



## Begründung

**zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften  
„Höhenweg – Erlbrunner Höhe“, 12. Änderung,  
Gemeinde Wilhelmsfeld**

### **I. Lage des Änderungs-Bereiches, bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ umfasst die bestehenden Flächen zwischen der „Alte Römerstraße“ und dem „Höhenweg“ und damit große Teile des nördlichen Siedlungsbereiches der Gemeinde Wilhelmsfeld.

**Er wurde am 30.08.1968 durch das Landratsamt Heidelberg genehmigt.**

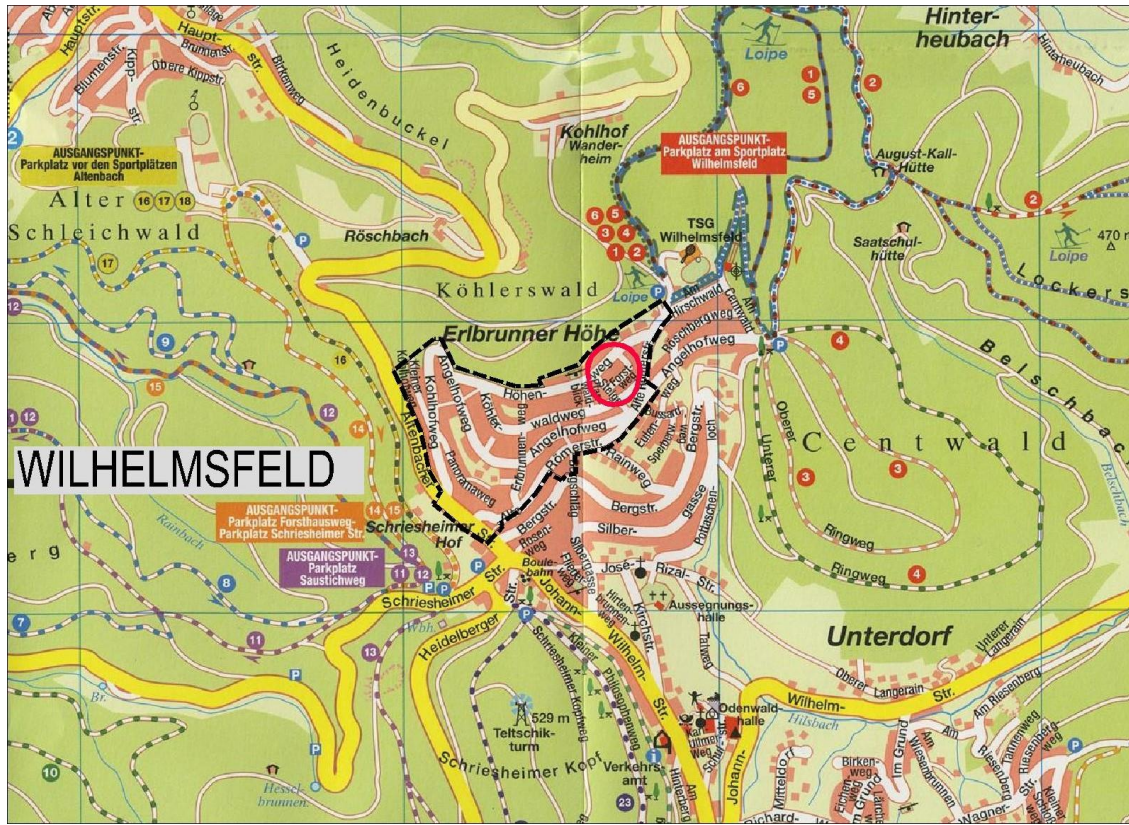
In den darauffolgenden Jahren wurde das Planwerk, überwiegend für kleinere Teilflächen, mehrfach fortgeschrieben.

Die 11. und letzte Planänderung, die am 15.05.2009 rechtskräftig wurde, umfasst in Verlängerung des „Panoramaweg“ die Fläche des ehemaligen Ev. Freizeitheimes, auf der zwischenzeitlich, neben einer ergänzenden Wohnnutzung, seniorengerechte Wohnungen sowie ein Pflegeheim entstanden sind.

**Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet mit dem Flurstück Nr. 524/13 Teile des Quartiers „Höhenweg“ – „Steige“ – „Forstweg“.**

Auf dem ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich derzeit lediglich ein Einfamilienwohnhaus. Die Fläche ist topographisch eben und wird über den „Höhenweg“ erschlossen.

Die Lage des Plangebietes sowie des Änderungsbereiches ist dem nachfolgend abgebildeten Ausschnitt aus dem Ortsplan zu entnehmen.



## II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Wilhelmsfeld im Sinne der „Innenentwicklung“ im Änderungsbereich eine ergänzende Bebauung ermöglichen.

In Verbindung mit anderen innerörtlichen Nachverdichtungs-Maßnahmen können im Gegenzug hierdurch Flächen im Außenbereich geschont und von einer Bebauung freigehalten werden.

## III. Rechtliche Grundlagen

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ wird als eine innerörtliche Nachverdichtungs-Maßnahme auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung weist, wie nachfolgend dargestellt, eine zulässige Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> \* auf, so dass das „beschleunigte Verfahren“ Anwendung finden kann.

\* Bei der Berechnung der Größe der Grundfläche braucht nicht das Gesamtwerk des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ zugrunde gelegt werden.  
Die nunmehr durchgeführte Planänderung steht hiermit nicht in einem zeitlichen Zusammenhang.

Grundlagen für die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), stellt die Rechtsgrundlage für die Änderung der „Örtliche Bauvorschriften“ (Änderung der zulässigen Dachneigung) dar.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau entwickelt.

Sie besteht ausschließlich aus dem zeichnerischen Teil. In der Systematik der Ursprungsfassung beinhaltet das hier abgebildete Nutzungskreuz auch Angaben über die zulässige Dachneigung, welche rechtlich den „Örtliche Bauvorschriften“ zuzurechnen sind.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht geändert.

#### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ weist derzeit für das ca. 2.500 m<sup>2</sup> große innerörtliche Grundstück lediglich eine 400 m<sup>2</sup> große überbaubare Fläche aus. Teile des Flurstückes sind als „privates Grün“ festgesetzt.

Gemäß der dargestellten Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung soll in diesem Bereich nunmehr eine „behutsame Nachverdichtung“ ermöglicht werden. Hierbei werden die Grundzüge der Planung, d. h. die festgesetzte **Art der baulichen Nutzung** („Reines Wohngebiet“) sowie das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** (Grund- und Geschossflächenzahl = 0,25) nicht geändert.

Durch den Umstand, dass der Bebauungsplan auch nach der Planänderung auf der Fläche lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässt ist gewährleistet, dass sich eine ergänzende Bebauung hinsichtlich der Gebäudekubatur in die Struktur des städtebaulichen Umfeldes einfügt.

Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere die bestehende Bebauung auf den Flurstücken Nr. 524/13 sowie Nr. 524/45. Auch hier befindet sich derzeit lediglich eine eingeschossige Bebauung .

## **Die Bebauungsplan-Änderung umfasst die nachfolgend aufgeführten Tekturpunkte :**

### **1. Umwidmung von Teilen einer privaten Grünfläche zu Baufläche**

Der nord-östliche Teil des Flurstückes Nr. 524/13, welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen ist, wird durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer „innerörtlichen Nachverdichtung“ als Baufläche ausgewiesen („Reines Wohngebiet“).

Die umgewidmete Fläche weist im Bestand keine hohe ökologische Wertigkeit auf, so dass eine bauliche Nutzung städtebaulich sinnvoll und ökologisch vertretbar ist.

### **2. Erweiterung der überbaubaren Fläche**

Die überbaubare Fläche wird auf dem Flurstück Nr. 524/13 in nord-östliche Richtung um ca. 15,00 m erweitert. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, entlang des „Höhenweg“ ein weiteres Gebäude zu errichten.

Der Mindestabstand zur nord-östlichen Grundstücksgrenze wird mit 3,00 m festgesetzt.

Um den Belangen des Flurstückes 524/45 zu entsprechen muss, bei einer Inanspruchnahme der erweiterten Baufläche, ein Mindestabstand von 9,00 m zum Höhenweg eingehalten werden.

### **3. Grund- und Geschossflächenzahlen**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben mit einem Wert von 0,25 unverändert Inhalt des Bebauungsplanes.

Durch die Umwandlung von Grünfläche in Baufläche und die Erweiterung der überbaubaren Fläche erhöht sich die zulässige überbaubare Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung um ca. 142 m<sup>2</sup>.

### **4. Bauweise**

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt für den Änderungs-Bereich bisher die „offene Bauweise“ zu. Diese soll nunmehr aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche dahingehend eingeschränkt werden, dass in dem Änderungs-Bereich zukünftig, entsprechend des baulichen Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes, ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

Eine Bebauung mit einer Hausgruppe (diese wäre bei der „offene Bauweise“ bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig) würde der städtebaulichen Struktur der umliegenden Bebauung widersprechen und wird somit ausgeschlossen.

## **V. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die rechtskräftigen „Örtliche Bauvorschriften“ (Bestandteil des zeichnerischen Teils bzw. der „Schriftliche Festsetzungen“) werden für den Änderungs-Bereich hinsichtlich der zulässigen Dachneigung geändert. Alle anderen Festsetzungen der „Örtliche Bauvorschriften“ behalten uneingeschränkt ihre Rechtskraft.

In Anlehnung an die sehr steilen Satteldächer der bestehenden Bebauung „Höhenweg Nr. 22 und Nr. 24“, soll zukünftig auch in diesem Bereich eine höhere Dachneigung zulässig sein.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ werden durch einen Planeinschrieb geändert, so dass für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zukünftig Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 42° errichtet werden dürfen (bisherige Festsetzung : Satteldach, Dachneigung 22° bis 30°).

## **VI. Belange des Umweltschutzes**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB.

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe wird von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes abgesehen.

Der Änderungs-Bereich (bisher ausgewiesene „private Grünfläche“) weist hinsichtlich der Flora und Fauna keine besonders schützenswerten Strukturen auf.

Der privat genutzte Gartenbereich lässt hinsichtlich der vorhandenen Habitatsstrukturen das Vorkommen streng geschützter Arten nicht erwarten.

Die Grundflächenzahl bleibt mit einem Wert von 0,25 Inhalt des Bebauungsplanes. Somit ist das Schutzgut „Boden“ von der Planänderung nicht betroffen.

Um die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern sowie schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und das Vorsorgeprinzip anzuwenden, sind bei jeglichen Baumaßnahmen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die nachfolgend genannten Hinweise zu berücksichtigen :

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Bodengrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Wird standortfremdes Aufschüttungsmaterial eingesetzt, ist dessen Herkunft zu dokumentieren.

Es liegt in der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn, die Herkunft des Materials bzw. die Angaben hierzu zu prüfen und bei Verdacht auf Belastungen das Material zurückzuweisen oder vor Annahme eine Untersuchung zu fordern. Untersuchungsbedarf kann z. B. bestehen bei Boden aus Industrie- und Gewerbegebieten.

- Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).  
Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Zufahrten, Zugänge und Gartenwege sind wasserdurchlässig (z. B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen usw.) auszuführen.
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## VII. Erschließungs-Beiträge

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ löst aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Änderungs-Bereiches in vollem Umfang erschlossen sind, **keinen Erschließungs-Beitrag** nach § 127 ff BauGB aus.

Aufgestellt : Wilhelmsfeld/Sinsheim, 20.09.2016/20.12.2016 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Hans Zellner, Bürgermeister

Architekt

Anlage

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
mit Darstellung des derzeit gültigen Planungsrechtes  
und dem Geltungsbereich der 12. Änderung**

