



---

## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften  
„Brunnentrog“, 3. Änderung

Aufgestellt : Sinsheim, 30.10.2025/24.02.2026 – 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



### **III. Derzeit gültiges Planungsrecht**

Der Bebauungsplan „Brunnentrog“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsfeld am 28.11.1969 als Satzung beschlossen.

Die 1. Teiländerung stammt aus dem Jahr 1977 und umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 277 bis Nr. 279/3, für die mit diesem Verfahren nunmehr auch eine 3. Änderung des Planwerkes vorgenommen wird.



**Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnentrog“ – 1. Teiländerung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Planwerkes betrifft die Bauflächen zwischen der Erschließungsstraße „Am Hinterberg“ und der „Johann-Wilhelm-Straße“. Diese wurde mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens am 09.06.1989 rechtsverbindlich.

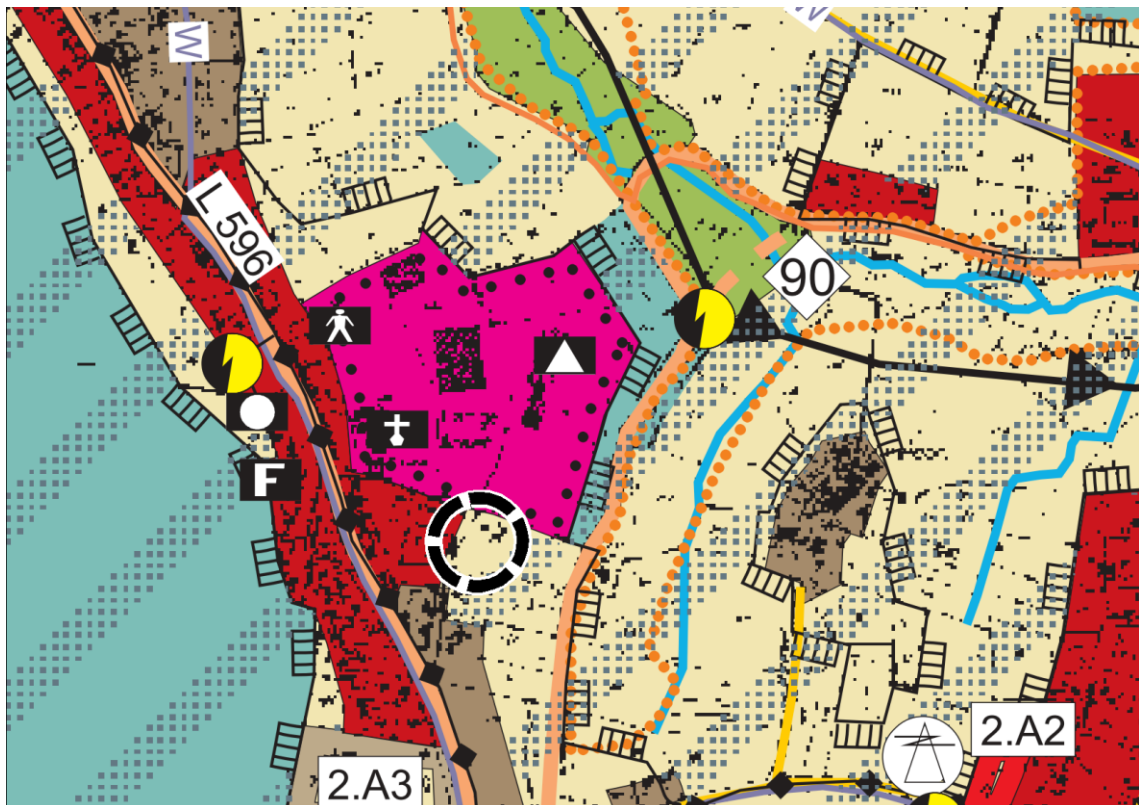
## IV. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

### Regionalplan

In der am 04.08.2025 in Kraft getretenen 1. Änderung des „Regionalplan Unterer Neckar“ der Metropol Region Rhein-Neckar sind in der Raumnutzungskarte die Flächen des Änderungsbereiches als „Siedlungsfläche für das Wohnen“ dargestellt. Somit stehen der Planung keine freiraumbezogenen Festlegungen der Raumordnung entgegen.

### Flächennutzungsplan

Die Fläche des Änderungsbereiches ist, trotz des Umstandes, dass hierfür bereits seit dem Jahr 1969 ein Planungsrecht für ein „Reines Wohngebiet“ besteht, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt :



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan  
des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau**

Aufgrund der baulichen Vorbelastung der Grundstücke des Geltungsbereiches und des bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Brunnentrog“ bestehenden Baurechts, kann davon ausgegangen werden, dass auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

## **Wahl des Verfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches und der Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Von der Planänderung nicht betroffen sind die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten.

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes keine Anlagen, die in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „Störfallbetrieb“ gekennzeichnet sind, so dass auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten wären.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens, aber auch aufgrund der Inhalte der Planänderung des Bebauungsplanes kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

## **Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechtes, neu gefasst. Damit verlieren die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnentrog“ getroffenen zeichnerischen Festsetzungen ihre Rechtskraft.

Demgegenüber behalten die Schriftlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften vom 08.12.1977 weitestgehend ihre Gültigkeit. Sie werden in einzelnen Aussagen im schriftlichen Teil dieser Bebauungsplanänderung ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## **Rechtsgrundlagen**

Die Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnentrog“ der Gemeinde Wilhelmsfeld sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wird die zulässige Dachneigung von bisher 25° auf zukünftig 30° angehoben, so dass damit auch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften geändert wird.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

## **V. Planungsinhalte**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnentrog“ aus dem Jahr 1968 sind die Bauflächen des Änderungsbereiches derzeit als „Reines Wohngebiet“ gemäß dem § 3 BauNVO ausgewiesen.

Neben den Wohngebäuden sind hier bisher lediglich noch Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes dienen, ausnahmsweise zugelassen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Spektrum zulässiger Nutzungen erweitert werden, **indem die Bauflächen, gemäß des § 4 BauNVO, in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt werden.**

Es gilt die zum Zeitpunkt der Planänderung gültige Fassung der Baunutzungsverordnung. Damit sind auf den Flächen des Änderungsbereiches, neben dem Wohnen und den nicht störenden Handwerksbetrieben, zukünftig auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ allgemein zugelassen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden städtebaulichen Struktur, werden darüber hinaus von den im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ nicht störende gewerbliche Tätigkeiten zugelassen. Die Kombination Wohnen/Arbeiten ist, in Abhängigkeit ihrer Tätigkeit, grundsätzlich gewünscht und soll, nach einer Prüfung des Einzelfalls, im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zukünftig zulässig sein.

Gänzlich unzulässig sind im Änderungsbereich weiterhin Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht die Gemeinde Wilhelmsfeld auf die stetig steigende Zahl kleinerer Dienstleistungsbetriebe, auch in Wohnquartieren ein und trägt damit einer Zusammenlegung möglicher Arbeitsstätten mit dem Wohnen Rechnung. Ziel der Planung ist es, zukünftig ein weitgehend störungsfreies Arbeiten in Wohnungsnähe zu ermöglichen und damit auch den Individualverkehr zu reduzieren. Die Umwandlung der Bauflächen in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gewährleistet unter dem oben dargestellten Sachverhalt, dass die Wohnqualität für die Bewohner des Änderungsbereiches in der Gesamtbetrachtung nicht geschmälert wird. Die Erweiterung möglicher Nutzungen in einem „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der zwischenzeitlich gelebten Realität und trägt den heutigen generationsübergreifenden Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt für die Flächen des Änderungsbereiches zwei Vollgeschosse zu – diese Festsetzung wurde ergänzt durch die Vorgabe „bergseits nur eine Geschosshöhe, talseits nur zwei sichtbare Geschosshöhen“.

Des Weiteren besteht die Festsetzung, dass bei einer bergseits eingeschossigen Bebauung ein Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig ist.

Die Bebauungsplanänderung konkretisiert dieses Planungsrecht, indem zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig sind und ergänzend eine nicht zu überschreitende Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt wird. Dieses Maß wird gemessen von der Mittelachse der „Schulstraße“, in der Mitte einer Bebauung. Damit ist die zulässige Gebäudekubatur für eine Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, in Anlehnung an das bisher geltende Recht, eindeutig bestimmt. Aufgrund der vorhandenen Topografie werden die zulässigen Baukörper damit nach wie vor talseits zweigeschossig in Erscheinung treten.

### **3. Festsetzung der überbaubaren Flächen**

Analog der ursprünglichen Bebauungsplanfassung wird die überbaubare Fläche, ohne die bisher in der Linieneinführung enthaltenen Versätze, mit einem einheitlichen Mindestabstand von 3,00 m zur Fahrbahnrand der „Schulstraße“, festgesetzt.

Die Tiefe des „Baufensters“ beträgt für das Flurstück Nr. 277, in Anlehnung an die bisher gültigen Planfassung, 14,50 m.

Für die Flurstücke Nr. 277/1, Nr. 279/1 und Nr. 279/3 wird die straßenabgewandte Baugrenze mit einem einzuhaltenden Mindestabstand von 7,00 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches definiert.

Damit ist für alle Grundstücke des Änderungsbereiches die Festsetzung einer ausreichend großen Bautiefe und damit auch die Möglichkeit gegeben, dass die Gebäude, mit dem genannten Mindestabstand von 3,00 m, an den Straßenraum heranzurücken.

Die Vorgaben des § 23 Abs. 2 BauNVO vom 21.11.2017, letztmalig modifiziert mit Datum vom 03.07.2023, finden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung uneingeschränkt Anwendung.

### **4. Hauptfirstrichtung**

Die Festsetzung einer zulässigen Hauptfirstrichtung war für die Flächen des Änderungsbereiches bereits ein Bestandteil der Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes. Diese werden grundsätzlich beibehalten, werden jedoch, in Anlehnung an die bestehende Firstrichtung (Flurstück Nr. 279/3), geringfügig modifiziert.

## **VI. Örtliche Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnentrog“ sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° zulässig. Um den Bauherren eine größere Gestaltungsvielfalt und damit gegebenenfalls auch eine bessere Nutzung des Dachraumes zu ermöglichen, wird, analog des westlich der „Schulstraße“ gelegenen Quartiers, die maximal zulässige Dachneigung auf 30° angehoben.

Rechtsgrundlage für diese, die Örtlichen Bauvorschriften betreffende Änderung ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 18.03.2025, mit Wirkung vom 28.06.2025.

## **VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb eines Biotopverbundes. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine unter einem gesetzlichen Schutz stehende Biotopflächen.

Die im Zuge dieses Verfahrens vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen haben keinerlei Auswirkungen auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter. Dieses gilt insbesondere auch aufgrund des Umstandes, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, und hier insbesondere die Grundflächenzahl, nicht verändert wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf verwiesen, dass es auch in Bestandsgebieten in der Eigenverantwortung eines jeden Bauherrn liegt, dass er bei seinen Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot sowie das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt und dass durch die Baumaßnahmen der Zustand der lokalen Population erhalten bleibt. Dieses gilt auch insbesondere hinsichtlich des Eingriffszeitpunktes.

Um diesbezüglich den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, ist gegebenenfalls im Vorfeld einer Baumaßnahme eine Ortsbegehung durch einen fachkundigen Biologen vorzunehmen.

## **VIII. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnentrog“ weist eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.10.2025/24.02.2026 – 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

Dr. Tobias Dangel, Bürgermeister

Architekt