

Bebauungsplan

Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

- Örtliche Bauvorschriften -**
-

INHALTSVERZEICHNIS

I	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	3
2	Werbeanlagen und Beleuchtung	4
3	Stellplatzflächen und Zufahrten	4
4	Außenanlagen	5
5	Einfriedungen	5
6	Niederschlagswasser	5
II	RECHTSGRUNDLAGEN	6
III	BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK	7

I ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Allgemein

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Dachgestaltung allgemein

Grelle und leuchtende Materialien sind nicht zulässig.

Zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - Solaranlagen zur Energiegewinnung in und auf den Dachflächen.

Dacheineindeckungen oder Fassaden mit unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude mit geneigten Dächern von 10 ° - 43 ° sowie Flachdächer und Tonnendächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Flachdächer sowie einseitige Pultdächer beim Haupt- bzw. Nebengebäude sind zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

Alternativ zur festgesetzten Begrünung von Flachdächern und einseitigen Pultdächern ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse ist zulässig, sofern die als Terrasse genutzte Fläche max. zwei Drittel der Grundfläche nicht überschreitet.

Dachaufbauten

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,00 m, sowie zur Traufe bzw. Hauptgebäudefirst mindestens 0,70 m betragen.

Solarkollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig.

Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sind nur nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig. Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z. B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpaneels etc.) zulässig.

Im gesamten Planungsgebiet sind an Gebäuden mindestens 5 % der Wandflächen (Gesamtabwicklung) zu begrünen. Zu verwenden sind Pflanzen der Artenverwendungsliste. Bei der Verwendung von Schling- und Rankpflanzen sind witterungsfeste Kletterhilfen erforderlich.

2 Werbeanlagen und Beleuchtung (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht oder in grellen Farben sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind im WA bis zu einer Fläche von max. 1,00 m² zulässig.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung sind blendfrei zum Bahngelände hin auszurichten.

3 Stellplatzflächen und Zufahrten (§ 37 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu den Garagen in den Vorgartenbereichen, in ihrer Gesamtbreite nur bis max. 3/4 der an die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksbreite zulässig sind.

Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen sind im gesamten Plangebiet im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn diese durch wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Untergrund (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Fugengröße mind. 2,0 cm, wasserdurchlässiges Verbundpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge oder Schotterterrassen) befestigt sind. Ausgelegte oder ausgepflasterte Fahrstreifen in einer Breite von ca. 0,6 m sind zulässig. Bei nicht versickerungsfähigem Untergrund ist ein Untergrundaufbau von mind. 15 cm Drankies oder gleichwertigem Material vorzusehen.

4 Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung der Vorgarten- bzw. Vegetationsflächen als Arbeits- oder Lagerfläche nicht zulässig.

Die gesamten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, aber mindestens 85 % dieser Flächen sind, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzusehen ist die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen sowie Einsaat mit Gräsern und Kräutern, Orientierungshilfe bietet die Gehölzauswahlliste.

Für die Befestigung von Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen aus Stacheldraht oder mit spitzen Abschlüssen sind nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen sowie seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze ist eine maximale Gesamthöhe von Einfriedungen und Kombinationen aus diesen bis 1,25 m zulässig.

In Einmündungs- und Kurvenbereichen ist die max. zulässige Einfriedungshöhe auf 0,80 m begrenzt. Die zulässige Gesamthöhe ist die Addition einer Stützmauer und Einfriedung.

Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstücks.

Ausnahmen bilden aufgrund der bewegten Topographie im Geltungsbereich erforderliche Stützmauern oder Böschungen inklusive Einfriedungen bis 1,75 m. Diese sind aus Naturstein herzustellen oder aus anderen Materialien, die mit Natursteinen verblendet oder begrünt sind.

6 Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses:

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser in den dafür vorgesehenen Kanalrohren zu sammeln und über einen offenen Graben in ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss zu leiten. Dies dient der Pufferung der verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers.

Weiterhin ist ein Absperrschieber vorgesehen.

Das Rückhaltebecken ist mit einem gedrosselten Abfluss zu versehen.

II 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.

III BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitet:

Sinsheim, den 18.08.2011

Ing.-Büro E. Willaredt

U. Willaredt

Zur Beurkundung / Ausgefertigt:

Sinsheim, den



Achim Keßler, Bürgermeister

Bebauungsplan

Gewann „Vorderes Tal“, ST Hoffenheim

- Begründung -

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	3
1	Allgemeines	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
2	Städtebauliche Erläuterungen	4
2.1	Lage und Zustand des Plangebietes	4
2.2	Konzeption	5
2.3	Verkehrsanbindungen und Fußwegenetze	6
2.4	Regenerative Energiequellen	6
2.5	Niederschlagswasser, Versickerung, Trennsystem zur Entwässerung	7
2.6	Ver- und Entsorgung	8
2.7	Baugrundverhältnisse	8
3	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	10
3.4	Flächen für Nebenanlagen	11
3.5	Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten	11
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.7	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
3.8	Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.9	Flächen für Spielanlagen	13
3.10	Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauer	14
3.11	Änderung des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne	14
4	Begründung örtliche Bauvorschriften	15
5	Begründung grünordnerische Festsetzungen	15
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.2	Örtliche Bauvorschriften	17
6	Flächenbilanz	18
II	BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK	19

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Hoffenheim wurde im Bebauungsplan Gewann „An der Schießmauer“ Wohnbaufläche planungsrechtlich festgesetzt. Das nord-westlich am Rande von Hoffenheim gelegene Wohngebiet ist fast vollständig bebaut.

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen soll der Bereich, der für Wohnbebauung ausgewiesen ist, nunmehr planungsrechtlich gesichert, umgelegt und erschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist dabei die Ausweisung von Wohnbauflächen für ein allgemeines Wohngebiet.

Weiterhin ist das Ziel eine bodenrechtliche Neuordnung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen sowie die Einleitung einer sinn- und maßvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Mit Beschluss vom 04.10.2005 hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie örtlicher Bauvorschriften im Bereich „Vorderes Tal“ in Sinsheim Stadtteil Hoffenheim zugestimmt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Vorderes Tal“ ist aus dem festgestellten Flächennutzungsplan vom 07.02.2006 entwickelt.

Im festgestellten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Sinsheim-Hoffenheim aus dem Jahre 2006 ist in Fortführung von dem bestehenden Baugebiet eine bisher unbebaute Fläche für Wohnbebauung (Geltungsbereich), sowie für Flächen für sportliche Zwecke und Einrichtungen dargestellt (außerhalb des Geltungsbereiches).

Im Süden grenzt an das Plangebiet das bestehende Baugebiet „An der Schießmauer“ an. Dem Baugebiet liegt der genehmigte Bebauungsplan von 1979 zugrunde.

In dem Rechtsplan ist „Allgemeines Wohngebiet“ in 1-1 ½ - geschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Das Gebiet ist fast vollständig besiedelt.

2 Städtebauliche Erläuterungen

2.1 Lage und Zustand des Plangebietes

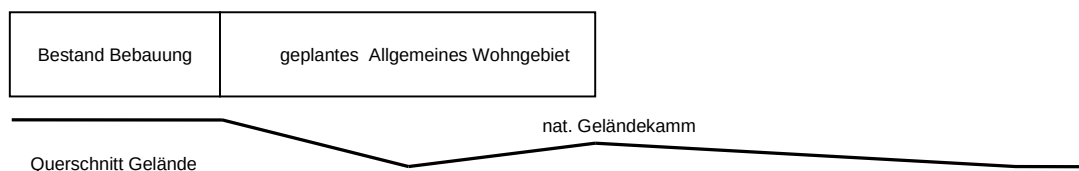
Der Stadtteil Hoffenheim gehört zur Großen Kreisstadt Sinsheim im Rhein-Neckar-Kreis. Der Geltungsbereich der Satzungen über Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewann „Vorderes Tal“ wird wie folgt beschrieben:

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Sinsheim-Hoffenheim und ist wie folgt begrenzt:

- Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Randbebauung des bestehenden Bebauungsgebietes „An der Schießmauer“, rechtsverbindlich seit 20.12.1979.
- Im Norden bildet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche die Grenze.
- Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch die bestehende Bahnlinie Sinsheim - Neckargemünd - Heidelberg.
- Im Westen wird das Gebiet durch die Horrenberger Straße (L 612) begrenzt.

Topographisch stellt sich ausgehend von der bestehenden Randbebauung das Gebiet trichterförmig mit jeweils einem Gefälle von ca. 8 - 10 % auf beiden Seiten dar.

Ausgehend von der Horrenberger Straße zur Bahnlinie hin hat das Gebiet ein kontinuierliches Gefälle von ca. 5 - 6 %.



Die Flächen des gesamten zu überplanenden Gebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsprägende Grünbestände sind nur in Form von heckenartigem Bewuchs mit einer Breite von 1 - 2 m entlang der Bahnschiene sowie in Form vereinzelt stehender Obstbäume vorhanden. Der Anteil entspricht ca. 1 - 2 % im Verhältnis zur Gesamtfläche.

2.2 Konzeption

Die Stadt Sinsheim strebt ein allgemeines Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten an. Die Bebauung soll eine gewisse Verdichtung aufweisen, damit der Landschaftsverbrauch eingeschränkt wird. Die Verdichtung versteht sich jedoch nicht im städtischen Sinne, sondern als ortstypisch relativ lockere Bebauung.

Geprägt wird das künftige Wohngebiet durch die topographische Lage und die angrenzende freie Landschaft.

Insbesondere sind folgende Grundsätze der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- a) Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung und Landesplanung
(§ 1 Abs. 4 BauGB)
- b) Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
(§ 1 Abs. 5 BauGB)
- c) allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- d) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- e) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- f) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
(§ 1a Abs. 2 BauGB)

Das städtebauliche Konzept, das der Bebauungsplanerarbeitung zugrunde liegt, orientiert sich im Wesentlichen am Bestand in den angrenzenden Wohngebieten.

Berücksichtigt wurde bei der Überplanung jedoch der Anspruch, eine zeitgemäße, sinnvolle und maßvolle Entwicklung zu gewährleisten.

Zum einen soll die zukünftige Wohnbebauung den Siedlungskörper vom bestehenden Wohngebiet „Obere Schießmauer“ fortsetzen und zum anderen soll am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein klarer stets nachvollziehbarer Siedlungsrand formuliert werden.

2.3 Verkehrsanbindungen und Fußwegenetze

Die verkehrliche Haupteerschließung des zukünftigen Gebietes „Vorderes Tal“ wird durch eine Zufahrt über einen Kreisverkehrsplatz von der Horrenberger Straße L 612 am Ortsausgangsende von Hoffenheim erfolgen. Der KVP hat einen geschwindigkeitsreduzierenden, verkehrsberuhigenden Effekt und verteilt den Verkehr aus verkehrstechnischer Sicht optimal.

Grundsätzlich wurde auch die Überlegung angestellt, über den KVP eine Verkehrsverbindung zu dem bestehenden Baugebiet „Im Glaumen“ zu schaffen. Die Machbarkeit muss jedoch aufgrund der schwierigen Topographie südwestlich zu einem späteren Zeitpunkt noch eingehend geprüft werden.

Über die L 612 ist das Gebiet an den überörtlichen Verkehr der B 45 und weiter zur Autobahn A 6 angeschlossen.

Die Erschließungsstraße in das geplante Wohngebiet fungiert als Hauptsammelstraße, welche den Verkehrsstrom in die untergeordneten Straßen besonderer Zweckbestimmung (Wohn- und Spielstraßen) verteilt.

Es besteht die Option einer späteren Erweiterung des Baugebietes nördlicherseits des Geltungsbereiches. Hierfür ist ein öffentlicher Grünstreifen in Verlängerung der Planstraße A als Platzhalter für einen möglichen Ausbau der Erschließungsstraße in Form einer Anbindung geplant.

Der Anschluss zur Straße „Obere Schießmauer“ erfolgt fußläufig über einen Verbindungsweg durch eine öffentliche Grünfläche. Die Zufahrt für Sondereinsatzfahrzeuge ist jedoch möglich. Es soll bewusst verhindert werden, dass der Verkehr des neuen Baugebietes zu einem nicht unerheblichen Teil durch das bestehende Wohngebiet geleitet wird.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Bahnlinie bleibt in der gleichen Breite wie zuvor erhalten.

Durch die Vorsehung von Fußwegenetzen ist darüber hinaus eine sinnvolle Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet, zu angrenzenden Feld- und Spazierwegen, zum Bahnhof und dem Zentrum von Hoffenheim gegeben.

Weiterhin kann über die „Obere Schießmauer“ durch eine geplante Treppenanlage und den Gehwegausbau eine direkte Fußgängerverbindung zum S-Bahnhof Hoffenheim erfolgen.

2.4 Regenerative Energiequellen

Zu einer ökologischen Städteplanung gehört vor allem auch eine umweltschonende Energieversorgung, z.B. regenerative Energiequellen, wie z.B. Solarenergie.

Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind reflektierende Bauteile (z. B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpaneels etc.) zulässig.

2.5 Niederschlagswasser, Versickerung, Trennsystem zur Entwässerung

Für das neue Baugebiet in Hoffenheim wird die Entwässerung in einem reinen Trennsystem angestrebt.

Regenwasserentsorgung:

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen in einem kombinierten Regenwasserspeicher für gleichzeitige Rückhaltung (Rückhaltevolumen) und Nutzung (Nutzungsvolumen) zu sammeln.

Auf jedem Grundstück sollte eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 6,00 m³ zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers angelegt werden.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 3,00 m³ beträgt (Retentionsanteil).

Durch eine Schwimmerdrossel ist festzustellen, dass der Abfluss maximal 0,5 l/s beträgt. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser ist in den hierfür vorgesehenen Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei der Sättigung des Bodens/Unterbaus kein Oberflächenwasser von privaten Flächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.

Im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung sind die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken auf ein Minimum zu reduzieren.

Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses:

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser in den dafür vorgesehenen Kanalrohren zu sammeln und über einen offenen Graben in ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss zu leiten. Dies dient der Pufferung der verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers.

Weiterhin ist ein Absperrschieber vorgesehen.

Das Becken ist als naturnah gestalteter Bereich auszuführen, so dass ein unregelmäßiger, topographisch angepasster Uferverlauf mit unterschiedlich geneigter Böschung entsteht. Das Regenrückhaltebecken sollte mit Natur-Baustoffen ausgebildet sein und nicht mit Hilfe künstlicher Mittel wie Folien, Beton o.ä. abgedichtet werden und darf nicht versickerungsfähig sein.

Das temporär gestaute Regenwasser wird vom Rückhaltebecken gezielt durch einen gedrosselten Ablauf mittels eines unterirdischen Regenwasserkanalrohres unter dem Bahndamm hindurch in den ca. 150 m entfernten parallel zur Bahnlinie verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet.

Eine Überschwemmungsgefahr der Bahntrasse sowie den anliegenden Grundstücken ist somit auszuschließen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Durch die Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrswegenetz und durch den Bau neuer Ver- und Entsorgungsanlagen mit Anschlüssen an das entsprechende Ver- und Entsorgungsnetz ist davon auszugehen, dass für diesen Bereich die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Die Dimensionierung bzw. der Zustand des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes müssen im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft werden, ggf. müssen diese Anlagen ergänzt bzw. ausgetauscht werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Schmutzwasserkanal:

Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanäle gesammelt. Der Hauptsammlerkanal des Schmutzwassers wird unterirdisch unter der Bahntrasse hindurch geführt und schließt an den ca. 150 m parallel zur Bahntrasse verlaufenden Schmutzwasserkanal an. Die Abflüsse werden in Richtung Zuzenhausen zur Verbandskläranlage Meckesheimer Cent geleitet.

Hausanschlüsse:

Bei einer angenommenen mittleren Tiefenlage der zu bauenden Kanalhaltungen von ca. 2,75 m - 3,25 m unter OK Straße können bei der Entwässerung des Schmutzwassers der einzelnen Haushalte ab einer Tiefenlage des Hausanschlussrohres von ca. 2,00 m unter OK Straße (gemessen ab OK FFH Keller) bezüglich des Abflusses der Einbau von Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist davon auszugehen, dass bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Unterkellerung hangseitig gelegener Grundstücke von Seiten des Grundstückseigentümers der Einbau und Betrieb einer Abwasserhebeanlage erforderlich ist, falls im Untergeschoss sanitäre Einrichtungen sowie Bodenabläufe geplant sind.

Weiterhin ist es bei Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, erforderlich, vor Rückstau zu sichern.

Das Kanalkonzept wurde auf seine Machbarkeit u.a. in Bezug auf die Höhenlage überprüft.

Die detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Entwässerungs-Genehmigungsplanung.

Wasserversorgung:

Wasserversorgungstechnisch ist geplant, das Bauerwartungsgebiet über die Horrenberger Straße bzw. über einen bestehenden Wasserleitungsanschluss DN 125 im Fußweg entlang der Bebauung zu erschließen. Es ist ein Ringleitungsschluss über eine weitere bestehende Wasserleitung DN 125 „Obere Schießmauer“ vorgesehen. Nach Angaben der Stadtwerke Sinsheim steht am höchsten Punkt bei zweigeschossiger Bauweise ein voraussichtlicher Druck von ca. 2,5 bar zur Verfügung. Es wird von Seiten der Stadtwerke Sinsheim zur genauen Überprüfung des Drucks ein hydraulischer Nachweis empfohlen.

Die Stadtwerke stellen über die einzelnen Hydranten in der Ausführung DN 80 eine Löschwassermenge von 48 m³/h (13,3 l/s zur Verfügung).

2.7 Baugrundverhältnisse

Die Beschaffenheit des Bodens ist aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Es ist empfehlenswert, vor Baubeginn die Untergrundbeschaffenheit untersuchen zu lassen.

3 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie entlang der bestehenden Bahnlinie eine Art der baulichen Nutzung fest:

Allgemeines Wohngebiet

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bieten eine größtmögliche Vielfalt an energieeffizienten, kompakten Wohnformen an (Grundstücksfläche von ca. 250 - 800 m²).

Grundsätzlich wird mit den vorgenannten getroffenen Festsetzungen eine optimale Basis für die Durchmischung von unterschiedlicher Verdichtungen, Hausformen und Bevölkerungsstrukturen geschaffen.

Weiterhin wird der städtebauliche Zusammenhang des gesamten Bereiches, die Arrondierung des Siedlungskörpers sowie die Ausbildung eines homogenen Übergangs von bebautem Bereich in freie Landschaft ermöglicht und gefördert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und einer besseren Gebietsdurchgrünung werden bei der Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Vorgaben für allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung BauNVO eingehalten.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Bau NVO bis zu 50 von 100 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden kann.

Im Bereich der Nutzungsschablonen **B** ist die angegebene maximale überbaubare Fläche GRZ auf 0,5 festgelegt.

Die städtebaulichen Gründe stellen sich wie folgt dar:

Die betreffenden Grundstücke sind in ihrer Art als Bestandteil einer Hausgruppe mit einer Baulinie zur Straßenseite festgelegt. Damit die Möglichkeit besteht, die Gebäudeflucht der sich rechts bzw. links befindenden Hausgruppenteile zur Gartenseite hin aufzunehmen, ist es erforderlich, die maximal zu überbauende Fläche von GRZ 0,4 auf GRZ 0,5 zu erhöhen.

Die GFZ gibt die mögliche Geschossfläche in den Vollgeschossen i. S. von § 20 BauNVO an.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein vertretbares Maß. Grundsätzlich sind sämtliche Dachräume als Wohnfläche nutzbar, auch wenn sie kein Vollgeschoss darstellen. Die Berechnung der GFZ bezieht sich nach der Baunutzungsverordnung nur auf Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

Aufgrund der topographischen Situation im Planungsgebiet ist ein differenzierter Umgang mit den Höhenfestsetzungen erforderlich.

3.3

Bauweise

Im Plangebiet wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Weiterhin werden zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges bereichsweise über die Art der zulässigen Hausformen (z.B. nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen) Festlegungen getroffen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der Seitens der Stadt Sinsheim angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Weiterhin dient die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen sowie der städtebaulichen Gestaltung.

Im -Allgemeinen Wohngebiet (WA)- sind überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig, sowie in bestimmten Bereichen entlang der Bahnlinie Hausgruppen.

Die vorgenannten getroffenen Festsetzungen sollen zudem eine Durchmischung von unterschiedlicher Verdichtungen, Hausformen und Bevölkerungsstrukturen nicht nur ermöglichen, sondern auch fördern.

Bei der Anordnung der Baukörper, insbesondere der verdichteten Bauformen, sollte auf eine möglichst weitgehende Süd- bis Westausrichtung der Gebäude geachtet werden, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewähren und optimale Voraussetzungen für die Nutzung von alternativen Energiequellen (z.B. Solarenergie) zu schaffen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren überwiegend verzichtet.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

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.

Diese Festlegung soll dazu dienen, den Versiegelungsgrad der Grundstücke so weit wie möglich zu begrenzen und somit durch die Möglichkeit der natürlichen Versickerung das Kanalnetz zu entlasten. Um die regenerative Energiegewinnung zu fördern sind solche Anlagen auch außerhalb der zulässigen überbaubaren Flächen bis zu einer festgelegten Fläche von 35 m² zulässig.

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

Um die Ver- und Entsorgung zu sichern ist es erforderlich innerhalb des Baugebietes im öffentlichen Bereich z.B. Anlagen für die Stromversorgung oder der Entwässerung vorzusehen.

3.5 Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten

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.

Die Anzahl der zugelassenen Autos in Deutschland und besonders im ländlichen Raum aufgrund des Mobilitätsbedarfs ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Dies bedeutet wiederum, dass genügend Parkmöglichkeit geschaffen werden müssen.

Da das Ziel ist, dass so wenig wie möglich Autos zu Gunsten der Verkehrssicherheit im Straßenbereich parken, ist es zusätzlich zu den öffentlichen Parkmöglichkeiten erforderlich auf den Grundstücksflächen Parkplatzflächen bzw. Flächen für Carports und Garagen zu ermöglichen. Um hierbei die Verkehrssicherheit zu gewährleisten ist es erforderlich, dass bei Garagen und Carports ein Abstand von 1,00 m zur straßenseitigen Grenze eingehalten werden muss.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Verlauf der Baugebietsbesiedelung hat sich gezeigt, dass in Einzelhäusern selten mehr als drei Wohneinheiten realisiert werden.

Zudem kommt es bei dem heute durchaus üblichen Standard von zwei oder mehr Kraftfahrzeugen je Wohneinheit bei einer hohen Zahl von Wohnungen durch den Bau entsprechender Garagen und Stellplätzen zu einer übermäßigen, nicht wünschenswerten Oberflächenversiegelung.

Aus vorgenannten Gründen wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA bei Einzelhäusern auf 3, bei Doppelhäusern auf 2 je Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen auf 2 je Haus beschränkt.

3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

Die Festsetzungen der Haupteinfahrtsstraße in der vorgegebenen Breite (siehe zeichnerische Festsetzungen) dient einer störungsfreien Befahrbarkeit.

Die Einengung des Verkehrsraumes in den Wohnanliegerstraßen und Wohnwegen dient hauptsächlich der Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeiten und somit der Sicherheit innerhalb der Wohngebiete und der Wohnumfeldqualität. Zudem spiegeln sich auch hier der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Wille zur Minimierung der Flächenversiegelung wider.

Die Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist innerhalb des gesamten Plangebietes gewährleistet.

Die Festsetzung von Parkstreifen entlang der Haupteinfahrtsstraßen tragen vor allem der Tatsache Rechnung, dass die Anzahl der zugelassenen Autos in Deutschland und besonders im ländlichen Raum aufgrund des Mobilitätsbedarfs in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Dies bedeutet wiederum, dass genügend Parkmöglichkeit geschaffen werden müssen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fuß- und Radwege sowie Wohn- und Spielstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie sollten zur Verminderung der Bodenversiegelung und somit zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen der Planung in weiten Teilen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

3.8 Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung

M1:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen festgesetzt:

Lärmschutzwand im Bereich entlang der L 612 und ein Lärmschutzwand 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.

Verkehrslärm, sowie andere Lärmemissionsquellen können die Wohnqualität von Baugebieten erheblich beeinträchtigen.

Eine Lärmemissionsquelle im geplanten Baugebiet „Vorderes Tal“ entsteht durch vorbeifahrende Züge auf der östlich zum Baugebiet parallel verlaufenden Bahnlinie. Aus diesem Grund ist als

bauliche Maßnahme ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von ca. 1,50 m entlang der Bahnlinie sinnvoll. Die Ausführung ist als Kombination von Erdwall und Gabionen möglich.

Weiterhin besteht eine Lärmemissionsquelle durch die westlich vom Baugebiet verlaufende L 612. Im Bereich zwischen Wohngebiet und L 612 ist die Errichtung von einem weiteren Lärmschutzwall in Kombination mit Gabionen mit einer Gesamthöhe von 3,00 m – 3,50 m vorgesehen. Der Lärmschutzwall kann als begrünter Erdwall ausgeführt werden.

Die Immissionen wurden laut Gutachten unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen an der L 612 und der Bahnlinie ermittelt.

Durch die Lärmschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte für das EG-Niveau und somit auch für die Freibereiche eingehalten werden.

Die Dimension des Walls wird durch die schalltechnischen Untersuchungen des Verkehrslärms bestimmt (siehe Lärmschutzgutachten vom 26.03.2008 und die Überarbeitung vom 15.03.2011 W&W Bauphysik).

Es wird empfohlen, Gebäudeteile so herzustellen, dass sie die Mindestwerte für Luftschalldämmung für den jeweiligen Lärmpegelbereich der DIN 4109 einhalten.

Die im Flächennutzungsplan nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist als - Fläche für Sportanlagen - ausgewiesen.

Falls in Zukunft eine Erweiterung des Bebauungsplans zur Umsetzung von sportlichen Anlagen angestrebt wird, ist eine dementsprechende Erweiterung der Lärmschutzmaßnahme zur Einhaltung der gesetzlich erforderlichen Lärmschutzbestimmungen zum Schutz des Wohngebietes geplant.

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

siehe Begründung Kap 2.5 Niederschlagswasser, Versickerung, Trennsystem zur Entwässerung

3.9 Flächen für Spielanlagen

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Sport- und Spielanlagen ist als

Fläche für Spielanlagen (Kinderspielplatz) festgesetzt

Aufgrund der Größe des Gebietes ist es erforderlich und sinnvoll, einen Spielplatz auszuweisen, welcher zentral im Wohngebiet direkt mit dem Fußwegenetz verbunden ist.

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

Um die Herstellung des Straßenkörpers und die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans sicher zu gewährleisten, sind die erforderlichen Flächen für in die privaten Grundstücke ragende Fundamente von Stützbauwerken zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden (nach § 40 BauGB ist hierfür keine Entschädigung vorgesehen).

Dies bedeutet, dass der Grundstückseigentümer auf diesen Flächen eine entschädigungslose Nutzungsbeschränkung unterliegt. Er hat Nutzungen zu unterlassen, die der Herstellung der erforderlichen Fundamente von Stützbauwerken zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entgegenstehen. Denn es gibt ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen, welches in Ausgestaltung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums durch die Festsetzung abgesichert wird.

3.11 Änderung des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

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.

Ein Ziel ist der Ausbau des Verkehrs- bzw. Fußwegenetzes bzw. die Anknüpfung an das bestehende Verkehrsnetz. Durch die Planung einer Fußgängertreppe, welche über den Anschlussbereich der Straße „Obere Schießmauer“ vom geplanten Wohngebiet zu erreichen ist, ist eine direkte Zuwegung für Fußgänger zum Bahnhof in Zukunft möglich.

4 **Begründung örtliche Bauvorschriften**

Um eine städtebauliche wirksame Arrondierung der durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen zu ermöglichen, bedarf es neben den notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen auch Bestimmungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung der Freiflächen.

Diese Festsetzungen tragen wesentlich zur Ausbildung eines homogenen und konsequent arrondierten Ortsbildes in seiner Gesamtheit bei.

Mittels gezielter gestalterischer Festsetzungen soll etwaiger Fehlentwicklung vorgebeugt werden. Deshalb sind über folgende Bereiche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

- Dachform, Dachneigung
- Begrünung Flachdächer
- Förderung von regenerativen Energiequellen
- Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen und Beleuchtung
- Stellplatzflächen und Zufahrten
- Außenanlagen
- Einfriedungen
- Niederschlagswasser

5 **Begründung grünordnerische Festsetzungen**

Die Bebauung des Plangebietes verursacht Eingriffe in die Natur und Landschaft. Diese sollen möglichst gering gehalten werden und erfordern Ausgleichsmaßnahmen. Die konkret vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, die im Rahmen des Umweltberichtes erstellt wurde, zu entnehmen.

Gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für Vorhaben, die Auswirkungen auf die Umwelt haben können, ein Umweltbericht auszuarbeiten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden, sofern geeignet, in dem Rechtsplan als Festsetzungen übernommen.

In dem Umweltbericht und im grünordnerischen Gestaltungsplan wurden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan Sinsheim-Hoffenheim „Vorderes Tal“ erarbeitet.

Die Empfehlungen sind bei Übernahme in den Rechtsplan geeignet, zum Ausgleich bzw. zur Milderung vorbereiteter Eingriffe in Natur und Landschaft beizutragen.

Folgende Vorschläge werden in textliche Festsetzungen übernommen:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zu bepflanzenden Flächen im privaten und öffentlichen Bereich stellen eine konsequente Durchgrünung des Bauerwartungsgebietes dar, welche zur Erhöhung der Lebensqualität und zum Schutz der Fauna und Flora beiträgt:

- Pflanzgebote
 - Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Nordwestliche/Nordöstliche/Östliche Eingrünung
 - Grabenbepflanzung
 - Öffentliche Grünfläche nördlich der Zufahrtsstraße
 - Straßenbäume zur Gliederung der Parkieranlage und zur Durchgrünung der Hauptsammelstraße
 - Fassadenbegrünung mindestens 5 % der Wandflächen
- Pflanzbindungen
 - Pflanzbindung Einzelbaum
 - Pflanzbindung beim Treppenzugang zum Bahnhofsgelände
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - Eingrünung der geplanten Lärmschutzwälle
 - Begrünung der Ausgleichsflächen.
 - Eingrünung des Rückhaltebeckens in den Randbereichen
- Zuordnung von Flächen und Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen:
 - 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)

Anm.:

Weitere Empfehlungen und Ausführungen zur Grünordnung gehen aus der Grünordnungsplanung hervor (siehe Anlage).

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel ist so wenig wie möglich versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes und soviel wie möglich unverschmutztes Niederschlagswasser versickern/verdunsten zu lassen – somit das Kanalnetz bzw. die Kläranlage zu entlasten – und das Wasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Dies wird durch folgende Festsetzungen gefördert:

- **Dachbegrünung**
Flachdächer sowie einseitige Pultdächer beim Haupt- bzw. Nebengebäude sind zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.
Die Dachbegrünung bietet neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und dient zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dachbegrünungen leisten zudem einen Beitrag zum Temperatenausgleich und zur Luftbefeuchtung und verbessern so das Mikroklima. Darüber hinaus bietet die Begrünung optische Vorteile und stellt eine in der Regel sehr dauerhafte Dachkonstruktion dar.
- **Wandflächenbegrünung**
Im gesamten Planungsgebiet sind an Gebäuden mindestens 5 % der Wandflächen (Gesamtentwicklung) zu begrünen. Die Wandflächenbegrünung bietet neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und leistet zudem einen Beitrag zum Temperatenausgleich und zur Luftbefeuchtung und verbessert so das Mikroklima. Darüber hinaus bietet die Begrünung ein optisches Gegengewicht zu künstlichen Baumaterialien.
- **Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen** sind im gesamten Plangebiet im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn diese durch wasserdurchlässige Beläge auf versickerungsfähigem Untergrund (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Fugengröße mind. 2,0 cm, wasserdurchlässiges Verbundpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen) befestigt sind. Ausgelegte oder ausgepflasterte Fahrstreifen in einer Breite von ca. 0,6 m sind zulässig. Bei nicht versickerungsfähigem Untergrund ist ein Untergrundaufbau von mind. 15 cm Drainkies oder gleichwertigem Material vorzusehen.
- Als Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Naturhaushalts dient die Festsetzung, dass mindestens 85 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen sind. Diese Flächen sind im Wesentlichen gärtnerisch anzulegen.

6 Flächenbilanz

Bauerwartungsgebiet Gesamt	Fläche	anteilige Fläche in %
Grundstücksfläche		
Allgemeines Wohngebiet 87 Stk	4,23 ha	62,66
Fläche für Spiel- u. Sportanlagen	0,04 ha	0,65
Öffentliche Grünfläche	0,52	7,63
Öffentliche Grünfläche Zweckbindung "Flächen für den Eingriffsausgleich"	0,51	7,62
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Fuß- und Wirtschaftswege sowie Verkehrsgrün	1,38 ha	20,49
Parkierungsanlage	0,04 ha	0,64
Bestand Bereich BHF	0,02 ha	0,31
GESAMT	6,76 ha	100 %

Anm.: die externe Ausgleichsfläche von 1,3 ha in Ehrstädt ist nicht aufgeführt - siehe Bioplan Umweltbericht

II BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitet:

Sinsheim, den 18.08.2011

Ing.-Büro E. Willaredt

U. Willaredt

Zur Beurkundung / Ausgefertigt:

Sinsheim, den



Achim Keßler, Bürgermeister