgesetzten Weg im Westen sind Grundstückszu- und abfahrten nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten auf den neuen Baugrundstücken an der dafür vorgesehenen neuen Erschließungsstraße angeordnet werden und die bestehende Stichstraße und der Weg nicht belastet werden. Die private Grünfläche soll von versiegelten Flächen freigehalten werden.

6.7 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grünflächen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergangsbereich zum alten Ortskern soll am Geländetiefpunkt eine Retentionsfläche in der erforderlichen Größe untergebracht werden.

Geplant ist eine langgestreckte Mulde, in der ggf. in Kombination mit einem Rigolensystem das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und versickert wird. Die gedrosselten Abflüsse der einzelnen Grundstücke werden über die neuen Regenwasserkanäle im Gebiet von Westen in die Retentionsfläche geleitet. Von der Retentionsfläche wird das Niederschlagswasser gedrosselt nach Osten in den vorhandenen Regenwasserkanal "Im Heinzengrund" abgegeben.

Neben der Retentionsfläche wird entlang des südlichen und östlichen Gebietsrandes eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verwallung/Böschung" festgesetzt.

Die Grünflächen sind Teil des Entwässerungskonzepts bzw. dienen dem Erhalt der Böschungsvegetation am Hohlweg.

Auf dem Eckgrundstück im Nordosten wird entlang der Zufahrtsstraße "Im Heinzengrund" eine private Grünfläche festgesetzt. Damit werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Kleinfürlein" in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und ein unbebauter Korridor in Richtung Hohlweg freigehalten. Es wird eine private Grünfläche festgesetzt, da die Grünfläche an dieser Stelle keinen öffentlichen Zweck erfüllt und dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen werden kann.

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

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden bzw. so weit wie möglich minimiert werden sollen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien dient der Minderung der Versiegelung, die Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen dienen der Umsetzung des Entwässerungskonzepts.

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (siehe Anlage) Vorgaben zur Außenbeleuchtung im Gebiet festgesetzt, die insbesondere dem Fledermausschutz dienen. Damit sollen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

6.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Mit den Vorschriften zu Anpflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollen Kompensationsaspekte für den Artenschutz, aber auch die Gestaltung des Ortsbildes und die Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum berücksichtigt werden.

Durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken soll eine Mindestbegrünung erreicht werden, um das Baugebiet in die dörfliche Umgebung einzubinden. Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen unterstützt die Rückhaltung von Regenwasser im Gebiet und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Der gesetzlich geschützte Hohlweg südöstlich des Geltungsbereiches einschließlich der begleitenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches und die vorhandenen Einzelbäume mit Quartierpotential für Fledermäuse sind wichtige Strukturen für Brutvögel und Fledermäuse, weshalb entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan erfolgen.

Die beiden vorhandenen Birnenbäume im Gebietsinnern können bestehen bleiben; für den Fall, dass die Birnenbäume vom jeweiligen Bauherren nicht erhalten werden, werden vorsorglich von der Stadt Sinsheim als Ausgleich (im Sinne einer CEF-Maßnahme nach BNatSchG) ersatzweise 4 regionaltypische standortgerechte Einzelbäume gepflanzt.

6.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Diese für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt und werden daher den Baugrundstücken zugeschlagen, um eine insgesamt bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erreichen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Besondere Rücksicht wird dabei auf die Hanglage am Siedlungsrand genommen.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen und Dachneigung

Im Bebauungsplan werden verschiedenen Dachformen zugelassen; neben den traditionellen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) sollen auch Zeltdach, Pult- und Flachdach zugelassen werden, um den Wünschen der künftigen Bauherrschaft nach zeitgemäßen Bauformen entgegen zu kommen.

Alle anderen Dachformen sind ausgeschlossen.

Für jede Dachform werden Dachneigungen als Mindest- und Höchstmaß vorgeschrieben, um ein trotz der Vielfalt harmonisches Gesamtbild zu bewirken; Flachdächer und einseitige Pultdächer sind zudem zu begrünen.

Dachgestaltung

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° und somit nur bei Satteldächern, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Die Maße von Dachaufbauten werden geregelt, um eine harmonische ortstypische Dachlandschaft zu erzeugen. Daher dürfen auch Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite nicht kombiniert werden.

Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Mit den festgesetzten Farbspektren zu den Dacheindeckungen soll der in Ehrstädt vorhandenen und angrenzenden vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden. Dort herrschen rote bis braune, aber auch graue Farbtöne vor. Gleichzeitig soll das zulässige Farbspektrum den Grundstücksnutzern einen größeren Gestaltungsspielraum insbesondere bei der Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie anbieten. Um gestalterische Störungen und Blendwirkungen zu vermeiden, sind glänzende und hoch reflektierende Materialien nicht zulässig.

7.2 Werbeanlagen

Mit den Regelungen zu den Werbeanlagen hinsichtlich des Anbringungsorts, der Größe und der Beleuchtung soll einerseits der Charakter des Plangebiets als Wohngebiet geschützt und trotzdem genügend Gestaltungsraum für Werbeanlagen gegeben werden.

7.3 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen

Gestaltung und Bepflanzung

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zum Erhalt des dörflichen Charakters sind die Grundstücksfreiflächen vorwiegend gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen; dabei sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Gestaltung mit Kies und Schotter ist dorfuntypisch und daher unzulässig.

Der Gesetzesentwurf zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schottergärten grundsätzlich keine zulässigen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO darstellen. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden.

Einfriedungen

Die Regelungen werden getroffen, um einen offenen Charakter des Wohngebiets entlang der Straßen zu erzielen und Angsträume zu vermeiden. Es sollen unverträgliche Abgrenzungen zur Landschaft und das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen ausgeschlossen werden. Um eine gute Sicht bei grenznahen Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zu ermöglichen, sollen Einfriedungen auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 1 m, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig sein.

Soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen zu Bepflanzungen und Einfriedungen erfolgen, ist das Nachbarrecht zu beachten.

7.4 Zahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung in der Landesbauordnung sieht als Regel einen Stellplatz je Wohnung vor. Diese soll im vorliegenden Bebauungsplan auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden, um dem erhöhten Bedarf im ländlichen Raum gerecht zu werden. Dabei dürfen zu einer Wohneinheit gehörige Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden ("Gefangene Stellplätze").

Mit dieser Vorschrift sollen die Grundstückseigentümer verpflichtet werden, ausreichend private Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen zur Minderung der Investitions- und Unterhaltskosten sparsam hergestellt werden.

7.5 Höhenlage der Grundstücke

Grundsätzlich soll zur Vermeidung unnötigen Bodenaushubs der natürliche Geländeverlauf nach Abschluss der Erschließungsarbeiten erhalten bleiben. Dennoch wird eine geringfügige harmonische Geländemodellierung ermöglicht, um eine gewisse Terrassierung zu erlauben. Insbesondere kann so modelliert werden, dass der Zugang bzw. die Zufahrt von der Straße aus barrierefrei erfolgen kann. Dazu werden Regelungen zur Zulässigkeit von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind jedoch aufeinander abzustimmen. Geländesprünge zwischen den Grundstücken von mehr als 2 m sind nicht zulässig.

7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Es werden Regelungen für das Herstellen von Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (Zisternen) getroffen, um die durch die Neubebauung verursachte hydraulische Verschlechterung so gering wie möglich zu halten und eine zusätzliche Puffermöglichkeit in Ergänzung zur festgesetzten Retentionsfläche zu bewirken.

8. Flächenbilanz

Nutzung	ca. m ²	ha	%
Geltungsbereich	11.475	1,15	100
Wohnbaufläche	7.688	0,77	67
Verkehrsfläche	1.691	0,17	15
Wege	178	0,02	2
öffentliche Grünfläche "Retention"	701	0,07	6
öffentliche Grünfläche "Verwallung/Böschung"	1150	0,11	10
private Grünfläche	67	0,01	1

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Es sind bodenordnende Maßnahmen zur Schaffung der neuen Baugrundstücke erforderlich.

Speyer, den 31.08.2020

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

Anlagen

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Bebauungsplan Heinzengrund“ in Sinsheim, OT Ehrstädt, Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg vom 13.12.2019.

Stadt Sinsheim, OT Ehrstädt, Erschließung BG "Heinzengrund", Erläuterungsbericht, Bioplan Ingenieurgesellschaft mbH, Sinsheim, September 2020.