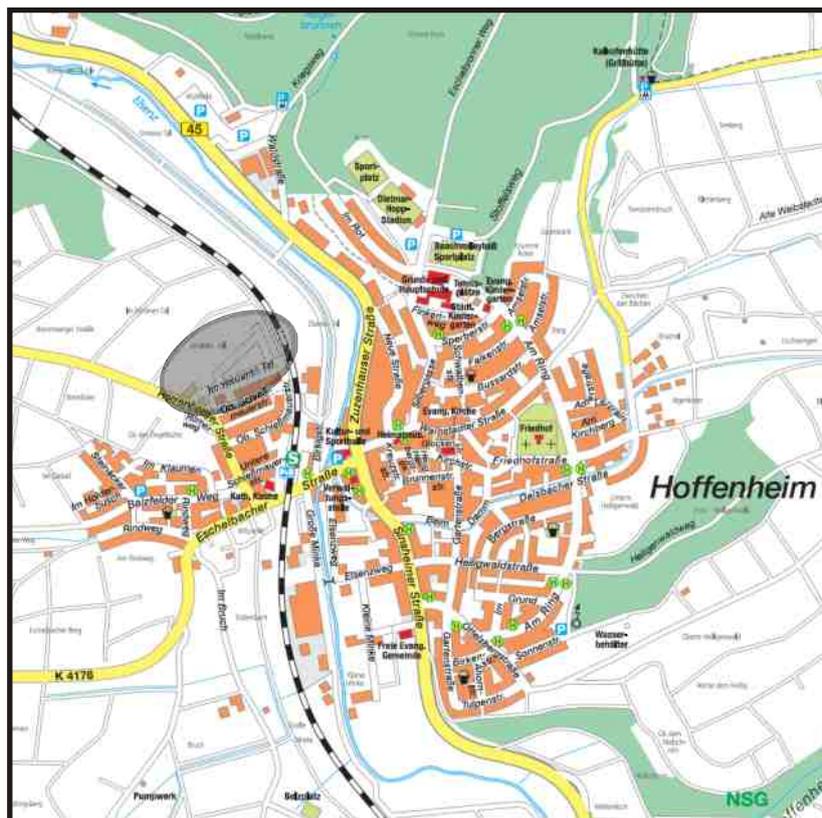


Sinsheim

Hoffenheim

Bebauungsplan Nr. 12
"Vorderes Tal"



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
TH Max. Traufhöhe bergseitig/talseitig
FH Max. Firsthöhe
GH Max. Gebäudehöhe
(Gebäude mit Flach- oder Pultdach)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig.
ED Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Gehweg
Feldweg
Zufahrtsverbot
(Ausnahme: Bewirtschaftungsfahrzeuge)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R Regenrückhaltebecken
ZIII B Wasserschutzgebiet
Zone III B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PIG Flächenhaftes Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Geltungsbereiches
Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
III Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
20-40° Zulässige Dachneigung
FD, SD, WD, PD, KwD Flachdach, Satteldach, Walmdach
Pultdach, Krüppelwalmdach
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe berg-/talseitig Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Nutzungsschablonen

WA 1	TH 5,0 / 6,50 m FH 9,0 m GH (PD) 8,0 m	WA 2	TH 5,0 / 6,50 m FH 9,0 m GH (PD) 8,0 m
0,4	II	0,4	II
FD SD, WD, KwD 20-40° PD 10-20°	E	FD SD, WD, KwD 20-40° PD 10-20°	ED
max. 2 Wohnungen		max. 2 Wohnungen	

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Stadtteil Reihen
Flurstück 9409
Sanierung der Trockenmauer "Keller'sche Mühle"



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 28.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 03.03.2016
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung	am 23.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 03.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 11.03. bis 15.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 07.03. bis 15.04.2016
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 25.04.2017
Auslegungsbeschluss	am 25.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 11.05.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.05. bis 23.06.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 09.05. bis 14.06.2017
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 26.09.2017
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	am 26.09.2017

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2017 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sinsheim, den 11.10.2017


Jörg Albrecht (Oberbürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 12.10.2017 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 16.08.2017 in Kraft.

Sinsheim, den 11.10.2017


Jörg Albrecht (Oberbürgermeister)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt in WA 1 und WA 2 bergseitig 5,00 m und talseitig 6,50 m. Die Traufhöhe bemisst sich von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der maßgebenden Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Die Firsthöhe bemisst sich von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der bergseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist ausschließlich eine Gebäudehöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der bergseitigen Außenwand mit zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. OK Attika.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind allgemein von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind in WA 1 ausschließlich Einzelhäuser, in WA 2 Einzel- und Doppelhäuser.

Die Gebäudelänge von Einzelhäusern darf maximal 15 m, die Gebäudelänge von Doppelhäusern maximal 18 m betragen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind in ihrer Hauptrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse der maßgebenden Erschließungsstraße zu erstellen.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die nicht mit weitergehenden Festsetzungen belegten öffentlichen Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Sofern eine Angrenzung an private Baugrundstücke besteht, sind die Flächen einzuzäunen.

1.9.2 Private Grünflächen

Die im Plan dargestellte private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Auf der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Kubatur von 40 m³ zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Die Zu- und Ausfahrt auf die nördlich der privaten Grünfläche geplante Straße ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist die Zu- und Ausfahrt von Bewirtschaftungsfahrzeugen gestattet.

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

1.10.1 Gehölzrodung

Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ist eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, so ist der Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

1.10.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Straßenräumen hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.). Eine dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Gartenbereiche ist unzulässig.

1.10.3 Maßnahmenflächen M 1

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzstrukturen gemäß Pflanzenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mind. 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotsfläche vorzusehen. Zusätzlich ist pro 75 m² Pflanzgebotsfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Die beiden Maßnahmenflächen M 1 sind jeweils zu umzäunen. Die Umzäunung der nördlich gelegenen M1-Fläche hat die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche (zukünftiger Straßenanschluss) miteinzuschließen.

Die Zu- und Ausfahrt von Bewirtschaftungsfahrzeugen ist gestattet.

In die Maßnahmenfläche ist ein Spielplatz zu integrieren. Die Bepflanzungen im Bereich des Spielplatzes dürfen nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen.

1.10.4 Maßnahmenfläche M 2

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss anzulegen. Zur Eingrünung des Beckens ist 1/3 der Fläche mit heimischen Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste zu bepflanzen (Pflanzdichte: mind. 1 Strauch je 2,5 m²). 2/3 der Fläche sind mit grasreicher Ruderalvegetation aus süddeutscher Herkunft anzusäen.

Die Zu- und Ausfahrt von Bewirtschaftungsfahrzeugen ist gestattet. Die Fläche ist einzuzäunen.

1.10.5 Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)

Die im Plangebiet befindlichen Nistkästen sind in den Bereich der Maßnahmenfläche M 1 umzuhängen. Sollten die vorhandenen Nistkästen nicht mehr verwendbar sein, sind folgende Nisthilfen innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 in geeigneter Form anzubringen und zu unterhalten:

- 1 Nistkasten z.B. Schwegler Typ 2GR Flugloch oval
- 1 Nistkasten z.B. Schwegler Typ 2 GR Dreiloch
- 2 Nischenbrüterhöhlen z.B. Schwegler Typ 1N
- 2 Halbhöhlen z.B. Schwegler Typ 2 HW

Als Ausgleich für die entfallenden Bäume sind weitergehend folgende Nisthilfen vorzusehen:

- 3 Nistkasten z.B. Schwegler Typ 2GR Flugloch oval
- 2 Nistkasten z.B. Schwegler Typ 2 GR Dreiloch

Die Nistkästen sind Katzen-/Marderschutz zu versehen.

CEF-Maßnahmen sind ausreichend früh vor der Vogelbrutzeit der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Lärmpegelbereiche

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind für alle Außenbauteile, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z. B. Aufenthaltsräume) befinden, bei Errichtung oder Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllt sind.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30

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

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Einzelpflanzgebote

Auf jedem Baugrundstück sind seitens des jeweiligen Eigentümers mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ist ein Baum im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße vorzusehen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten der Pflanzenliste zu ersetzen.

1.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot (PfG) gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste (Anhang) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen.

Die festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen. Die Bepflanzung ist im Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen. Der Vollzug ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Gebäudenutzung der Baurechtsbehörde unaufgefordert nachzuweisen.

Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.13.1 Sanierung der Trockenmauer auf Flst. Nr. 9409 in Sinsheim-Reihen

Auf dem Flurstück 9409 befindet sich im Stadtteil Reihen der Stadt Sinsheim eine historische Trockenmauer, welche zugleich ein nach § 33 LNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Das Flurstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenztal“. Die Trockenmauer ist von aufkommender Sukzession freizustellen und zu sanieren. Stärker beschädigte oder zerstörte Bereiche sind nach altem Vorbild zu rekonstruieren (ohne verfugen, traditionell aus Naturstein). Bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Auf das entsprechende Gutachten des Büro BIOPLAN, Heidelberg wird hingewiesen.

Durch die Sanierung der Trockenmauer stehen 840.000 Ökopunkte zur Verfügung. Von diesen werden 189.347 Ökopunkte für den schutzgutübergreifenden Ausgleich „Vorderes Tal“ im Sinne eines Ökokontos „abgebucht“. Der Eingriff in den Naturhaushalt gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist somit vollständig ausgeglichen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von jeweils 20-40°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-20° sowie Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung für geneigte Dächer hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dächer unter 20° dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen ausgeführt werden. Metalldeckungen haben ebenfalls in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen.

Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Sofern nicht als Dachterrasse genutzt sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m
- Mindestabstand zum First 1,0 m
- Mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen zwischen Traufe und Unterkante Dachgaube

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o. ä. freigehalten werden.

2.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Anlage von großflächigen Steingärten ist unzulässig.

2.4 Müllbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einfassungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind - gemessen vom natürlichen Geländeverlauf - 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 der Böschung 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.

Stützmauern sind als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen. Alternativ sind Stützmauern flächig zu bepflanzen.

2.7 Anlagen zur Rückhaltung 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 rückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbaren Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche (Dachfläche, Hofffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.

Hinweis: Aufgrund der Topografie sowie der anstehenden Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in geringem Umfang möglich.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare*)
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Apfelbäume

Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Gelber Boskop
Rheinischer Krummstiel

Kirschbäume

Blütners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe Herzkirsche

Birnbäume

Gelbmöstler
Kirchensaller Mostbirne
Oberösterreichischer Weinbirne
Pastronenbirne
Palmischbirne

Zwetschge

Hauszwetschge
Bühler Zwetschge

Sonstige

Walnuss

*) giftig

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

Abfallentsorgung und Überlassungspflichten

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Rhein-Neckar-Kreises anfallen, sind dem Rhein-Neckar-Kreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Rhein-Neckar-Kreis insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Kommune anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Baugrund

Die Beschaffenheit der Untergrundverhältnisse sowie die Standsicherheit von baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken sind durch individuelle Bodengutachten abzuklären. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdarbeiten

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 226005 Br. Gew. Bruch, Röhrig Sinsheim-Hoffenheim, Zone IIIB. Die Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung vom 28.06.1966 sind zu beachten. Maßnahmen, welche die Deckschichten wesentlich vermindern oder durchstoßen (z.B. Erdsondenbohrungen, Unterkellerungen, Gründungen, Kanalarbeiten), sind nicht zulässig (Deckschichtkriterium).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind rechtzeitig der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Das zum externen Ausgleich herangezogene Flurstück Nr. 9409 in Sinsheim-Reihen liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 125001 „WSG Zweckverband WVG Oberes Elsenzthal“. Die Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung vom 30.09.1986 sind zu beachten.

3.7 Telekommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist ebenfalls zu beachten.

3.8 Kriminalprävention

Es wird empfohlen, die Parkplatzgestaltungen „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 einen sehr guten Einbruchschutz. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 und RC 1 N. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden. Es besteht das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Für die Außenfassaden von Gebäuden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen.

Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle stehen für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase zur Verfügung.

3.9 Immissionen durch Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können ggf. Immissionen auftreten, wie z.B. Luft- und Körperschall, Funkenflug, Abriebe oder elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.