

Große Kreisstadt Sinsheim

B E G R Ü N D U N G

und

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum

Bebauungsplan Nr. 16 „Sinsheim-Ost“ in Sinsheim

7. Änderung

Nachverdichtung zwischen der Straße „Am Kreuzgrund“ und der „Bürgermeister-Schuhmacher-Straße“

Gemäß Beschluss vom 20.03.13 durch den Gemeinderat nach §2 Abs. 1 BauGB wurde die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Sinsheim Ost“ vom 02.06.1977 eingeleitet.

Sie regelt planungsrechtlich die rückwärtige Nachverdichtung des Geltungsbereichs um die Flurstücke Nr. 8697, 8698, 8699, 8700, 8700/1, 8701, 8702, 8703, 8703/1, 8704 entsprechend der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Plangebietsgrenze.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, eine behutsame Nachverdichtung in den rückwärtigen, bisher als Garten genutzten Bereichen der bis zu 40 - 54 m tiefen Flurstücke zu ermöglichen. Damit können weitere Baugrundstücke flächensparend unter Ausnutzung der schon vorhandenen Infrastruktur entwickelt werden ohne dafür neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Da die Grundzüge der Planung, d.h. wesentliche Festsetzungen nicht berührt werden, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt, bei dem von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger verzichtet werden kann. Die Pflicht, einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit ebenfalls. Auch eine Eingriffsregelung gemäß §1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden, denn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

I. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNG

Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 7. Änderung „Sinsheim Ost“ liegt auf einem Südosthang zwischen Egerlandstraße, Am Kreuzgrund, Bürgermeister Schuhmacher Str. und einem Fußweg an der Gemarkungsgrenze zu Rohrbach. Er umfasst einen 8.300 qm großen Bereich mit 10 Flurstücken (FlstNr. 8697, 8698, 8699, 8700, 8700/1, 8701, 8702, 8703, 8703/1, 8704). Die Erschließung der Flurstücke erfolgt jeweils über die Straßen „Am Kreuzgrund“ im Norden und über die Bürgermeister-Schumacher-Str. im Süden.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes, im gleichen Quartier, befindet sich ein städtischer Spielplatz.

Der Ortsteil Rohrbach ist mit seiner Bebauung mit dem Baugebiet Sinsheim Ost zusammengewachsen. Jenseits östlich des Fußweges an der Gemarkungsgrenze schließt sich schon auf der Gemarkung Rohrbach ein baurechtlich unbeplantes, d.h. nach § 34 BauGB zu beurteilendes, Quartier an, das lediglich entlang der Straße „Am Kreuzgrund“ mit Einzelwohnhäusern bebaut ist. Der größere Anteil dieser Fläche wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus einem Wohnhaus als Hauptgebäude und aus einer großvolumigen Scheune. Die dazugehörige umgebende Wiese wird derzeit zur Pferdehaltung genutzt.

Im weiteren Verlauf Richtung Norden geht der Fußweg in die Erich-Ollenhauer-Straße über, die nach ca. 150 m zum städtischen Kindergarten führt. Von der Bürgermeister-Schuhmacher Straße gelangt man auf kurzem Wege direkt zur Grundschule des Ortsteils Rohrbach.

Bestehendes Planungsrecht

Für die Flurstücke Nr. 8697, 8698, 8699, 8700, 8700/1, 8701, 8702, 8703, 8703/1, 8704 ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sinsheim Ost“ (genehmigt am 02.06.1977, zuletzt geändert 19.06.2001), eine Wohnnutzung mit der Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes vorgeschrieben. Für einen Teil der Flurstücke ist die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine maximale II-geschossige, offene Bauweise beschränkt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7. Die nördlichen Bestandsgebäude an der Straße „Am Kreuzgrund“ sind straßenseitig I-geschossig und rückwärtig II-geschossig ausgeführt. Entlang der Bürgermeister-Schumacher-Straße befinden sich Gebäude mit 1-3 Wohneinheiten in 1 - 2 1/2 geschossiger Ausführung.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für die Bebauung an den Straßen bei I-geschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 3,50 m und Firsthöhe von max. 6,00 m über einer Sockelhöhe von max. 0,4 m (Bürgermeister-Schumacher-Str.) / 0,5 m (Am Kreuzgrund) vor. Bei 2 Geschossen erhöhen sich die Maße um 2,50 m. Bei Flachdächern sind Aufbauten zulässig, deren Abmessungen das Maß von ¼ der Grundstücksbreite entlang der Straße nicht überschreiten. Max. Höhe des Gebäudes ist dann bis O.K. Aufbau 6,50 m.

Die überbaubare Fläche ist bei den 41 m – 54 m tiefen Flurstücken auf einen 14 m breiten Streifen jeweils zu den Straßen „Am Kreuzgrund“ im Norden und „Bürgermeister-Schumacher-Straße“ im Süden begrenzt.

Für Nebengebäude, Ställe für Kleintierhaltung sowie auch Stellplätze oder Garagen, sind ebenfalls kleinere dafür festgesetzte Flächen im rückwärtigen Bereich bestimmt. Bei einer Einzelhausbebauung dürfen Garagen nur an diesen Stellen an die Grenze gebaut werden. Bei der Errichtung an anderer Stelle ist ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Im Untergeschoss sind Garagen nur zulässig, wenn das Gefälle der Zufahrt weniger als 10% beträgt.

Einfriedungen und Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinie und seitlich bis zur vorderen Baugrenze dürfen nicht höher als 0,80 m. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abtragungen von mehr als 1 m sind genehmigungspflichtig.

Ziel und Zweck der Planung

Die 7. Änderung dient dazu, den Eigentümern der o.g. Flurstücke eine Bebaubarkeit mit Wohngebäuden im rückwärtigen bisher als Garten genutzten Bereich baurechtlich zu ermöglichen. Seine Festsetzungen lösen keinen Bauzwang aus. Es ist eine „Angebotsplanung“. Jedoch sind neue Festsetzungen anzuwenden, wenn z.B. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Neubauten geplant bzw. durchgeführt werden. Vorhandene genehmigte Nutzungen haben Bestandsschutz. Die Änderung orientiert sich an der vorhandenen Nutzung und der Bebauung, sodass nur solche Festsetzungen geändert werden, die nötig sind, um bei einer Nachverdichtung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Geltungsbereich zu regeln.

Die 7. Änderung hat zum Ziel, eine Nachverdichtung für max. 7 Einzelhäuser mit max. je 2 Wohneinheiten in den bis zu 54 m tiefen und durchschnittlich 1.000 qm großen Flurstücken einzuleiten. Einen Zwang zum Vollzug der Nachverdichtung gibt es nicht. Dennoch entspricht die 7. Änderung des Bebauungsplans „Sinsheim Ost“ bereits vor in Krafttreten den Zielen der geplanten BauGB-Änderung im September 2013, die der Innenentwicklung einen Vorrang einräumt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Grundstücken ist im Baugebiet aufgrund der guten Infrastruktur im Baugebiet und in der Kernstadt groß. Die Bevölkerung der Kernstadt ist seit 10 Jahren (2002 – 2012) um 5,4 % gewachsen. Neben der Modernisierung und Sanierung im Wohnungsbestand kommt der Nachverdichtung gerade in den alten Wohnbaugebieten der 70er Jahre mit einer erprobten Infrastruktur eine besondere Bedeutung zu. Im Plangebiet sind bei Einleitungsbeschluss 52 Einwohner gemeldet, wobei der Anteil der über 50-jährigen 51% und der 65-jährigen 36% beträgt, sodass hier in den nächsten 5 -20 Jahren ein Generationenwechsel zu erwarten ist.

Die Nähe zum städtischen Kindergarten (ca. 200 m), der 2009 weiter ausgebaut wurde, und zur Grundschule Rohrbach (ca. 300 m) macht den Standort für junge Familien attraktiv. Die vorhandene verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B39 und an den ÖPNV ist außerordentlich gut. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Quartier in der Straße „Am Kreuzgrund“, sodass die Innenstadt und der Bahnhof fußläufig von dort aus i.V. mit der bestehenden Stadtbuslinie mit halbstündlichem Takt gut erreichbar ist. Die Nachverdichtung bedeutet auch hierfür zukünftig eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Konzeption

Die Konzeption orientiert sich an der bestehenden Bebauung, daher soll die offene Bauweise mit Einzelhäusern beibehalten werden. Die bestehenden Flurstücke sind so groß, dass durch Teilung jeweils ca. 370 qm bis 530 qm große Grundstücke entstehen können. Die überbaute Fläche beträgt bisher lediglich durchschnittlich ca. 20%, sodass die bauliche Dichte im Gebiet die bereits baurechtlich mögliche Dichte derzeit nur zu zur Hälfte ausschöpft.

Bei den Flurstücken „Am Kreuzgrund“ soll aufgrund der steileren Hangsituation ein Mindestabstand von 6 m zu den Bestandsgebäuden eingehalten werden, damit diese weiterhin ausreichend belichtet werden.

Beim südlich gelegenen Bereich der Flurstücke an der Bürgermeister-Schumacher-Straße besteht Gefälle nur geringfügig Richtung Süden, sodass auch ein Anbau an den Bestand denkbar ist, sofern nicht mehr als 40% der dazugehörigen Grundstücksfläche überbaut wird.

Die Dachform soll weiterhin frei wählbar sein, da bereits im Bestand unterschiedliche Dachformen vorliegen. Ein Staffelgeschoss (Flachdach) bei II-geschossiger Bauweise soll jedoch ausgeschlossen werden, damit die Kubatur eines rückwärtigen Gebäudes nicht zu

mächtig wirkt und das Gebäude sich in das bestehende Ortsbild möglichst maßstäblich einfügt. So wird von der der Südseite her ggf. der Eindruck eines IV-geschossigen Gebäudes (KG+EG+OG+SG, nur EG+OG zählen ggf. als Vollgeschoss) vermieden und die Verschattung der dazu nördlich gelegenen Gebäude reduziert.

Durch die offene Bauweise behält das Quartier trotz dichter Bebauung seinen durchgrünten Charakter. Da die Haushaltsgößen immer kleiner werden, sind pro Gebäude auch 2 Wohneinheiten vorstellbar, vorausgesetzt, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen werden kann (§37 Abs. 1 LBO mit VwV Stellplätze Baden-Württemberg vom 16.04.1996 zuletzt geändert am 11.08.2010).

Begrünte Carports und Garagen sollen für die rückwärtige Bebauung auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich gemacht werden, um den Ausnutzungsgrad eines kleineren Grundstücks zu optimieren. Eine extensive Dachbegrünung, als Ausgleich für die Überbauung außerhalb der Baugrenzen, soll der Pufferung und Speicherung des Niederschlagswassers und der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Erschließung und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen „Am Kreuzgrund“ und „Bürgermeister-Schuhmacher-Straße“ vollständig erschlossen. Eine öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebiets findet daher nicht statt. Auch die Teilung bzw. Neuvermessung von Grundstücken ist eine Angelegenheit der jeweiligen Eigentümer. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen erfolgt regelmäßig über das jeweilige Flurstück, welches eine Nachverdichtung erfahren soll.

Die Nachverdichtung bzw. der Bau weiterer Wohneinheiten im rückwärtigen Flurstückbereich ist jedoch nur genehmigungsfähig, wenn neben der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Sinsheim Ost“ tatsächlich die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs.2 BauGB und § 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Daher ist vor der Erteilung der Baugenehmigung im Nachverdichtungsfall ein Überfahrts- und Leitungsrecht von den Eigentümern jeweils dinglich zu sichern. Die Kosten der Erschließung nach dem Stand der Technik für die Trinkwasserversorgung und den Anschluss an die Kanalisation tragen die jeweiligen Eigentümer selbst.

Eine Überprüfung der Aufnahmefähigkeit des Schmutz- und Regenwassers des Mischwasserkanals im weiteren Abflussverlauf ergab in der Bürgermeister-Schumacher-Straße bereits zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes eine rechnerische Kanalüberlastung im unteren Bereich ab Ecke Bürgermeister-Schumacher-Straße/ Bismarckstraße bis zur Sudetenstraße. In der Realität sind bisher jedoch keine unzulässigen Überlastungen bekannt. Möglicherweise auch deshalb, da die Flurstücke im angeschlossenen Gebiet wie auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes jeweils etwa nur zur Hälfte der ehemaligen Bemessungsgrundlage bebaut oder versiegelt wurden. Mit der 7.Änderung des Bebauungsplanes „Sinsheim Ost“ kann sich die Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten um maximal 14 Wohneinheiten in 7 Gebäuden erhöhen und die tatsächlich überbaute Grundfläche auf die bisher schon berücksichtigten 40% erhöhen.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans ist jedoch keine Bauverpflichtung verbunden, so dass mittelfristig eher eine nur geringe weitere Belastung der örtlichen Kanalisation erwartet wird. Mit der Vorschrift zur extensiven Dachbegrünung der Garagen außerhalb der Baugrenzen sowie Nebengebäude und der Anlage von Regenwasserzisternen soll der Regenwasserabfluss verzögert und damit eine Überlastung der Kanalisation über die zulässigen Grenzen vermieden werden.

Langfristig ist jedoch das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz nach und nach den höheren Anforderungen entsprechend zu ergänzen oder auszubauen, zumal sich auch weitere Bereiche im Einzugsgebiet für eine Nachverdichtung eignen.

Für die Flurstücke Nr. 8702 und 8701 besteht ein Höhenunterschied zur Straße „Am Kreuzgrund“ von bis zu ca. 5 m. Eine Niederschlagswasserableitung ist an dieser Stelle nur mit einem verhältnismäßig hohen Aufwand möglich (Pumpwerk). Daher wurde für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung eine weitere Anschlussmöglichkeit an die bestehende Straßenentwässerung im östlich gelegenen Weg geprüft.

Vor Baugenehmigung und tatsächlicher Inanspruchnahme des vorhandenen, bisher nur für die Straßenentwässerung genutzten Kanals, muss jedoch die Kanalisation auf die Stadtwerke übergehen. Der Ausbau zu einer Mischwasserleitung bis zum Einlauf in den Mischwasserkanal der Bürgermeister-Schumacher-Straße nach Stand der Technik wird auf Kosten der anschlusswilligen Eigentümer hergestellt. Um diese Möglichkeit der Ableitung auch für das Flurstück Nr. 8702 langfristig zu erhalten, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang des südlichen Flurstückrands des Flurstücks Nr. 8701 festgelegt. Tritt der Nachverdichtungsfall für das Flurstück Nr. 8702 ein, ist eine dingliche Sicherung des Leitungsrechts für das Flurstück Nr. 8702 auf dem benachbarten Flurstück Nr. 8701 erforderlich.

Für das Flurstück 8704 (je nach Lage Höhenunterschied bis ca. 2-3 m) besteht die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser über eine Zisterne zu puffern und über eine Hebeanlage Richtung zur Straße „Am Kreuzgrund“ abzuleiten.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Sinsheim Ost“ rechtskräftig, wenn sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Ausschluss von Arten der Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) werden die bisher zulässige Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, sind im Plangebiet bei der Ermittlung gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 der zulässigen Überschreitung der GRZ anzurechnen.

2.2. Trauf- und Firsthöhe (§ 16 (2) 4. und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden.

Bezugspunkte für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe sind:

a) für Gebäude an der Straßenseite:

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücksgrenze an der Straße.

b) für Gebäude im rückwärtigen Flurstücksbereich:

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücksgrenze an der Straße minus 5,50 m (entsprechend eines Vollgeschosses + Dach)

Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen die Traufhöhen max. 4,0 m, die Firsthöhen max. 6,50 m sein. Bei 2 Geschossen erhöhen sich die Maße um 2,50 m. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht, wenn sich durch Baukörpereinschnitte, Rücksprünge oder dergleichen größere Höhen ergeben, sowie für zulässige Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Staffelgeschosse sind nur bei 1-geschossiger Bauweise zulässig. Eine Überschreitungen der max. Traufhöhe bei 1-geschossiger Bauweise durch Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit Flachdach bis max. 3,50 m zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens 2,00 m von den zur Südseite gelegenen Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Absturzsichernde Maßnahmen wie Geländer sind zulässig.

2.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen allgemein sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den im Bplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen bilden untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Terrassen, Mülltonnenplätze, Flächen für Anlagen zur Energiegewinnung. Hierbei darf ein Gesamtvolumen von max. 40 m³ umbauter Raum nicht überschritten werden.

2.4. Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO, § 37 LBauO)

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb des festgesetzten Baufensters unter Beachtung der nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässigen Grenzbebauung sowie der maximal überbaubaren Fläche zugelassen jedoch mit einem Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 1,00 m. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der örtlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Nicht überdachte Stellplätze sind auch bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg
In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013

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

1.1. Dachform und Dachneigung

Die Dachform ist frei wählbar. Eine Dachneigung wird nicht festgelegt.

1.2. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse bei Flachdächern sind bei II-geschossiger Bauweise generell unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und -gauben

Absturzsichernde Maßnahmen sind vorzunehmen. Dachgauben und Dachaufbauten dürfen höchstens eine Breite von 60% der Gebäudelänge aufweisen. Die Außenkanten der Dachaufbauten und -einschnitte haben vom jeweiligen Ortgang (Giebelseite) einen Mindestabstand von 0,90 m einzuhalten.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen erwünscht und gestattet, jedoch aus blendfreiem Material herzustellen.

2. Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Niederschlagswasser (§74 Abs. 2 LBO)

Um das Regenwasser zum großen Teil auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern bzw. puffern zu können, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen.

Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers sind die befestigten Flächen auf den Grundstücksflächen auf ein Minimum zu verringern. Für die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Fußwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Untergrund zulässig.

Dachbegrünungen eignen sich Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes auszugleichen. Daher sind Flachdächer bei Garagendächern und Nebengebäuden extensiv zu begrünen. Nebengebäude mit geneigten Dächern und Carports sind mit Fassadenkletterern, Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen. Es wird empfohlen, das Dachwasser über eine offene Dachrinne in eine Versickerungsmulde in den Untergrund abzuleiten.

Innerhalb des Plangebietes ist für jedes neue Wohnhaus eine Zisterne, von mindestens 5 cbm Volumen, zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser mit Überlauf in die Kanalisation herzustellen, um die Abwasseranlagen durch einen zeitverzögerten Ablauf zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

IV. HINWEISE

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die weiteren Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG.

2. Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind zum Schutz der natürlichen Bodenstrukturen vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren abzugrenzen bzw. nur bei abgetrocknetem Zustand zu befahren.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, sowie der Umweltschutzberater der Stadt Sinsheim, unverzüglich zu verständigen.
5. Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.
6. Alle Bepflanzungen sind nach DIN 19657 fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung ist DIN 18915 und bei Herstellung der Pflanzgruben DIN 18916 zu beachten. Vorhandene, erhaltenswerte Gehölze sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu schützen.

Um der Erosion entgegenzuwirken, sollen auch künftige Pflanzflächen möglichst unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen eingesät werden.

7. Die tatsächlichen Höhen der geplanten Straßen (OK Straße in Achse) können beim städtischen Tiefbauamt erfragt werden.

Bei Privatgrundstücken erfolgt die Sicherung des Geh-Fahr- oder Leitungsrechts üblicherweise als Grunddienstbarkeit entsprechend §§ 1018-1029 BGB.

Amt für Stadt und Flächenentwicklung
Sinsheim, den 02.09.2013