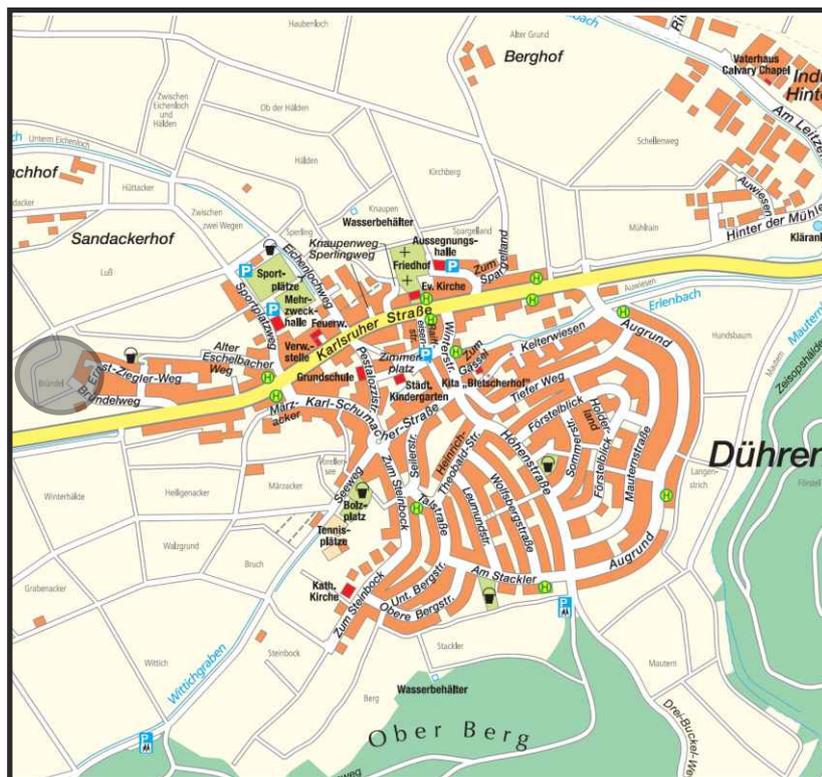


# Sinsheim

## Dühren

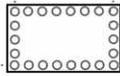
Bebauungsplan Nr. 11  
„Bründel“



## ZEICHENERKLÄRUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
	<b>Grundflächenzahl</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
	<b>Trauf-/ Firsthöhe als Höchstmaß</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
	<b>unterer Höhenbezugspunkt je Grundstück</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO (s. textlicher Teil I)
	<b>offene Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
	<b>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
	<b>Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	<b>maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude</b> § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	<b>Baugrenze</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
	<b>Straßenverkehrsfläche</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Zweckbestimmung: Feldweg
	<b>Öffentliche Grünfläche</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: CEF-Fläche (Grünland), Mulde/Graben
	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Zweckbestimmung: Passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereiche nach Einschrieb) nach DIN 4109
	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Zweckbestimmung:  Maßnahmenfläche für die Zauneidechse  Verwaltung



**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

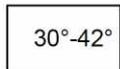


**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



**Dachform** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
SD=Satteldach WD=Walmdach KWD=Krüppelwalmdach ZD=Zeltdach  
PD=einseitiges Pultdach vPD=versetztes Pultdach FD=Flachdach StG=Staffelgeschoss

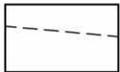


**Dachneigungswinkel als Mindest- und Höchstwert**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
(s. Tabelle textlicher Teil II)

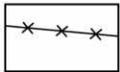
## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



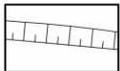
**Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG**  
§ 9 Abs. 6 BauGB



**Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**



**Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte**  
§ 18 Abs. 1 BauNVO



**Böschungen Straßenplanung**



**Bestandsaufnahme vorhandene Bäume, Böschungen**

## NUTZUNGSSCHABLONE (FÜLLSCHEMA)

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

1	2
WA	
GRZ 0,3	
SD, WD, KWD, ZD, PD, vPD	TH max. 5,5 m FH max. 9,5 m
FD	FH max. 6,0 m
II	
o	ED
max. 2 WE	
SD, WD, KWD	30°- 42°
ZD	20°- 25°
PD	5°- 15°
vPD	20°- 42°
FD	0° - 5°
WA	
GRZ 0,3	
SD, vPD	TH max. 6,0 m FH max. 11,0 m
FD	FH max. 6,0 m
FD StG	FH max. 9,5 m
III	
o	
-	
SD	30°- 42°
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 (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 03.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 29.07.2021
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	
Bekanntmachung	am 29.07.2021
Auslegungsfrist	vom 16.08.2021 bis 17.09.2021
Behördenanhörung	vom 16.08.2021 bis 17.09.2021
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 26.10.2021
Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	
Bekanntmachung	am 28.10.2021
Auslegungsfrist	vom 05.11.2021 bis 21.11.2021
Behördenanhörung	vom 05.11.2021 bis 21.11.2021
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 07.12.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 07.12.2021
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 16.12.2021

### 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 09.12.2021  
  
 Jörg Albrecht (Oberbürgermeister)



## 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 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Nutzungsbereich 2 eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, soweit diese mitzurechnenden Anlagen als Vegetationsflächen mit mind. 40 cm Erdüberdeckung gärtnerisch angelegt sind.

##### 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 Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika als Firsthöhe definiert. (siehe Skizzen unter II.1.1)

Im Nutzungsbereich 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch haustechnisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Klimatisierungsaufbauten usw. bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

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 im Nutzungsbereich 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Stellung der Hauptgebäude im Nutzungsbereich 2 ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung die Richtung der längeren Gebäudeseite.

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

**Stellplätze und Garagen**

Im Nutzungsbereich 1 gilt:

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

Im Nutzungsbereich 2 gilt:

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind keine Stellplätze und Zufahrten zulässig.

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

Im Nutzungsbereich 1 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Im Nutzungsbereich 1 darf die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von der Straße anfahrbarer Stellplätze je Baugrundstück maximal 6,00 m betragen.

Im Nutzungsbereich 2 darf die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von der Straße anfahrbarer Stellplätze je Baugrundstück maximal 2/3 der Grundstückslänge betragen.

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

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Zweckbestimmung "CEF-Fläche", "Mulde/Graben"

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

**10.1 Oberflächenmaterialien**

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

**10.2 Leuchtmittel**

Die Beleuchtung von Straßenräumen und Außenanlagen 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 Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht).

### 10.3 Material der Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei oder Kupfer sind im Baugebiet nicht zulässig, wenn diese an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da diese in den Bründelweggraben entlastet.

### 10.4 CEF-Maßnahme Eidechsen

Die festgesetzte CEF-Fläche ist als Grünland mit mindestens einem Zauneidechsenrefugium aufzuwerten. Als Richtmaß dient hier 1 Refugium für 3 Individuen. Hierbei sind alle für Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen zu errichten (Eiablageplätze, Sonn- und Versteckmöglichkeiten, Überwinterungshabitat).

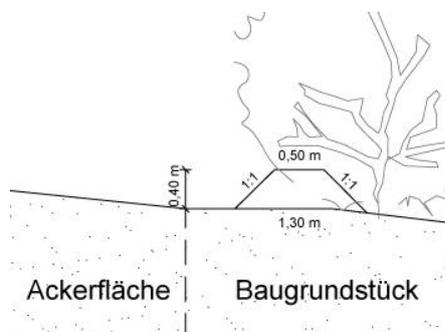
Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf bereits entwickelte CEF-Flächen umzusiedeln oder zu vergrämen. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch eine Funktionskontrolle in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

### 10.5 Maßnahmenfläche zum Schutz vor Starkregenereignissen

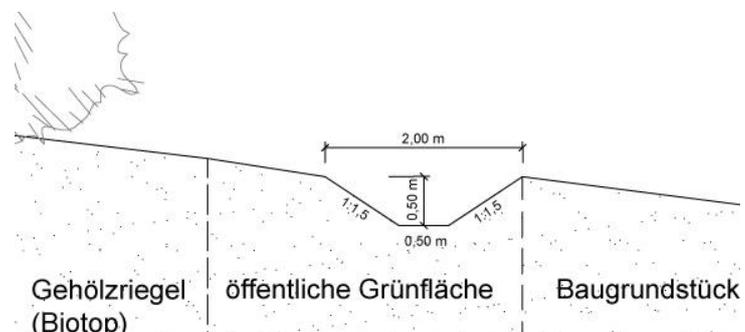
Entlang des nördlichen und westlichen Gebietsrandes sind Geländemodellierungen zum Schutz vor bzw. zur Ableitung von Oberflächenabfluss aus dem Außengebiet herzustellen. Entlang der westlichen Grenze ist eine Verwallung, in der öffentlichen Grünfläche entlang der nördlichen Grenze ist eine Mulde gemäß untenstehender Schemaskizzen anzulegen. Die Mindesthöhe des Walls von 0,40 m über der OK der angrenzenden Ackerfläche ist dauerhaft einzuhalten.

Entlang der Verwallung kann eine geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern angelegt werden. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Demnach ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Der Muldenbereich ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Mulde ist dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Ablagerungen oder bauliche Anlagen sind unzulässig.



Schemaschnitt mit Verwallung West



Schemaschnitt mit Mulde Nord

## 11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Passive Lärmschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 11.1 Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) eingehalten werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel dB(A)	Raumarten
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
		Erf. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45
VI	76 - 80	50
VII	> 80	2)

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübter Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erf.  $R'_{w, ges}$  = erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

**Abb. 1: Lärmpegelbereiche (LPB), maßgebliche Außenlärmpegel sowie erforderliche Gesamtschalldämm-Maße nach DIN 4109.**

Wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 anliegen (z. B. durch abschirmende Bebauung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### 11.2 Fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung für Schlafräume

Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume sind im Lärmpegelbereich IV mit zusätzlichen fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, zu versehen, sofern die Fenster/Öffnungen nur zur lärmbelasteten Gebäuseite orientiert sind. Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III wird der Einbau entsprechender Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass aufgrund der konkreten Schallausbreitungsverhältnisse der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht am betroffenen Fassadenbereich einen Wert von 49 dB (A) nicht überschreitet, kann von den o.g. Anforderungen an den Schallschutz abgewichen werden.

## 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

### 12.1 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) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

### 12.2 Fläche für Anpflanzungen

Zur Ortsrandeingrünung sind auf den privaten Grundstücken Flächen für Anpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die unter 12.1 festgesetzte Baumpflanzung kann in den Pflanzflächen untergebracht werden.

### **12.3 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. für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachbegrünung ist in den betreffenden Bauvorlagen darzustellen.

### **13. Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehenden Gehölze innerhalb der festgesetzten CEF-Fläche sind so weit wie möglich zu erhalten. Entfallende Gehölze auf Flst.Nr. 5418 sind im Verhältnis 1:1 in räumlicher Nähe auszugleichen.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenzen zulässig und entschädigungslos zu dulden.

## HINWEISE

1. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 16.09.2020 (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 Vermeidungsmaßnahmen:

##### Vögel und Fledermäuse

Zur Planverwirklichung wird weder ein Baum gefällt noch ein Gebäude abgerissen. Erhebliche Eingriffe werden daher vermieden. Lediglich im Bereich der ehemaligen Ausgleichsfläche des angrenzenden Baugebiets "Alter Eschelbacher Weg links" wird zur Herstellung der Straße und zur Bewahrung geeigneter Bedingungen für Habitate streng geschützter Zauneidechsen (Trockenstandort) in geringem Umfang der Gehölzbewuchs reduziert. In diesen Gehölzen wurden keine Brutquartiere streng geschützter Vogelarten nachgewiesen. Wegfallende Gehölze werden im Verhältnis 1:1 im näheren Umfeld ersetzt. Es wird empfohlen, bei der Suche nach einem geeigneten Standort die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Die nachgewiesenen Fledermausarten überfliegen nur den Geltungsbereich, um zu den Jagdgebieten nördlich und südlich des Plangebietes (Hohlwegbiotop, Feldhecke und Streuobstwiesen) zu kommen. Es befinden sich keine Bäume mit Quartierpotential im Baugebiet. 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)).

Zur Vermeidung zukünftiger Verbotstatbestände wird auf die geltenden Regelungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit den Vorschriften von § 39 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

##### Zauneidechsen

Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffes funktionsfähig sein. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf bereits entwickelte CEF-Flächen umzusiedeln oder zu vergrämen.

Da die Zauneidechsen vor allem am Gebietsrand (Ackerfläche am Ende des Ernst-Ziegler-Wegs und Hohlweg) nachgewiesen wurden, bietet sich eine Vergrämung bzw. Umsiedlung der Zauneidechsen in das angrenzende Habitat (CEF-Fläche) an. Durch eine Entwertung des Fundortes Ackerfläche als Reptilienhabitat (regelmäßige kurze Mahd, Entfernung von Sonn- und Versteckstrukturen, Auslegen einer Vergrämungsfolie) können die Zauneidechsen in die angrenzende Fläche vergrämt werden.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und während der Bauphase sind sowohl die neuen Lebensräume als auch die bestehenden (Biotope im Norden) durch Reptilienzäune zu schützen, um ein Einwandern von Eidechsen in die Baufelder zu verhindern.

Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch eine Funktionskontrolle in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

## 4.2 CEF-Maßnahmen

### Eidechsen

Sollte sich während des Verfahrens zeigen, dass wider Erwarten weitere Ersatzlebensräume benötigt werden, können diese Flächen in der näheren Umgebung in der Feldlage von Dühren zur Verfügung gestellt werden. Hier wären, wie auch auf der CEF-Fläche im Geltungsbereich (Flurstück 5418), vorab noch geeignete Habitatalemente anzulegen.

### CEF-Fläche

Die ehemalige Ausgleichsfläche des Baugebiets "Alter Eschelbacher Weg links" diene ursprünglich der Ortsrandeingrünung. Die nun entstandene Grünzäsur zwischen den Baugebieten übernimmt die Funktion einer CEF-Fläche. Zur Förderung eines geeigneten Lebensraums für Zauneidechsen (ausreichende Besonnung) sind regelmäßige Pflegemaßnahmen bzw. Rückschnitte von Gehölzen erforderlich.

**4.3** Einfriedungen sollten möglichst kleintierpassierbar hergestellt werden (z.B. durch Spalten oder eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm, Verzicht auf Sockelmauern).

**5.** Bei Anpflanzungen, Geländeerhöhungen 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.

Das südlich des Plangebietes gelegene, bebaute Grundstück Flst.Nr. 4809 könnte im rückwärtigen Gartenbereich ebenfalls bei Starkregenereignissen von Oberflächenabflüssen aus Außengebieten betroffen sein. Nach Umsetzung des Baugebiets ist der Einfluss des Oberflächenabflusses aus der natürlichen Einzugsgebietsfläche auf das Flurstück Nr. 4809 gering.

Die Außengebietsableitung (Verwallung und Mulde/Graben) ist dauernd auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Auf die Einhaltung der Mindesthöhe des Walles ist zu achten. Eine regelmäßige Kontrolle durch den Eigentümer ist vorzusehen.

Bei Starkregen kann, insbesondere aus den nördlich benachbarten Ackerflächen, bei Erosion eine große Menge an Löß in die nördliche Entwässerungsmulde eingetragen werden. Die Vertiefung des Hohlweggrabens ufert an der Nordseite des Plangebietes aus. Die unterhalb liegende Bebauung ist durch Überflutung gefährdet, da das Gelände an der Böschungsoberkante des Grabens deutlich nach Süden hin abfällt und das aus dem Graben ausgetretene Regenwasser dann nicht mehr in diesen zurückfließen kann. Um Schäden zu vermeiden, ist die anzulegende Mulde zur Ableitung des Außengebietswassers an der Nord- und Ostseite des Plangebietes daher dauerhaft in Ihrer Funktionsfähigkeit so zu erhalten, dass der vorgegebene Abflussquerschnitt eingehalten wird.

Das Einlaufbauwerk, das die Abflüsse aus dem Ableitungsgraben aufnehmen und der Regenwasserkanalisation zuführen soll, ist ebenfalls in regelmäßigen Abständen auf Verlegung zu kontrollieren.

**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 Bereich der Karlsruher Straße (B39/292) fanden im Zweiten Weltkrieg Kampfhandlungen statt. Bisherige Luftbildauswertungen der Karlsruher Straße ergaben zwar keine Hinweise auf ein Vorhandensein von Bombenblindgängern im Planbereich; dies kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

#### 9. 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 in den Bründelweggraben 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.

In Abhängigkeit der nach dem Bebauungsplan festgelegten Bezugshöhe für die Gebäudehöhe bzw. der späteren EFH, insbesondere bei den zum Sammelkanal talseits gelegenen Grundstücken, muss ggf. eine Entwässerung der Untergeschosse mittels Hebeanlage erfolgen. In diesem Zusammenhang sind auch die Ausführungen der DIN 1986-100 zum Schutz gegen Rückstau zu beachten.

#### 10. Grundwasser

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.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z.B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

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.

#### 11. Boden/Altlasten

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

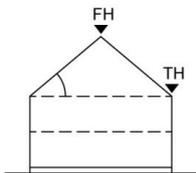
Für Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Dächer, deren First die Symmetrieachse darstellt (mittiger Giebel), und Flachdächer zulässig. Zulässige Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen werden in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Folgende Dachformen sind zulässig:

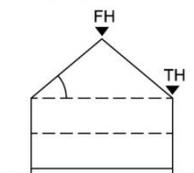
Zulässige Dachform für Hauptgebäude	Dachneigung	Nutzungsbereich 1		Nutzungsbereich 2	
		TH in m	FH in m	TH in m	FH in m
<b>Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach</b> (außer Zelddach)	30 ° - 42 °	5,50	9,50	-	-
<b>Satteldach</b>				6,00	11,00
<b>Zelddach</b> als Sonderform des Walmdachs	20 ° - 25 °	5,50	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	6,00	11,00
<b>Flachdach</b> extensiv oder intensiv begrünt zulässig, Brüstungen werden bei der Ermittlung der Firsthöhe nicht angerechnet.	0 ° - 5 °	-	6,00	-	6,00
<b>FD Staffelgeschoss</b> Das Staffelgeschoss ist an mindestens zwei Seiten um mehr als 1,50 m von der Außenwand zurückzusetzen	0 ° - 5 °	-	-	-	9,50

Alle weiteren Dachformen sind ausgeschlossen.

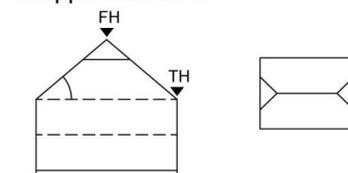
Satteldach



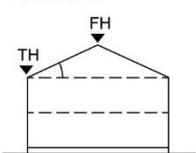
Walmdach



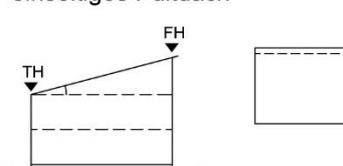
Krüppelwalmdach



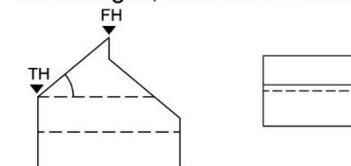
Zelddach



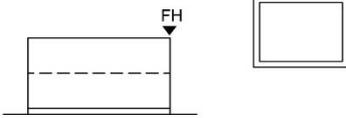
einseitiges Pultdach



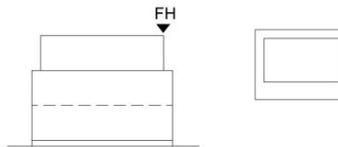
zweiseitiges, versetztes Pultdach



Flachdach



FD Staffeldach



Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Die Kombination unterschiedlicher Dachformen an einem Gebäude ist mit folgender Ausnahme nicht zulässig: Im Nutzungsbereich 1 dürfen eingeschossige Vor- und Anbauten und in Nutzungsbereich 2 bis zu zweigeschossige Vor- und Anbauten bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach als Flachdach ausgeführt 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.

## 1.4 Gestaltung der Gebäude

Gebäudelängen des Hauptbaukörpers über 18 m sind nicht zulässig.

## 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

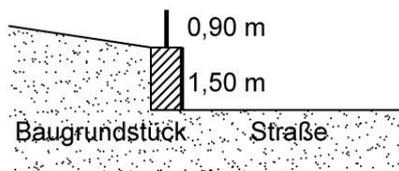
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

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.

Ausnahmsweise können Stützmauern zum Abfangen des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden. Stützmauern dürfen mit offenen Einfriedungen (Umwehrungen) mit einer Höhe von maximal 0,9 m kombiniert werden (siehe Skizze).



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. Entlang der öffentlichen Entwässerungsmulde am nördlichen Gebietsrand kann auf eine Heckenhinterpflanzung verzichtet werden.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche erforderlich. Bei unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz notwendig. 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 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 Geländeverhältnisse 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, Hofffläche) 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).