

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- WA **Allgemeines Wohngebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ **Grundflächenzahl**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- II **Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
- TH/FH **Tauf-/ Firsthöhe als Höchstmaß**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- 254,00 m **unterer Höhenbezugspunkt je Grundstück**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO (s. textlicher Teil I)
- o **offene Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
- ED **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- 2 WE **maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Baugrenze **Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche **Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Zweckbestimmung: W Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünfläche **Öffentliche Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Retention, Verwallung/Böschung
- Private Grünfläche **Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen **Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen für Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern **Flächen für Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- SD, WD, KWD, ZD, PD, vPD, FD **Dachform** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
SD=Satteldach WD=Walmdach KWD=Krüppelwalmdach ZD=Zeldach PD=einsseitiges Pultdach vPD=versetztes Pultdach FD=Flachdach
- 30°-42° **Dachneigungswinkel als Mindest- und Höchstwert**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO (s. Tabelle textlicher Teil II)

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG **Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG**  
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich) **Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte **Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte**  
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- Böschungen Straßenplanung **Böschungen Straßenplanung**
- unbefestigter Weg in Grünfläche **unbefestigter Weg in Grünfläche**
- Bestandsaufnahme vorhandene Bäume, Böschungen **Bestandsaufnahme vorhandene Bäume, Böschungen**
- Bereich, in dem ggf. private Druckerhöhungsanlagen notwendig werden **Bereich, in dem ggf. private Druckerhöhungsanlagen notwendig werden**
- Telekommunikationsleitung (Deutsche Telekom) / Stromkabel (Netze BW) siehe Planeintrag **Telekommunikationsleitung (Deutsche Telekom) / Stromkabel (Netze BW) siehe Planeintrag**
- Mittelspannungs-Freileitung (Netze BW) mit Schutzstreifen (7,5 m ab Leitungsachse) und Mast **Mittelspannungs-Freileitung (Netze BW) mit Schutzstreifen (7,5 m ab Leitungsachse) und Mast**

**NUTZUNGSSCHABLONE (FÜLLSCHEMA)**

Gebietsart	
Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen bei SD, WD, KWD, ZD, PD, vPD	
Höhe baulicher Anlagen bei FD	
Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Bauweise
Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude	
Dachform	zugeordnete Dachneigung



WA	
GRZ 0,4	
SD, WD, KWD, ZD, PD, vPD	TH max. 5,5 m
FD	FH max. 9,5 m
II	
max. 2 WE	
SD, WD, KWD	30°-42°
ZD	20°-25°
PD	5°-15°
vPD	20°-42°
FD	0°-5°

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), (BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 19.11.2019 / Änderung 29.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 08.10.2020
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	
Bekanntmachung	am 08.10.2020
Auslegungsfrist	vom 19.10. bis 19.11.2020
Behördenanhörung	vom 19.10. bis 19.11.2020
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 20.04.2021
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	
Bekanntmachung	am 07.10.2021
Auslegungsfrist	vom 15.10. bis 01.11.2021
Behördenanhörung	vom 15.10. bis 01.11.2021
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 22.11.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 22.11.2021
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 02.12.2021

<b>Auftraggeber / Gemeinde:</b> Stadt Sinsheim Wilhelmstraße 14-18 74889 Sinsheim Tel: 07261 / 404-0 Email: kontakt@stadt-sinsheim.de	<b>Planungsbüro:</b> STADTLANDPLAN STÄDTBAU, UMWELTPLANUNG Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232-68 65 601 Fax: 06232-68 65 603 Email: kontakt@stadt-land-plan.de	<b>Projektnummer:</b> <b>19 05</b>
<b>Bearbeiter:</b> SLP-SH / KS	<b>Dateiname:</b> 1905_BP_051121.dwg	<b>Stand:</b> 05.11.2021
<b>Layoutname:</b> BP_M500	<b>Datengrundlage:</b> Stadt Sinsheim vom 12.09.2019, UTM	<b>Plattdatum:</b> 05.11.2021

Stadt Sinsheim

Ehrstädt

BEBAUUNGSPLAN

Heinzengrund

zur Satzung

1 : 500

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sinsheim übereinstimmen.

Sinsheim, den 30.11.2021  
Kord Nahrlich (Vorbürgermeister)

Anlage 2 Teil 1 ZUR  
Vorlage GR/076/2022



## Bebauungsplan

# "Heinzengrund"

Gemarkung Ehrstädt

- Textlicher Teil:**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise**
  - II. Örtliche Bauvorschriften**

**Stand: 16.09.2021**

Planung:

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

**STADTLANDPLAN**

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

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt.

Die Traufhöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit einseitigen Pultdächern gilt die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Gebäudeaußenwandseite. (siehe Skizzen unter II.1.1)

Die Firsthöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der höchste Dachpunkt. Bei einseitigen Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika als Firsthöhe definiert. (siehe Skizzen unter II.1.1)

Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist durch Planeintrag für jedes Grundstück in m NHN definiert.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Planeintrag sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder 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.

#### 5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von der Straße anfahrbarer Stellplätze darf je Baugrundstück maximal 6,00 m betragen.

Entlang der privaten Grünfläche, an der Stichstraße "Im Heinzengrund" und am festgesetzten Weg zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und dem Flst.Nr. 124 werden gemäß Planeintrag Bereiche ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt, in denen Grundstückszu- und abfahrten nicht zulässig sind.

**7. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung von anfallendem, unbelastetem Niederschlagswasser. Der gedrosselte Überlauf der Entwässerungsanlage ist an den vorhandenen Regenwasserkanal im Heinzengrund anzuschließen.

**8. Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Als "Öffentliche Grünfläche" ist festgesetzt:

- Zweckbestimmung "Retention"
- Zweckbestimmung "Verwallung/Böschung"

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

**9.1 Oberflächenmaterialien**

Befestigte Freiflächen, wie Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und Wege sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen und zu erhalten.

**9.2 Leuchtmittel**

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. Die Leuchten müssen insektenfreundlich konstruiert sein. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht).

**9.3 Gestaltung und Bepflanzung der Retentionsfläche**

Die Retentionsfläche ist zu umzäunen (Höhe max. 1,50 m) und von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von technisch erforderlichen Anlagen freizuhalten. Zu- und Abfahrten zur Wartung und Pflege sind zulässig.

**9.4 Gestaltung und Bepflanzung der Verwallung/Böschung**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist am südlichen Gebietsrand 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.

**10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

**10.1 Einzelpflanzgebote auf den Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang: mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder ein Obstbaum (Stammumfang: mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe)

he) zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die dieser Qualität entsprechen, werden angerechnet.

### **10.2 Dachbegrünung**

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit einer max. Neigung von bis zu einschließlich 15° (Flachdächer/einseitige Pultdächer) sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die kombinierte Nutzung von begrüneten Flachdachflächen für Photovoltaikanlagen und thermische Solarnutzung ist zulässig, wenn diese aufgeständert angebracht werden. Bis zu 30 % der Dachfläche können insgesamt für sonstige Anlagen, z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen, genutzt werden. Die Dachbegrünung ist in den betreffenden Bauvorlagen darzustellen.

### **11. Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

In der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche "Verwallung/Böschung" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten.

### **12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken 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.

## HINWEISE

1. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2019 (UTM-Koordinatensystem).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
3. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Sinsheim während der Dienststunden eingesehen werden.

### 4. Artenschutzmaßnahmen

#### 4.1 Beschränkung der Rodungs- und Abrissarbeiten

##### Vögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen

##### Fledermäuse

Gehölzfällungen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen (im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar). Falls die Rodung außerhalb des genannten Zeitraumes stattfindet, so müssen die potenziellen Quartierbäume unmittelbar vor der Fällung durch einen Sachverständigen auf den tatsächlichen Besatz durch Fledermäuse hin überprüft werden.

#### 4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

##### Vögel

Die Goldammer brütet im Bereich der Feldhecke südlich des Geltungsbereiches. In dieses Biotop wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingegriffen, es kann jedoch zu einem Meideverhalten der Goldammer aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung kommen. Zum Ausgleich wird in der näheren Umgebung ca. 30 m lange Hecke mit Saumstruktur im Offenland angelegt.

Die vorhandenen Birnenbäume bleiben bestehen. Für den Fall, dass die Birnenbäume vom jeweiligen Bauherren nicht erhalten werden, werden vorsorglich von der Stadt Sinsheim als Ausgleich (als CEF-Maßnahme nach BNatSchG) ersatzweise 4 regionaltypische standortgerechte Einzelbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) gepflanzt.

##### Fledermäuse

Der Hohlweg, welcher östlich des Plangebiets in den Wald hineinführt, soll unverändert bleiben und nicht beleuchtet werden, um eine Beeinträchtigung des nahen Wochenstuben-Quartiers der Zwergfledermaus zu minimieren und somit eine Aufgabe des Quartiers zu verhindern.

Um einen möglichst dunklen, störungsarmen Flugweg in das nahe Waldstück zu ermöglichen, sollte als Vermeidungsmaßnahme (um die Aufgabe des Quartiers zu verhindern) auf der Ostseite des Feldwegs eine möglichst lückenlose Heckenbepflanzung angelegt werden, welche vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam ist.

Zur Vermeidung von Störwirkungen der Flugwege wurde die dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Gärten ausgeschlossen. Eine Orientierung zur richtigen Beleuchtung bietet das Projekt Sternenpark Schwäbische Alb ([www.sternenpark-schwaebische-alb.de](http://www.sternenpark-schwaebische-alb.de)).

Durch das Heranrücken der Bebauung an die südliche Gehölzreihe ist es möglich, dass evtl. dort vorhandene Fledermausquartiere aufgegeben werden. In der näheren Umgebung sollten vorsorglich vier Fledermauskästen als Ersatzquartiere angebracht werden.

5. Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten, auch gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.
6. Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.
7. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.
8. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom zur Versorgung des Ortes Ehrstädt. Diese liegen nach den vorliegenden Plänen der Telekom innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich der östlichen Böschung bzw. des dort geplanten Weges. Sollten die Telekommunikationsanlagen bei Überprüfung in der Örtlichkeit teilweise in die geplanten Grundstücksbereiche hineinragen, sind diese in den geplanten unbefestigten Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu verlegen. Die Telekommunikationsanlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.
9. Für den oberen Erschließungsbereich (4 Grundstücke bergseitig der oberen hangparallelen Straße) können private Druckerhöhungsanlagen notwendig werden.

#### **10. Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.

Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme wird empfohlen.

#### **11. Entwässerung**

Vor Verwendung unbeschichteter Dacheindeckungen oder Regenrinnen aus den Metallen Zink, Blei und Kupfer ist durch den Bauherren eine Erlaubnis der zuständigen Fachbehörde (Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg) einzuholen und der Baurechtsbehörde vorzulegen, da die Regenwasserkanalisation direkt in den Mühlbach entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

## **12. Bodenschutz**

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.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § 74 LBO

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

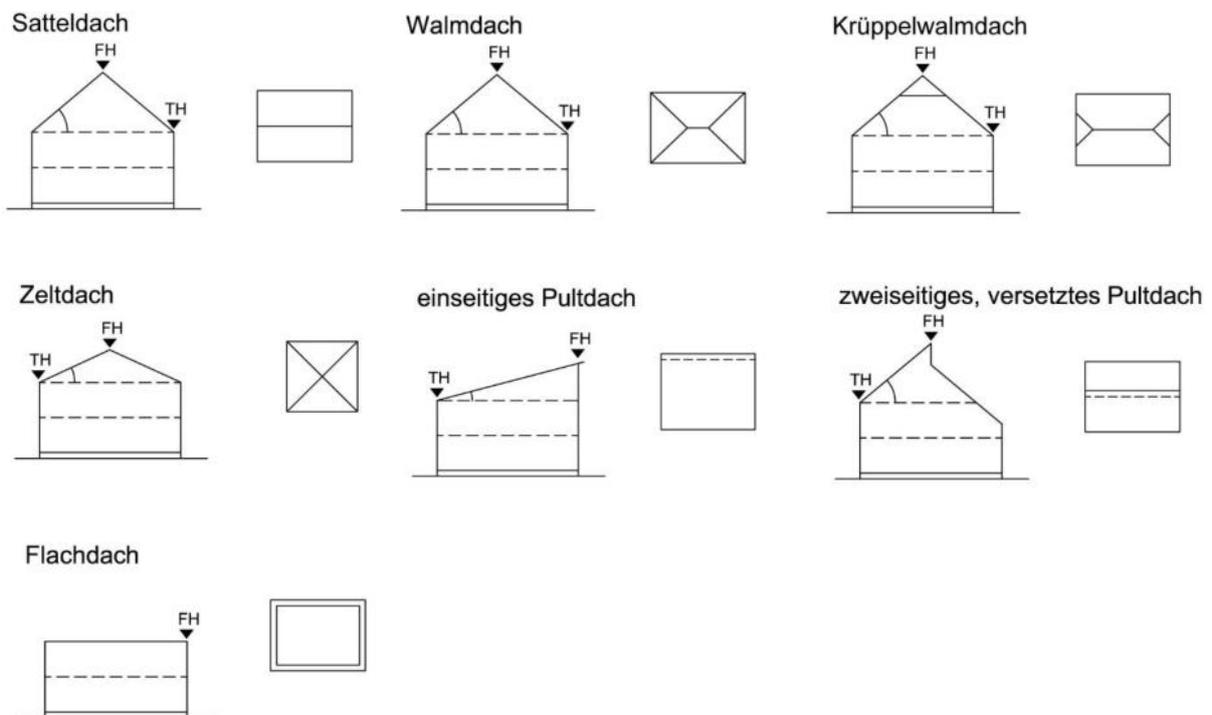
##### 1.1 Dachformen und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Dächer, deren First die Symmetrieachse darstellt (mittiger Giebel), und Flachdächer zulässig. Zulässige Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen werden in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Folgende Dachformen sind zulässig:

Zulässige Dachform für Hauptgebäude	Dachneigung	TH in m	FH in m
<b>Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach</b> (außer Zeltdach)	30 ° - 42 °	5,50	9,50
<b>Zeltdach</b> als Sonderform des Walmdachs	20 ° - 25 °	5,50	9,50
<b>einseitiges Pultdach</b> extensiv oder intensiv begrünt zulässig	5 ° - 15 °	5,50	9,50
<b>Zweiseitiges, gegeneinander versetztes Pultdach</b> Die Neigungswinkel der gegenüberliegenden Seite dürfen sich bis zu 10 ° unterscheiden.	20 ° - 42 °	5,50	9,50
<b>Flachdach</b> extensiv oder intensiv begrünt zulässig, Brüstungen werden bei der Ermittlung der Firsthöhe nicht angerechnet.	0 ° - 5 °		6,00

Alle weiteren Dachformen sind ausgeschlossen.



Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Die Kombination unterschiedlicher Dachformen an einem Gebäude ist mit folgender Ausnahme nicht zulässig: eingeschossige Vor-/ Anbauten bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach dürfen als Flachdach ausge-

führt werden, wenn sie in Summe nicht mehr als 40% der Fläche des darüber liegenden Hauptdachs einnehmen.

## 1.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur als Dachgauben (Satteldach- oder Schleppgaube) und ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Breite der Dachgauben oder Dacheinschnitte darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelne Dachgauben dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Dachgauben müssen (senkrecht in der Ansicht gemessen) folgende Mindestabstände aufweisen:

zu Ortgängen (Giebelseite):	min. 1,50 m
zur benachbarten Doppelhaushälfte (Brandwand)	min. 1,25 m
zum First bei geneigtem Dach (30-42°):	min. 1,20 m
zur Außenwand (Traufseite)	min. 0,50 m

Dachaufbauten dürfen nicht über Gebäudeecken ausgebildet werden. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht in Kombination auf der gleichen Dachseite zulässig.

Dachflächen von Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen.

## 1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Begrünte Dächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

Unzulässig sind glänzende und hoch reflektierende Materialien an Dächern und Fassaden mit Ausnahme von Verglasungen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> an der Gebäudeaußenwand zulässig. Je Baugrundstück ist alternativ eine freistehende Werbeanlage bis zu 2,0 m Höhe und 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

## 3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Gestaltung und Bepflanzung

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die Anlage von großflächigen Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

### 3.2 Einfriedungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedigungen zur seitlichen Grundstücksgrenze sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Tiefe von 1 m, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Darüber hinaus gilt die Landesbauordnung und das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

An Grundstücksgrenzen, die an den Außenbereich angrenzen, sind Einfriedungen nur als Hecken oder offene Zäune (Draht- oder Stabgitterzäune) mit Heckenhinterpflanzung aus regionaltypischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zulässig.

**4. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Zu einer Wohneinheit gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

**5. Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**

Der natürliche Geländeverlauf nach Abschluss der Erschließung ist zu erhalten. Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sind auf den nicht überbauten Flächen dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis insgesamt 1,50 m Höhe sind 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.

Die Geländebeziehungen 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 des Geländes 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.

**6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbaren Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche, Hoffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.

## **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).



## **Bebauungsplan**

# **"Heinzengrund"**

Gemarkung Ehrstädt

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften**

**Stand: 16.09.2021**

Planung:

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

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto: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.

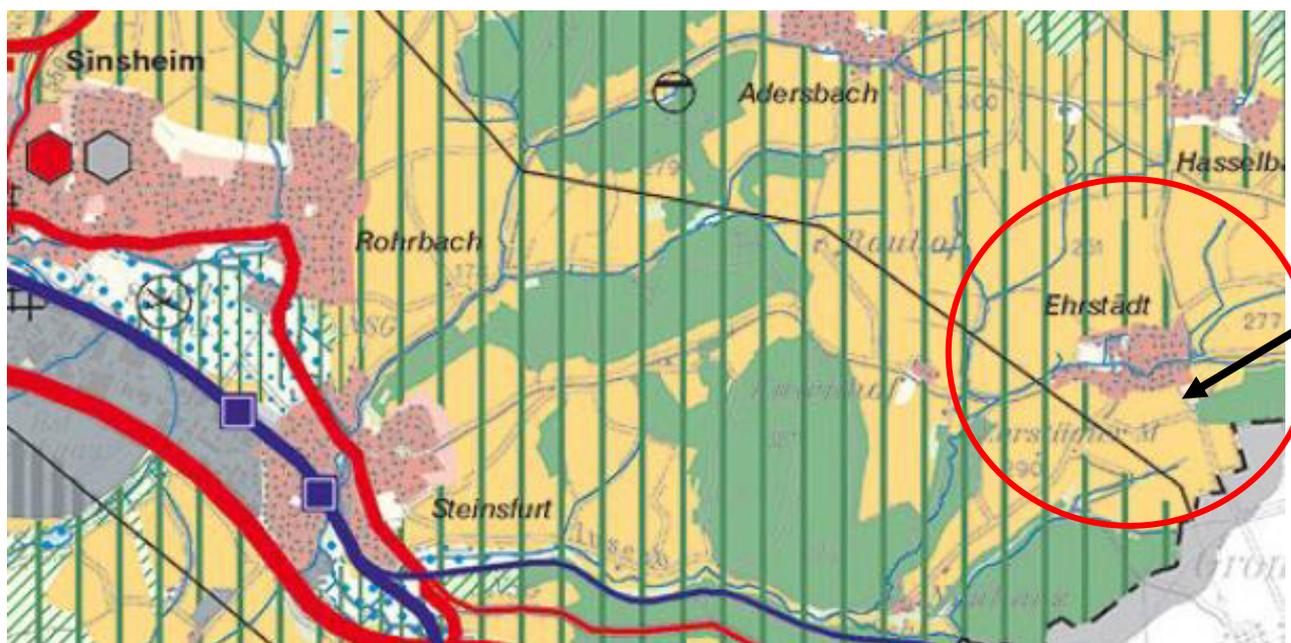
Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnnutzungen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist insbesondere auch deshalb möglich, da auf der zu überplanenden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

### 2.1 Regionalplan / Zielabweichungsverfahren

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und gem. Plansatz 2.3.1.2 ERP einer Besiedlung nicht zugänglich. Die geplante Wohnnutzung fällt nicht unter die im Plansatz genannten Ausnahmen. Demnach steht das Ziel der Raumordnung einer Besiedlung am betreffenden Standort entgegen. Weitere Schutzziele, wie Grünzäsuren oder regionale Grünzüge, verfolgt der Regionalplan an dieser Stelle nicht.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014, Auszug Raumnutzungskarte Ost

Ein Beschluss des Bebauungsplans setzt eine vorherige Bewältigung dieses raumordnerischen Konfliktes voraus. Hierzu wurde die Fläche im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar gemeldet. Es ist jedoch absehbar, dass dieses Verfahren nicht mehr bis Ende 2021 abgeschlossen werden kann.

Die Stadt Sinsheim beabsichtigt die zeitnahe Umsetzung des Baugebiets, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Bedingung für das angewendete beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch ist jedoch ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021, vorausgesetzt der Aufstellungsbeschluss ist bis zu 31.12.2019 erfolgt.

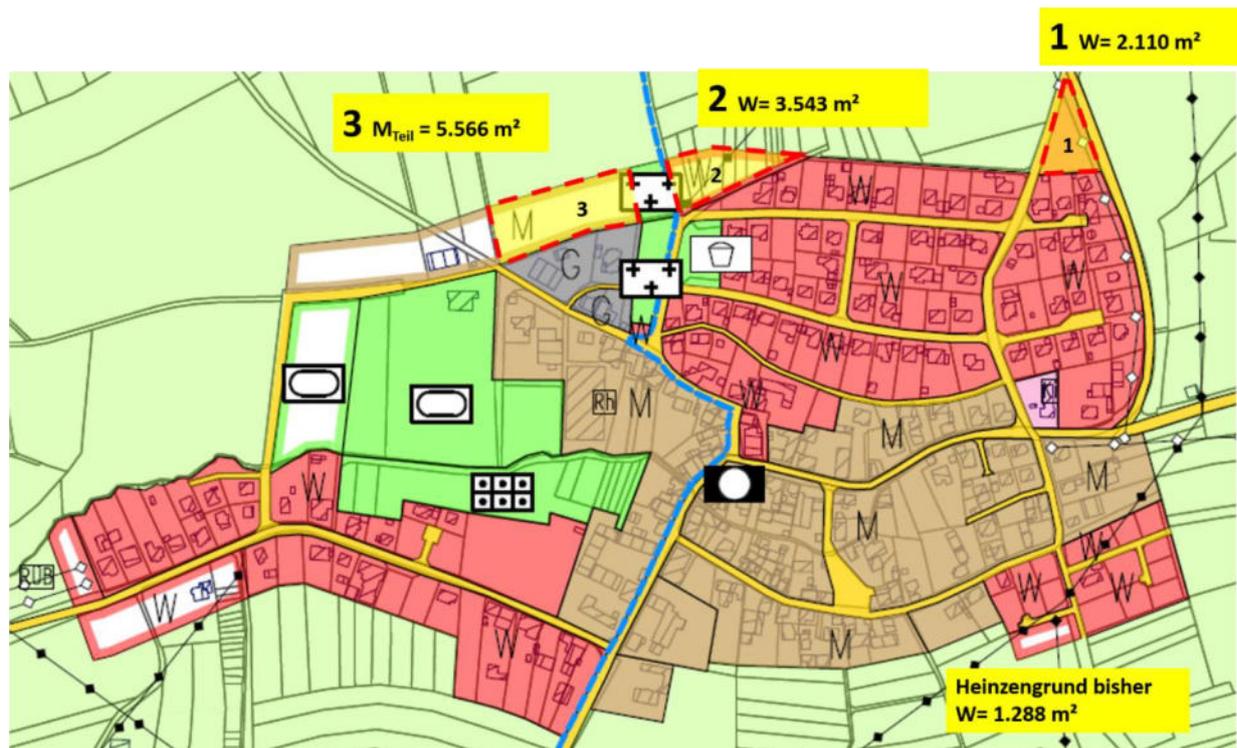
Daher hat die Stadt Sinsheim im Auftrag des Gemeinderats (Beschluss vom 23.02.2021) bei der Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Karlsruhe (Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen) einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz gestellt um vor Satzungsbeschluss von der landwirtschaftlichen Vorrangnutzung im Planbereich freigestellt zu werden.

Der Zielabweichungsantrag vom 17.03.2021 begründet sich insbesondere durch den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Sinsheim, die Standorteignung des Plangebiets "Heinzengrund" und den möglichen regionalplanerischen Ausgleich:

- Mit dem geplanten Wohngebiet sollen 17 Bauplätze geschaffen werden, um dringenden Wohnraumbedarf des Ortsteils wie auch der Gesamtstadt Sinsheim zu decken. Die demographische Entwicklung übertrifft bereits jetzt die Prognosen für die Gesamtstadt im Jahr 2030. Mit einem fortwährenden Siedlungsdruck aus dem gesamten Verdichtungsraum Rhein-Neckar wird gerechnet.
- Der Standort "Heinzengrund" wurde im Maßnahmenplan des Ortsentwicklungskonzepts für die Bergdörfer Sinsheims als potentielle Erweiterungsfläche identifiziert, da er fußläufig von der Ortsmitte erreichbar ist und über eine Anbindung an zentrale öffentliche Einrichtungen und den ÖPNV verfügt. Entlang der bevorzugten Siedlungsachsen (BAB 6, S-Bahn) gibt es in Sinsheim keine zeitnah entwickelbaren Flächenpotentiale. Beim Standort handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, bei der keine erheblichen Umweltkonflikte erwartet werden.

Als Ersatz wird der Raumordnungsbehörde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens die Rücknahme von geplanten Bauflächen gleicher Größenordnung im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2006) zugesichert. Hierzu wurde vom Gemeinderat vorgeschlagen, einen Teil der bisher geplanten Flächen am nordöstlichen bzw. nördlichen Ortsrand von Ehrstädt, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, im Tausch gegen die landwirtschaftliche Vorrangfläche aufzugeben. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die Teile größerer, zusammenhängender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind und an einen regionalen Grünzug angrenzen. Eine der geplanten Bauflächen enthält Flurstücke mit Grünlandnutzung und Streuobstwiesen.

Die Aufgabe der genannten Bauflächen ist verbunden mit der Absicht, diese im Regionalplan zukünftig für freiraumschützende Festlegungen freizumachen. Die Stadt Sinsheim sichert zu, im weiteren Anhörungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalplans, Plankapitel Wohnen/Gewerbe eine entsprechende Stellungnahme zur Rückgabe der oben genannten Flächen (Nr. 1+2+3 = 1,12 ha) abzugeben. Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss wurde am 23.02.2021 gefasst.



**Auszug: Wirksamer Flächennutzungsplan für die Gemarkung Ehrstädt mit geplantem Flächentausch**

Mit Schreiben vom 06.09.2021 hat die Raumordnungsbehörde die beantragte Abweichung vom festgelegten Ziel "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" (Plansatz 2.3.1.2 Z) zugelassen. Die **Zulassung der Zielabweichung** erfolgt unter der Maßgabe eines regionalplanerischen Ausgleichs durch Aufgabe dreier bislang für Siedlungszwecke vorgesehener Flächen aus dem Flächennutzungsplan zugunsten einer dortigen Erweiterung des Vorranggebiets für die Landwirtschaft am nördlichen Ortsrand von Ehrstädt.

Am Zielabweichungsverfahren wurden seitens der Raumordnungsbehörde der Verband Region Rhein-Neckar, das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (untere Baurechts-, Landwirtschafts-, Naturschutz-, Bodenschutz- und Wasserbehörde), die Stadt Bad Rappenau sowie die Naturschutzverbände LNV Baden-Württemberg e.V., NABU und BUND beteiligt. Im Rahmen des Verfahrens äußerten sich der Verband Region Rhein-Neckar, das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Baurecht, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasser) und die Stadt Bad Rappenau.

Wesentliche Ergebnisse der Anhörung waren:

- Verband Region Rhein-Neckar: Eine Zielabweichung für die vorliegende Planung sei vertretbar, der Zielabweichung wird zugestimmt. Die Antragsbegründung und insbesondere die Darlegung des Bedarfs für eine weitere Wohnbaufläche in Sinsheim-Ehrstädt werden als nachvollziehbar erachtet. Zudem wurde die betreffende Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in den Planentwurf aufgenommen.
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Untere Naturschutzbehörde: Der geplante Flächentausch wird aufgrund der ökologisch teilweise sehr hochwertigen Strukturen des Ausgleichsflächen (Streubst, Grünland) begrüßt und ist zwingend umzusetzen.

Untere Landwirtschaftsbehörde: Vor dem Hintergrund des geplanten Flächentauschs werden trotz der hochwertigen Qualität der betroffenen Flächen für die Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Die Tauschflächen müssen im Regionalplan künftig denselben Status wie die beantragten Flächen erhalten.

Untere Wasserbehörde: Im Plangebiet liegen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Im Hinblick auf die maßvolle Flächeninanspruchnahme und an dieser Stelle sinnvolle Siedlungserweiterung wird der Zielabweichung zugestimmt.

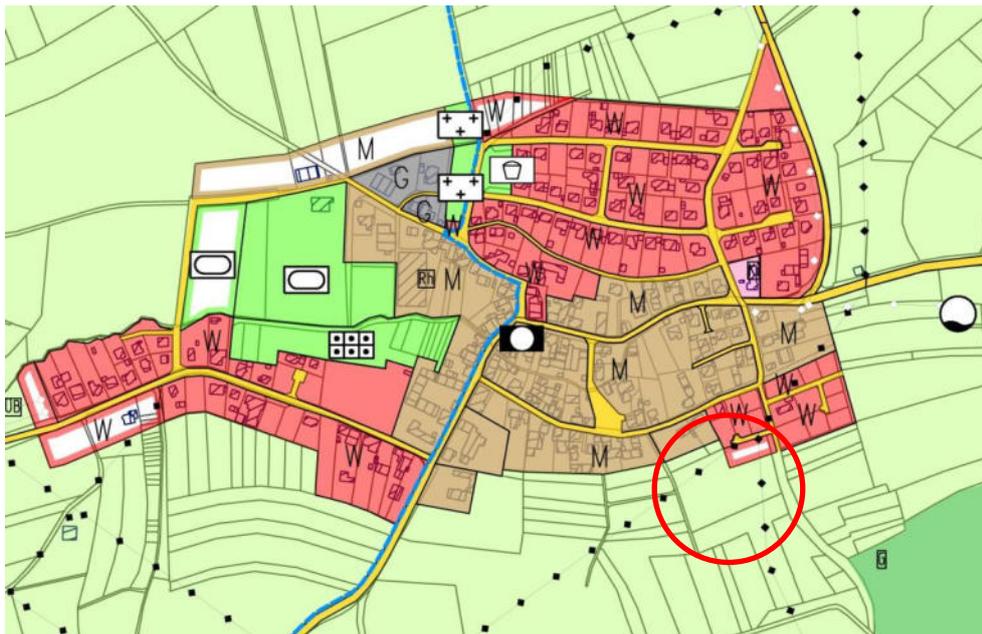
Nach § 24 LplG Baden-Württemberg kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist hier der Fall und wird von der Raumordnungsbehörde wie folgt begründet:

"Demnach wird durch die Planung mit einem Flächentausch ein kleiner Beitrag dazu geleistet, den örtlichen Siedlungsdruck in Sinsheim mit einer kurzfristig umsetzbaren Maßnahme zu bewältigen. Der räumliche Umfang der Planung wird mit Blick auf die Bedarfssituation in Sinsheim wie auch die Gewährleistung einer störungssicheren Ringerschließung als plausibel erachtet. Die im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung wird aus den genannten Punkten nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt bzw. liegt die Abweichung noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich der Rahmenbedingungen gekannt hätte. Eine Abweichung vom Ziel der Raumordnung wäre, mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung und in der beschriebenen Situation, vom Plangeber planbar.

Die Wirkungen der Planung auf den Zweck des betroffenen Vorranggebietes für Landwirtschaft werden als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar eingeschätzt, die Grundzüge der Planung betrachten wir als durch die Planung nicht berührt."

Mit der Zulassung der Zielabweichung vom 07.09.2021 wurde der raumordnerische Konflikt bewältigt.

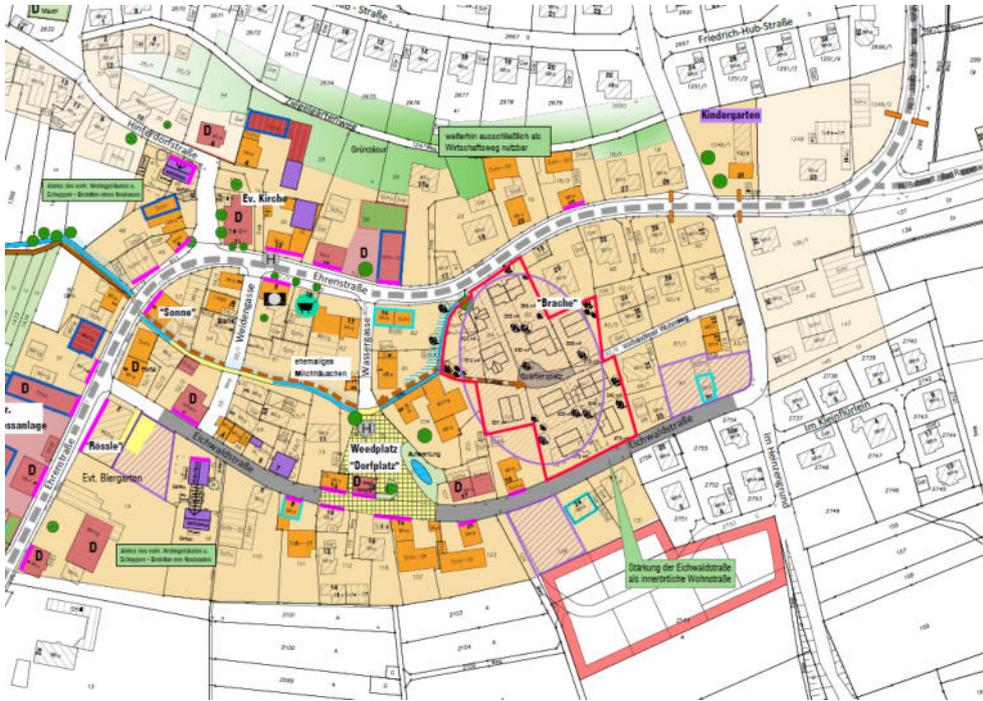
## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Örtliches Entwicklungskonzept



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.

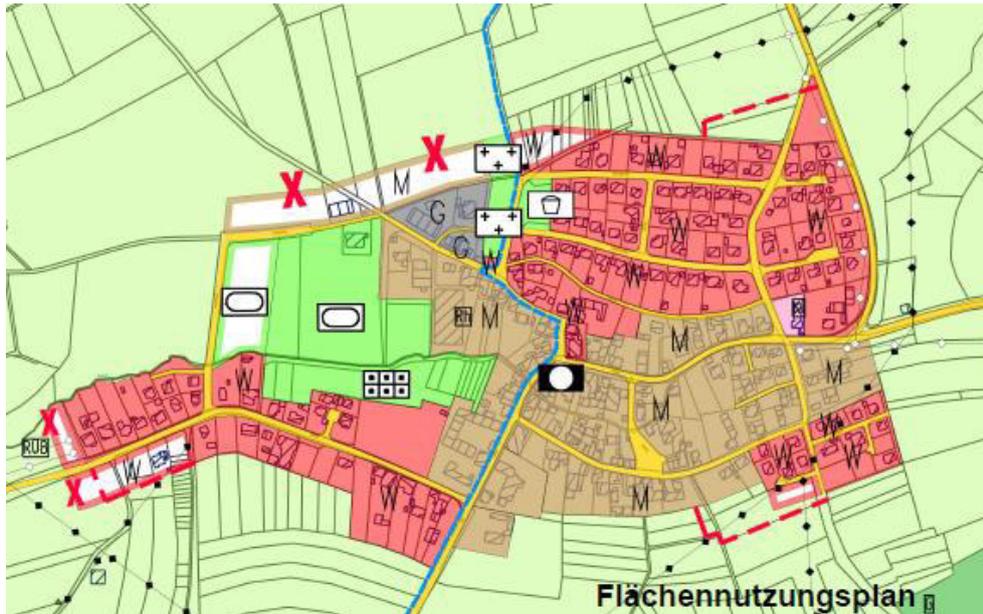
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug: Maßnahmenplan Ehrstädt, aus Örtliches Entwicklungskonzept 2015

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.

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".



Auszug: Örtliches Entwicklungskonzept 2015

### 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 (Birnenbäume) und fällt von rund 262 m üNN im Süden nach 250 m üNN im Norden ab.



Geltungsbereich "Heinzengrund" mit Luftbild und Höhenlinien

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 Planungsgebietes 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.

#### **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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4) deutlich weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

### 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).

Die artenschutzrechtliche und die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung markieren einen ursprünglich angedachten etwas kleineren Geltungsbereich in den Abbildungen. Beide Untersuchungen betrachten jedoch die komplette Umgebung bis hin zu den seitlich relevanten naturräumlichen Strukturen, die die später erfolgte Verschiebung der Baugebietsgrenze beinhaltet. Daher musste keine weitere Untersuchung erfolgen.

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.

Im Rahmen der Abwägung wurden Anregungen aus der Öffentlichkeit zum Artenschutz vom Fachbüro BIOPLAN, Heidelberg, geprüft. Da die südliche Gehölzreihe zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht im Detail erfasst wurde, da sie deutlich außerhalb des Plangebiets lag, und die Erschließung des Gebiets nun von Nordosten erfolgt statt von Norden, wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt, werden zwei zusätzliche Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebiets vorgesehen:

Durch das Heranrücken der Bebauung an die südliche Gehölzreihe ist es möglich, dass Fledermausquartiere dort aufgegeben werden. Es gibt jedoch keinen direkten Hinweis auf ein Quartier in der Gehölzreihe. Ausweichmöglichkeiten für Einzelquartiere sind in der Umge-

bung vorhanden. Vorsorglich werden durch die Anbringung von 4 Fledermauskästen Ersatzquartiere geschaffen.

Die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgt noch vor Beginn des Hohlweges über eine derzeit grasbewachsene Fläche. Die Fläche des Offenlandbiotops wird dabei nicht angegriffen, jedoch wird ein Teil des Flugwegs der nahen Zwergfledermaus-Wochenstube stärker verändert, insbesondere durch die Lichteinwirkung der Fahrzeuge.

Um einen möglichst dunklen, störungsarmen Flugweg in das nahe Waldstück zu ermöglichen, wird auf der Ostseite des Feldwegs eine möglichst lückenlose Heckenbepflanzung angelegt, welche vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam ist.

## **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 m<sup>2</sup>; lediglich die 5 Grundstücke im Innern des Rings sind mit ca. 415 m<sup>2</sup> bis 440 m<sup>2</sup> 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 Begegnungsverkehr 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.

Für den oberen Erschließungsbereich (4 Grundstücke bergseitig der oberen hangparallelen Straße) können private Druckerhöhungsanlagen notwendig werden. Die Grundstücke sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **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 beigefügt.

### **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.

Die am südlichen Gebietsrand verlaufende Verwallung wird in der Form angelegt, dass in Verbindung mit einem zulaufseitigen Entwässerungsgraben das gesamte Hinterlandswasser über das neue Einlaufbauwerk in Verlängerung der Straße "Im Heinzengrund" am östlichen Gebietsrand abgeleitet werden kann.

## **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 Nordosten außerhalb der Böschung,
- 10 m Abstand der Gebäude von den Gehölzstrukturen im Süden und Osten,
- Erhalt zweier Einzelbäume mit Quartierpotential für Fledermäuse, Anbringen von 4 Fledermauskästen in der näheren Umgebung des Planbereichs,
- Begrünung der Baugrundstücke, Anpflanzen von (Obst)bäumen,
- Verbot von großflächigen Kies- und Schottergärten,
- Vermeidung von Lichtverschmutzung durch Vorgaben für die Außenbeleuchtung, keine Beleuchtung des Hohlwegs (außerhalb des Geltungsbereiches) zum Schutz von Fledermäusen
- 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),
- Ergänzung der Heckenbepflanzung östlich des Hohlwegs (außerhalb des Geltungsbereiches), um einen möglichst dunklen, störungsarmen Flugweg für Fledermäuse in das nahe Waldstück zu ermöglichen,
- Vorgaben für den Zeitraum für Baumfällungen und Gebäudeabriss (Vogel- und Fledermausschutz).



### 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.

Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 bzw. nicht vom Begriff "Wohnnutzung" abgedeckt sind.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

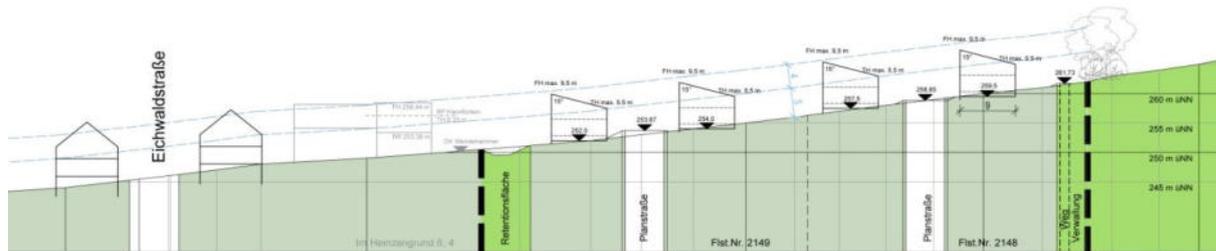
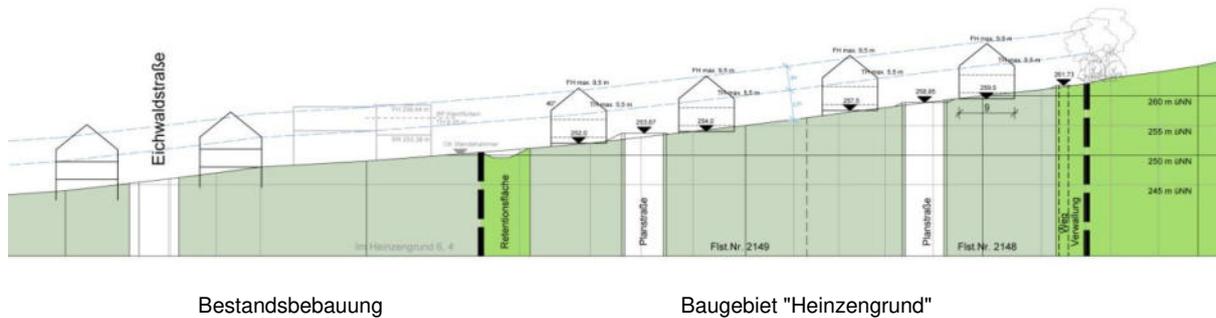
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) über grundstücksbezogenen Bezugspunkten sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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 berücksichtigen das Niveau der Erschließungsstraße. Im vergleichsweise ebenen Gebiet "Kleinflürlein" 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 Zu-

fahrbarkeit 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 Baugrundstücke 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 festge-

setzt, 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 gemäß Planeintrag 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 <sup>2</sup>	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"	1.150	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 16.09.2021

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.