

Bebauungsplan

Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

- Textliche Festsetzungen -**
-

INHALTSVERZEICHNIS

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Baugebiete	3
1.2	Ausschluss von Arten der Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	4
4	Flächen für Nebenanlagen	4
5	Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten	4
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
7	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
8	Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung	5
9	Flächen für Spielanlagen	5
10	Pflanzgebote	6
11	Pflanzbindungen	9
12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
13	Zuordnung von Flächen und Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen	10
14	Maßnahmen zum Artenschutz	10
15	Artenverwendungsliste	11
16	Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauer	13
17	Änderung des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne	13
II	HINWEISE	14
III	RECHTSGRUNDLAGEN	16
IV	BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK	17

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

WA = Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausschluss von Arten der Nutzung

WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) nicht zulässig :

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen **A - D** im Lageplan dargestellt.

Im Bereich der Nutzungsschablonen **B 2** ist die angegebene maximale überbaubare Fläche GRZ auf 0,5 festgelegt. Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung zum textlichen Teil dargestellt.

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.

Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max) sind Maximalmaße, gemessen von der Straßenoberkante (Straßenachse), in Mitte der Straßenseite des Grundstückes und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden.

Bei Wendehämmern ist der Bezugspunkt Straßenoberkante, in Mitte des Wendehammers.

Es ist die Grundstücksseite zur Bemessung heranzuziehen, von der aus das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen wird.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. festgesetzte Traufhöhe gleich der max. Gebäudehöhe. Überschreitungen bei der jeweils festgesetzten Wandhöhe (= max. Traufhöhe TH) durch Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit Flachdach bis max. 3,50 m zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens 2,00 m von den Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Absturzsichernde Maßnahmen wie Geländer sind zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen sind, so weit festgesetzt, den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen allgemein sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen bilden untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Mülltonnenplätze, Flächen für Anlagen zur Energiegewinnung u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 35 m².

Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen sind zulässig auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5 Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

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.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Garagen und Carports sind auch in den seitlichen Grenzabstandsflächen zulässig.

Private Stellplätze sowie deren Zufahrten zu den Garagen sind in den Vorgartenbereichen nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Textteiles „Örtliche Bauvorschriften“ Nr. 3 zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Bereich der Nutzungsschablone **A - D** auf maximal zwei für Doppelhäuser (pro Hauseinheit) und Hausgruppen (pro Hauseinheit), sowie maximal drei für Einzelhäuser begrenzt.

7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

8 Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14,17 und 24 BauGB)

M1:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen festgesetzt:

Lärmschutzwall im Bereich entlang der L 612 und ein Lärmschutzwall im Bereich entlang der bestehenden Bahnschiene - siehe Lärmschutzgutachten vom 26.03.2008 und die Überarbeitung vom 15.03.2011 (W&W Bauphysik) bzw. zeichnerische Festsetzungen.

M 2: Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses:

Das in der Planzeichnung eingetragene Regenrückhaltebecken dient der Pufferung der verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers (siehe örtliche Bauvorschriften Punkt 7 Niederschlagswasser).

9 Flächen für Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Sport- und Spielanlagen ist als Fläche für Spielanlagen (Kinderspielplatz) festgesetzt.

10**Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemeines

Die Pflanzgebote sind gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen und Werbeanlagen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Einzelpflanzgebote

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind durch Schutzeinrichtungen gegen mechanische Beschädigungen durch das Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Pflanzgebot je Baugrundstück

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm), je 25 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind vorzugsweise in den u. g. privaten Pflanzgebotsflächen umzusetzen. Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Flächige Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan dargestellten flächigen Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste umzusetzen. Je 3 m² Pflanzgebotsfläche ist mindestens ein Strauch zu setzen.

Pflanzgebot A 1
Nordwestliche Eingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes (A 1) ist eine dichte Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen:

- je 4 m² Grünfläche ist ein Strauch zu pflanzen,
- je 70 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Artenverwendungsliste, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot A2
Nordöstliche Eingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche an der nordöstlichen Planungsgebietsecke (A 2) ist ein feldgehölzartiger Bestand aus Bäumen und Sträuchern anzulegen:

- je 5 m² Grünfläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen,
- je 120 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Artenverwendungsliste, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten,
- nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen.

Pflanzgebot A3
Östliche Eingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Planungsgebietsrand (A 3), die teilweise auch als Damm für das Regenrückhaltebecken hergestellt wird, ist eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:

- je 4 m² Grünfläche ist ein Strauch zu pflanzen,
- je 100 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Artenverwendungsliste, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot A4
Grabenbepflanzung

Der Graben, der das Oberflächenwasser Richtung Regenrückhaltebecken leitet, ist mit einer unregelmäßigen Struktur (verschiedene Böschungsneigungen, Gerinnebreiten, pendelndem „Stromstrich“) auszubilden.

Graben und Seitenflächen sind mit einer geeigneten kräuterreichen Saatgutmischung aus autochthonem Saatgut anzusäen. Der Graben ist unregelmäßig mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Außer den in der Artenverwendungsliste aufgeführten eigenen sich folgende Gehölze am Graben:

Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Purpurweide	<i>Salix puprea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Pflanzgebot A5 Zufahrtsbereich

Die öffentliche Grünfläche nördlich der Zufahrtsstraße (A 5) ist mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Artenverwendungsliste Mindeststammumfang 14 - 16 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der regelmäßige Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 10 - 15 m betragen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft einzusäen oder mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen.

Straßenbäume

Die Bäume im Straßenraum und im Bereich öffentlicher Stellplätze sind gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm.

Sonstige Bäume auf öffentlicher Fläche

Wegbegleitende Bäume und sonstige Bäume auf öffentlichen Flächen sind gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm.

11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume

Die im nordwestlichen Gebietsrand vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten (siehe Bebauungsplan). Abgängige Bäume sind durch Arten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Pflanzbindung beim Bahnhof

Für die Herstellung des Treppenzugangs zum Bahnhof muss teilweise der vorhandene Gehölzbestand beseitigt werden. Die verbleibende Hecke ist dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

M 1: Gehölzfläche anlegen, Lärmschutzwall ansäen

Die Flächen mit den Lärmschutzwällen und nördlich davon sind wie folgt anzulegen und dauerhaft zu pflegen:

- Die nordexponierten Böschungen der Lärmschutzwälle und die nördlich angrenzenden Flächen sind feldgehölzartig mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen (Pflanzverband 1,5 x 2 m und 1 Baum je 120 m² Bepflanzungsfläche).

Zu verwenden sind folgende Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- Die südexponierten Böschungen der Lärmschutzwälle und die Saumbereiche des Gehölzbestandes sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung für trockenwarme Standorte aus süddeutscher Herkunft anzusäen.

M 2: Rückhaltebecken ohne Dauerstau

Das Becken ist als naturnah gestalteter Bereich auszuführen, so dass ein unregelmäßiger, topographisch angepasster Uferverlauf mit unterschiedlich geneigter Böschung entsteht.

Das Rückhaltebecken ist von der Vegetation her folgendermaßen auszuführen:

In den Randbereichen und entlang des Weges sind hochstämmige Bäume und Sträucher in Anlehnung an die Darstellungen im Gestaltungsplan zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß Artenverwendungsliste.

Die sonstigen Flächen sind mit kräuterreicher Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

13 Zuordnung von Flächen und Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Externe Kompensation:

Die 1,3 ha große externe Kompensation erfolgt durch eine bereits umgesetzte Maßnahme. Hierfür wurde das Flurstück 1668 in Sinsheim -Stadtteil Ehrstädt- von Acker in eine streuobstartige Baumwiese umgewandelt. (siehe Umweltbericht Kap. 3.3)

14 Maßnahmen zum Artenschutz

Baufeldbereinigung

Um eine erhebliche Störung der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, ist die Durchführung der Baufeldbereinigung nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

15

Artenverwendungsliste**Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone**

- × Acer platanoides
- × Acer pseudoplatanus
- × Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus rubor
- × Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde

Große Bäume (über 20 m) mit schmaler Krone

- × Acer pseudoplatanus 'Erectum'
- × Acer pseudoplatanus 'Negenia'

Bergahorn (oval)
Bergahorn (kegelförmig)

Mittelgroße Bäume (15 - 20 / 25 m)

- × Acer platanoides 'Summershade' (15 - 20 m)
- × Acer pseudoplatanus 'Erectum' (15 - 20 m)
- Carpinus betulus (15 - 25 m)
- × Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 - 20 m)
- Prunus avium (15 - 20 m)
- × Tilia cordata 'Erecta' (15 - 20 m)

Spitzahorn
Schmalkroniger Bergahorn
Hainbuche
Esche (kegelförmig)
Vogelkirsche
Winterlinde

Mittelgroße Bäume (10 - 15 m)

- Acer campestre
- × Acer campestre 'Elsrijk'
- × Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 - 15 m)
- × Acer platanoides 'Olmsted' (10 - 12 m)
- × Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 - 15)
- Sorbus domestica (10 - 15 m)

Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Feldahorn 'Elsrijk' (baumart. Wuchs)
Spitzahorn
Spitzahorn (säulenförmig)
Säulen-Hainbuche
Speierling

- × als Straßenbaum geeignet

Sträucher:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweiggriffeliger Weißdorn
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Fassadenbegrünung:

alle Expositionen:

Gem. Waldrebe*

Waldrebe*

Jelängerjeliieber*

Wilder Wein

Pfeifenwinde*

Knöterich*

Glyzinie/ Blauregen*

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

+ starksichsige Arten

Clematis vitalba +

Clem. alpina

Clem. montana +

Clem. viticella

Lonicera caprifolium

Parth. tricuspid. 'Veitchii' +

Parth. quinquefolia

Aristolochia dur.

Polygonum aubertii +

Wisteria sinensis

nord- und ostexponierte Lage:

Efeu

Kletterhortensie

Hedera helix +

Hydrangea petiolaris

16 Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Tiefe zu dulden.

Darüber hinaus sind zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen oberirdische Stützmauern auf der Grenze sowie Böschungsflächen entlang der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken, falls erforderlich, zu dulden.

17 Änderung des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither bestehenden Vorschriften für einen Teilbereich der Straße „Obere Schießmauer“ im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „An der Schießmauer“, rechtsverbindlich seit 20.12.1979, geändert.

II 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 humushaltiger 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 BBodSchG 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 nach Erstellung der Erschließungsplanung beim städtischen Tiefbauamt erfragt werden.
8. Mobilfunkmast:
- Östlich des Planungsgebietes ist von der Bahn (DB Systel) ein Mobilfunkmast im Bereich der Gleisböschung errichten worden. Die zugehörige Emissionsberechnung ergab, dass der Strahlungswert für das geplante Baugebiet „Vorderes Tal“ unter dem im Rahmen des Sinsheimer IKoM (Integriertes kommunales Mobilfunkkonzept) gesetzten Grenzwertes von 0,1 Microwatt/m² liegt und damit um ein vielfaches unter dem Grenzwert der 26. BImSchV.¹
9. EnBW:
- Im Bereich des Planungsgebietes verläuft ein 20-KV-Erdkabel und eine 20-KV-Freileitung. Es ist Von Seiten der EnBW Regional AG geplant, diese Anlagen im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes umzulegen.
10. DB Services Immobilien GmbH Karlsruhe:
- Im Grenzbereich von Flst. Nr. 3258/8 befinden sich Streckenfernmeldekanäle der DBAG. Vor Beginn der Bautätigkeit ist eine örtliche Einweisung durch Mitarbeiter der DB Systel GmbH notwendig.
- Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind direkt an die Bahn angrenzende Grundstücke mit einem Zaun ohne Öffnung zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.
- Im Bereich der Böschung entlang der Bahntrasse ist eine Leitplanke zur Sicherung des Straßenverkehrs vorzusehen.
11. Wasserschutzgebiet:
- Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B.
- Die derzeitigen Schutzgebietsgrenzen werden überarbeitet.
- Im Bereich -Wasserschutzgebiet Zone III B- gibt es Einschränkungen bezüglich der Nutzung von Erdwärme als regenerative Energiequelle.
- Die bisher bei den hydrogeologischen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse lassen erwarten, dass Erdwärmesondenanlagen im Plangebiet nicht zulässig sein werden.

¹ nach Angaben der Stadt Sinsheim – Baurechtsabteilung Hr. Böhmann und Umweltberater Hr. Münch

III RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GB1. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 17.12.2009 (GBI. S. 809) mit Wirkung vom 24.12.2009.
Bekanntmachung als Neufassung vom 5. März 2010 (GBI. Nr. 7, S.358), in Kraft getreten am 1. März 2010.
2. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509
3. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Gesetzesänderungen seit Neubekanntmachung:
 - Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509
5. **Gemeindeverordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBI. S. 793, 962)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542).
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen.
In Kraft getreten gem. Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 01.03.2010.
7. **Gesetz zum Schutz der Natur**, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz -NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBI. S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBI. S. 809) m.W.v. 24.12.2009
8. **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S.502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 09.12.2004 BGBl. I. 3214
9. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu letzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes v. 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).
10. **Wassergesetz für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBI. S. 565)

IV BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitet:

Sinsheim, den 18.08.2011

Ing.-Büro E. Willaredt

U. Willaredt

Zur Beurkundung / Ausgefertigt:

Sinsheim, den



Achim Keßler, Bürgermeister