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

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Buchenhain“,
Gemeinde Wilhelmsfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1. BauNVO die im § 4 (3) Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.
Sie dürfen, unter der Voraussetzung, dass die in Ansatz zu bringenden Garagen unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche bzw. überdachte PKW-Stellplätze begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm erhalten, bis zu 55 % überschritten werden.

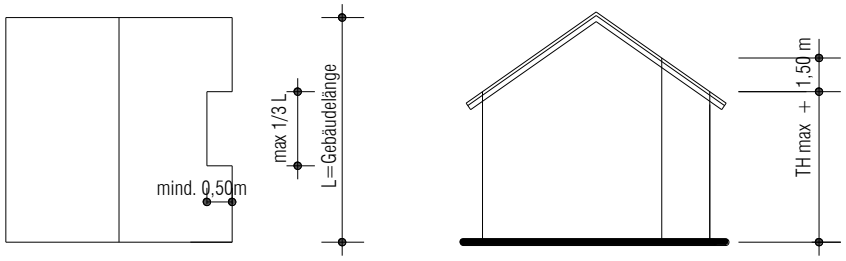
2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenmauerwand mit der äußeren Dachhaut.

Die Angaben erfolgen in einem Maß, gemessen über Normalhöhennull.

Bei der Ausbildung eines Gebäudes mit einem Flachdach darf die Höhe der Attika das für die Traufe festgesetzte Höhenmaß um maximal 50 cm überschreiten. Dieses gilt bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss auch für die maximal zulässige Höhe der Attika über dem letzten Vollgeschoss.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m ist bei einem Rücksprung der Außenwand von mindestens 50 cm von den Gebäudefluchten zulässig. Die Voraussetzung hierfür ist, dass eine gleichbleibende Dachform und -neigung gewählt wird und diese größere Traufhöhe sich auf ein Drittel der Gesamt-Gebäudelänge beschränkt.



2.3. Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen einer **Bebauung mit einem geneigten Dach** (> 5°) sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Angabe erfolgt in einem Maß, gemessen über Normalhöhennull.

Ansonsten gelten folgende nicht zu überschreitende Gebäudehöhen:

- Gebäude mit einer Dachneigung < 5° (Flachdach) : maximal zulässige Traufhöhe + 0,50 m
- Gebäude mit einem Staffelgeschoss : maximal zulässige Traufhöhe + 3,50 m

2.3.1 Zulässigkeit von Staffelgeschossen

Ein Staffelgeschoss im Sinne der Ziffer 2.3. liegt vor, **wenn alle Außenwände** des Dachgeschosses um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Auf einer Breite von maximal 5,00 m je Gebäude kann im Bereich erforderlicher Treppenhäuser auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden

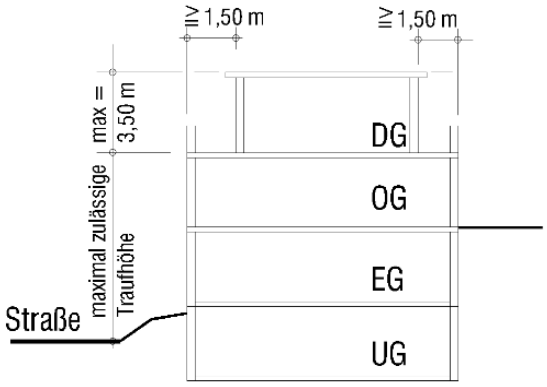


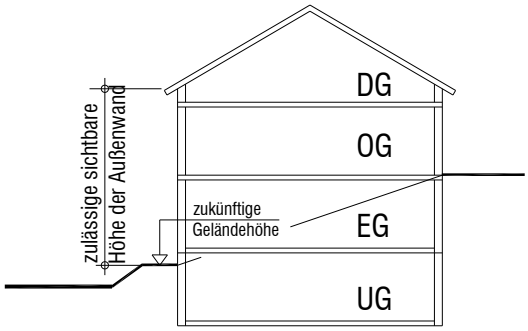
Abbildung : schematische Darstellung eines zulässigen Staffelgeschosses

2.4. Sichtbare Höhe der Außenwand

Die talseits sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes darf dort, wo maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.
Hierbei gilt das Maß, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (UK-Sparren).

Dabei bleiben die Außenwände eines gemäß der Ziffer 2.3.1 ausgebildeten Staffelgeschosses unberücksichtigt.

Brüstungselemente in einer massiven Ausführung als Absturzsicherung auf Dachterrassen bleiben ebenfalls unberücksichtigt, wenn deren Oberkante die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebene, maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 0,90 m überschreitet.



3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Balkonen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

3.2. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück / Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes ist, wenn durch Planeinschrieb nicht verbindlich festgesetzt, senkrecht oder parallel zu den Straßenbegrenzungslinien oder einer der festgesetzten Baugrenzen zu erstellen.

Werden flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer (Voraussetzung hierfür ist eine extensive Dachbegrünung – siehe Örtliche Bauvorschriften) errichtet, so ist die Gebäudelängsseite senkrecht oder parallel zu den im Satz 1 angegebenen Linien auszurichten.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. ausschließlich Einzelhäuser.

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

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist auf den in der Anlage 1 dieser Festsetzungen gekennzeichneten Flächen unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen, im „WA“ (§ 9 (1) 6. BauGB)

6.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird, wenn durch einen Planeinschrieb nicht anders dargestellt, je Doppelhaus-Hälfte auf maximal 2 und die je Einzelhaus auf maximal 3 festgelegt.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. und § 9 (6) BauGB)

7.1 Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglichen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.
Dieses sind Gebäude, Einfriedungen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm.
Als Bezugspunkt für dieses Maß gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

8. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

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

9.1. Borstgrasrasen

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Biotop „Borstgrasrasen – Richard-Wagner-Straße“ ist in seiner Struktur dauerhaft zu erhalten.

Eine Verbuschung ist zurückzudrängen.

Langfristige Pflege : extensive Beweidung oder 1-schürige Mahd mit Mähgutabtransport

Unzulässig ist eine Düngung der Fläche. Auf eine weitere Bepflanzung ist zu verzichten.

9.2. Maßnahmen für flugunfähige Kleintiere

Einfriedungen sind sockelfrei auszubilden. Um eine Kleintierpassierbarkeit zu gewährleisten, ist zwischen dem Erdreich und der unteren Begrenzung der Einfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm zu gewährleisten.

9.3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Terrassen und Zuwegungen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Terrassen und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.)
Alternativ kann das Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen eingeleitet und hier über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

9.4. Material der Dacheindeckung

Als Material für Dacheindeckungen dürfen die unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei nicht verwendet werden.

9.5. Dachbegrünung

Die Dachflächen einer Bebauung nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ (Bauflächen E + F) sind auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten.

Für die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen beträgt die Mindeststärke des Substrates 10 cm.

Es ist ein Wasserspeichervermögen von mindestens 30 l/m² zu gewährleisten bzw. der Abflussbeiwert von 0,35 einzuhalten (Nachweis durch Systemhersteller). Als Zielbestand ist auf den Dachflächen eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trockenwarmen Saumgesellschaften sowie Steppen-, Fels- bzw. Schuttfluren zu entwickeln.
Die Arten sind gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen und bei einem Ausfall zu ersetzen.

9.6. Beleuchtungsanlagen

Für die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (nach unten abstrahlende LED-Beleuchtungssysteme mit geringer Lockwirkung auf Insekten, Farbtemperatur ≤ 2700 Kelvin, mit einem geringen UV-Anteil, gegebenenfalls mit Bewegungsmelder) nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik vorzusehen.

10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21. BauGB)

10.1 Leitungsrechte

Festgesetzt werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ableitung des Hang- bzw. Oberflächenwassers zugunsten der Gemeinde Wilhelmsfeld.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes Nr. 301.

11. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Teile der ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegen gemäß der Darstellung der Anlage 2 in den ermittelten Lärmpegelbereichen II – IV.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind, unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen, die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabellen 7 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen, aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich IV sind Fremdbelüftungen mit nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Ab dem Lärmpegelbereich IV ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Schallschutz-Maßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche, durch z. B. abschirmende Bauten, im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Wilhelmsfeld eingesehen werden.

12. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

12.1. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemäß der Artenverwendungsliste zu pflanzen.
Zu erhaltene, hochstämmige Bäume werden angerechnet.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume müssen als Mindestanforderung eine unversiegelte, begrünte, mindestens 6 m² große Baumscheibe und einen mindestens 1,50 m tiefen Durchwurzelungsbereich mit mindestens 12 m³ Substrat/Pflanzerde besitzen.
Zum Einsatz kommende Baumscheiben sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Hinweis:
Die im § 16 des Baden-Württembergischen Nachbarrechtsgesetzes genannten Mindestabstände zu benachbarten Grundstücksgrenzen sind zu beachten

12.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

12.2.1 „Pfg1“-Fläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind als mehrreihige freiwachsende Feldhecke mittlerer Standorte aus Laubbäumen und Sträuchern aus gebietsheimischen, standortgerechtem Pflanzgut gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzdichte von Sträuchern ist mindestens 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzgebotsfläche (Pflanzabstand 1,00m x 1,50 m).
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden.

Nicht zugelassen sind auf diesen Flächen Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften genannten Einfriedungen.

12.2.2 „Pfg2“-Fläche

Die mit dem Pflanzgebot „Pfg2“ versehenen Grundstücksflächen dienen als Abstand- und Eingrünungsflächen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Sie sind als Wiesenflächen aus gebietsheimischem Saatgut, als mehrreihige freiwachsende Feldhecke mittlerer Standorte aus Laubbäumen und Sträuchern aus gebietsheimischem, standortgerechtem Pflanzgut gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

Die gemäß der Ziffer 12.1 dieser Festsetzungen für die unmittelbar angrenzende Baufläche geforderten Einzelbäume sind auf diesen Flächen anzupflanzen.

12.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl und Art zu ersetzen.

13. Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26. BauGB)

13.1 Böschungen und Stützmauern

Die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Bauflächen vorzunehmenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Um eine ausreichende Standfestigkeit für die Randbefestigung der Straße zu erhalten, sind Fundamentierungen auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken mit einer Breite von bis zu 50 cm erforderlich.
Die anzulegenden Böschungen erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5.

Von den Nutzungsberechtigten können die Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden, maximal sichtbar jedoch nur in einer Höhe, die sich aus dem Höhenunterschied zwischen der Straße und dem vorhandenen Urgelände ergibt.

14. Voraussetzung für eine bauliche Nutzung des Flurstückes Nr. 297 (bedingtes Baurecht – § 9 (2) BauGB)

Eine bauliche Nutzung des Flurstückes Nr. 297 mit Gebäuden für den dauernden Aufenthalt von Personen ist unzulässig bis zu dem Zeitpunkt, zu dem eine Niederwaldbewirtschaftung der an das Grundstück angrenzenden Waldfläche in Form einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Wohnnutzung verbindlich eingetragen und vertraglich dauerhaft gesichert ist.

B Hinweise

Belange des Artenschutzes

1. Das Fällen und Roden von Gehölzen darf zur Vermeidung des Tötungstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum ab Ende Oktober bis 28.(29.) Februar durchgeführt werden. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, ist ein entsprechender Nachweis durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen, so dass durch die vorgesehenen Eingriffe keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

2. Bestandsgebäude und potenzielle Höhlenbäume sind durch eine ökologisch geschulte Fachperson vor einem Abbruch oder einer Rodung auf Fledermäuse zu kontrollieren. Hiervon ist die zuständige Fachbehörde in Kenntnis zu setzen.

3. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 4,00 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. eine Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/ Grafiken vorzusehen.

Folgende Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor einer Baufeldfreimachung auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchzuführen :

1. **„CEF-Maßnahmen – Zauneidechse/Äskulapnatter“**

   Auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 264, Nr. 265/1 und Nr. 265 sowie auf dem Flurstück Nr. 295 sind gemäß des Artenschutzkonzeptes (Anlage der Begründung) ein Habitat und ein Eiablageplatz, bestehend aus folgenden Einzelstrukturen, anzulegen :

   - Holzstapel/-meiler (Länge 5,00 m – 10,00 m), mit Plastikplane abgedeckt, als Unterschlupf
   - Totholz- oder Reisighaufen als Unterschlupf und Sonnenplatz, sonnenexponiert; reicht das Totholz bis ca. 1,00 m tief in die Erde, ist eine Funktion als Überwinterungsplatz für die Zauneidechse gegeben.
   - Eiablageplätze für Eidechsen aus grabbarem Substrat (Sandlinsen), in Kombination mit Totholz, als Versteck

   Die geschaffenen Strukturen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

2. **„CEF-Maßnahme – Europäische Vogelarten“**

   Für die Gehölzbrüter ist auf dem Flurstück Nr. 42 eine Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Artenverwendungsliste (25,00 m – 30,00 m lang, 8,00 m – 10,00 m breit) anzulegen.

   Darüber hinaus sind im Umfeld an geeigneten Bäumen Nisthilfen für Höhenbrüter aufzuhängen. Die Nisthilfen sind regelmäßig zu pflegen, zu kontrollieren und bei einem Verlust/einer Beschädigung zu ersetzen :

   - 1 Nistkasten für Blaumeisen (Einflugloch ca. 28 mm)
   - 3 Nistkästen für Kohlmeisen (Einflugloch ca. 32 mm)

Belange des Bodenschutzes

Zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen sind die nachfolgend beschriebenen Bodenschutz-Anforderungen als Minimierungsmaßnahmen zu beachten und umzusetzen :

1. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Verdichte Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme in der gesamten verdichten Tiefe zu lockern; der ursprüngliche Bodenzustand ist fachgerecht wieder herzustellen.

2. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten die nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen möglichst nicht befahren werden.

3. Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und gegebenenfalls Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

4. Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.).

5. Die anfallenden Erdaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden können, sind in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwendung bzw. Verwertung zuzuführen.

6. Bei Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden. Er ist vor Aufschüttung abzuschieben, zu sichern und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Der abgeschobene Oberboden ist bevorzugt im Rahmen der Geländeaußengestaltung auf den Baugrundstücken wieder einzubauen.

7. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt 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). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

8. Als Aufschüttmaterial darf kein belasteter Boden verwendet werden. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen die technischen Regeln zu beachten.

9. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

10. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungs-Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Altlastverdachtsfläche „ehemalige Tennisplätze“

Die Altlastverdachtsfläche „ehemalige Tennisplätze Am Buchenhain“ wurde in dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises wie folgt neu bewertet :

- Wirkungspfad „Boden – Mensch“,
  Handlungsbedarf A – Ausscheiden (BN 2)

- Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“,
  Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz (BN 1)

Für den Tennisplatzbelag/das Tennenmaterial besteht eine Entsorgungsrelevanz.
Der Tennisplatz sowie dessen Unterbau sind im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme/der Aushubarbeiten fachtechnisch und fraktioniert zurückzubauen bzw. abzutragen und getrennt voneinander zwischenzulagern. Für den Tennisplatzbelag sowie den Unterbau sind getrennt voneinander Materialwerte nach der Ersatzbaustoffverordnung zu ermitteln, die Bodenmaterial-Klasseneinstufungen vorzunehmen sowie passende Entsorgungsmöglichkeiten zur Verwertung oder Beseitigung zu definieren. Aufgrund der Materialeigenschaften und der Materialqualität ist der Tennisplatzbelag nicht zum Wiedereinbau im künftigen Wohngebiet und/oder auch nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet.

Sonstige Hinweise

1. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend des Landesdenkmalamt zu melden.

2. Bei der Bepflanzung der Freiflächen sollte auf das Anpflanzen folgender, für Feuerbrand hochanfälliger, Gehölzarten verzichtet werden :

- Cotoneaster bullatus, Cotoneaster x watereri-Hybr., Cotoneaster salicifolius	Steinmispel
- Crataegus monogyna, Crataegus laevigata	Weißdorn
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Stranvaesia davidiana	Lorbeermispel
- Cydonia oblonga	Quitte
- Zierformen von Malus und Pyrus	Apfel Birne
- Pyracantha	Feuerdorn

3. Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

4. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) 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.

5. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.04.2022/09.08.2023/16.05.2024 – Gl/Ru

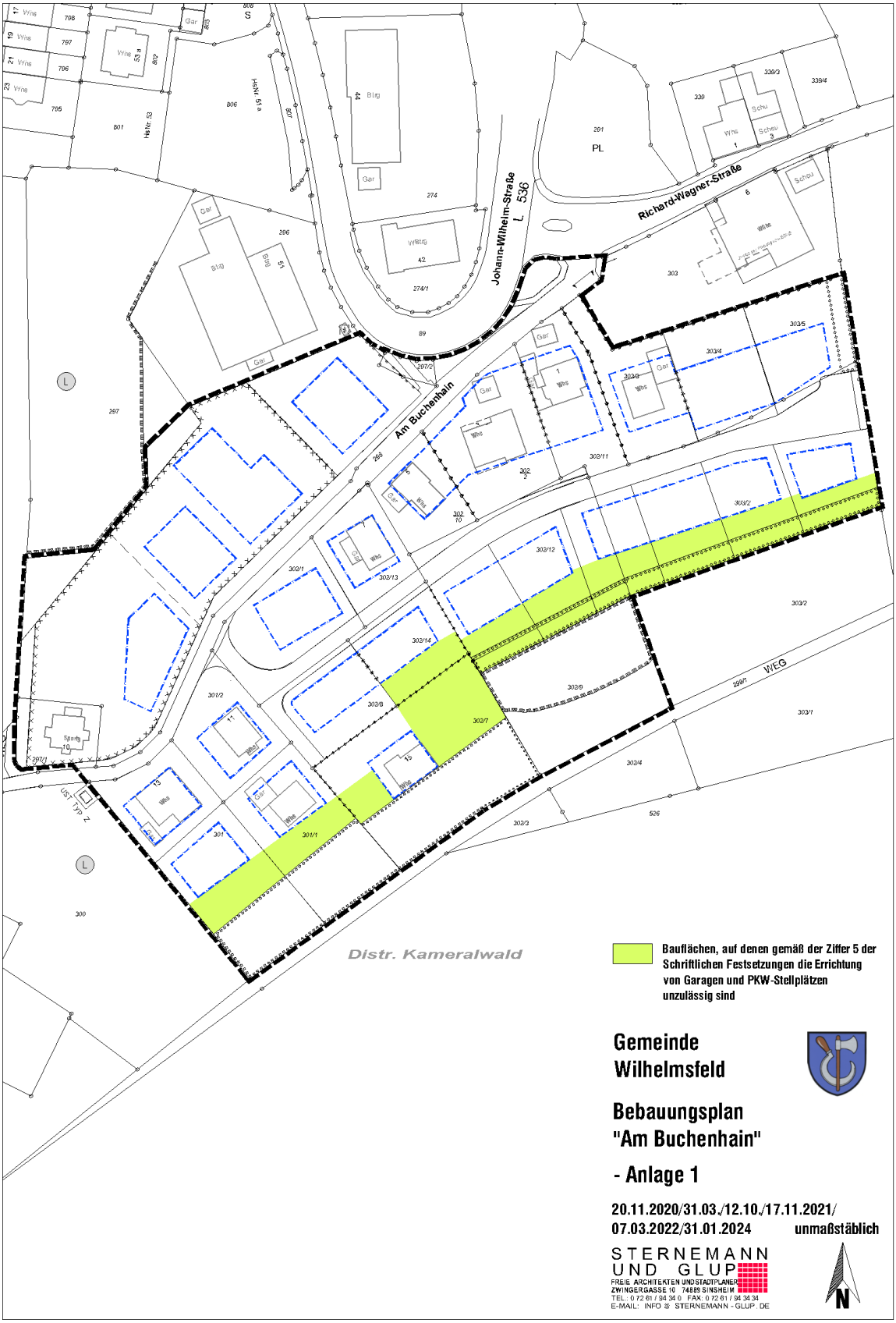
Änderungsdatum : 17.06.2026

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

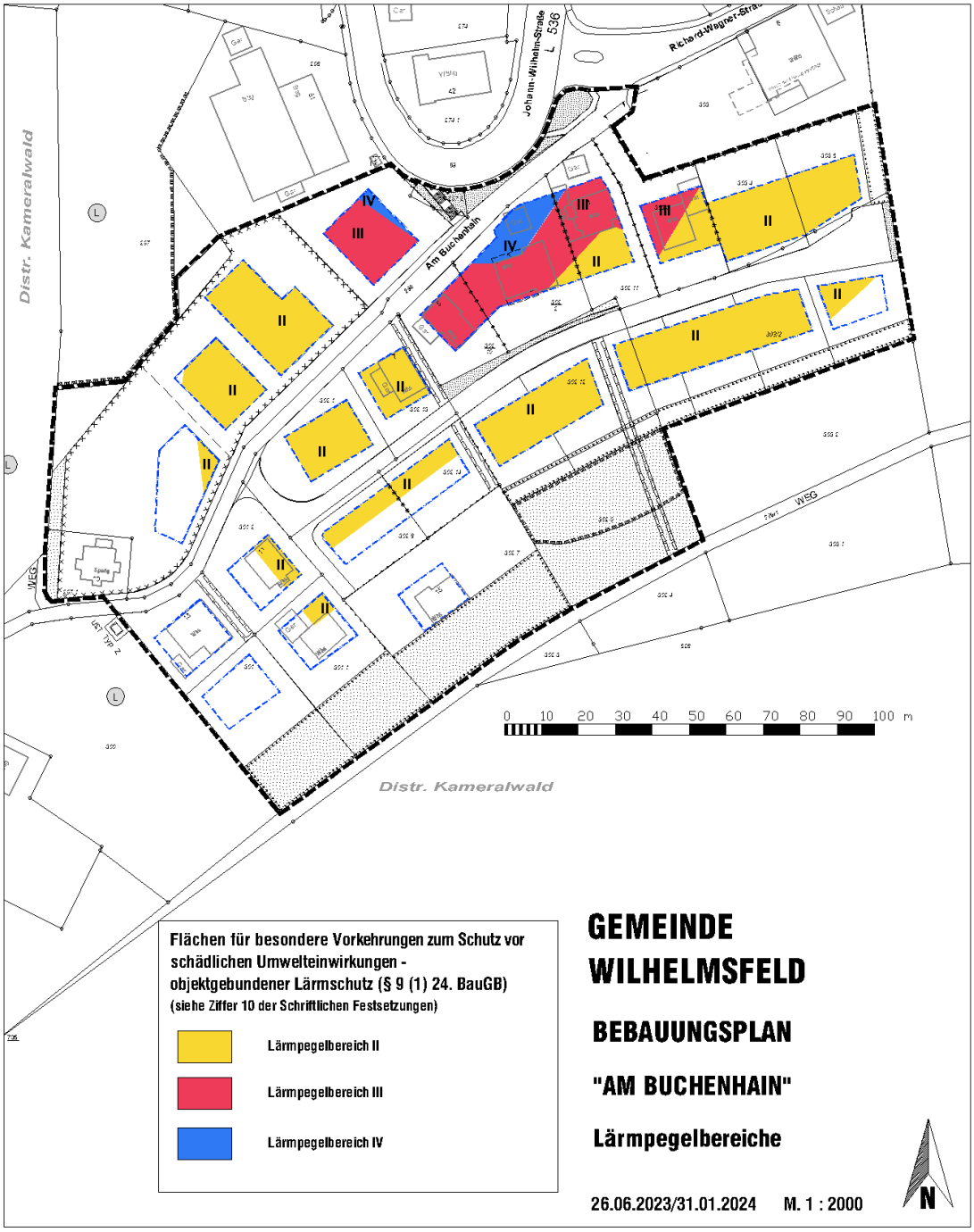
Dr. Tobias Dangel, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1


Johann-Wilhelm-Straße
L 536
Richard-Wagner-Straße
Am Buchenhain
WEG
Distr. Kameralwald
Bauflächen, auf denen gemäß der Ziffer 5 der Schriftlichen Festsetzungen die Errichtung von Garagen und PKW-Stellplätzen unzulässig sind
Gemeinde Wilhelmsfeld
Bebauungsplan "Am Buchenhain"
- Anlage 1
20.11.2020/31.03./12.10./17.11.2021/ 07.03.2022/31.01.2024
unmaßstäblich
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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP. DE
N

Anlage 2


Distr. Kameralwald
Johann-Wilhelm-Straße L 536
Richard-Wagner-Straße
Am Buchenhain
WEG
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
Distr. Kameralwald
Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)
(siehe Ziffer 10 der Schriftlichen Festsetzungen)
Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV
GEMEINDE WILHELMSFELD
BEBAUUNGSPLAN
"AM BUCHENHAIN"
Lärmpegelbereiche
26.06.2023/31.01.2024 M. 1 : 2000
N

Anlage 3

Artenverwendungsliste

Laubbäume I. Ordnung	**Qualität mind. StU 14-16 cm**
Acer platanoides i. Sorten*	Spitzahorn i.Sorten
Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior*	Esche (nur bedingt wg. Eschentriebsterben)
Prunus avium	Vogelkirsche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
*geeignet zur Straßen-/Stellplatzbepflanzung	
Laubbäume II. Ordnung / Obstbäume	**Qualität mind. 14-16 cm**
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Felsenahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Alnus glutinosa*	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Apfelbäume i.S.:	Birnbäume i.S.:
- Glockenapfel	- Gelbmöstler
- Rheinischer Bohnapfel	- Kirchensaller Mostbirne
- Rheinischer Krummstiel	- Palmischbirne
- Roter Berlepsch	- Pastorenbirne
- Börtlinger Weinapfel	- Oberösterreichische Weinbirne
- Winterprinz	- Alexander Lukas
- Welschisner	- Nordhäuser Winterforelle
Juglans regia	Walnuss

Sträucher / Jungheister	**vStr. 60-100 cm / He. 100-125/150 cm**
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna /laevigata	Ein-/Zweigr. Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Sal-Weide
Salix spec.	div. Weidenarten z.B. Korbweide, Purpuweide u.ä.
Dachbegrünung Kräuter	**Dachbegrünung Gräser**
Allium senescens, Anthyllis vulneraria, Campanula rotundifolia, Dianthus carthusianum, Echium vulgare, Euphorbia cyparissias, Helianthemum nummularium, Hieracium pilosella, Lotus corniculatus, Petrorhagia saxifraga, Sedum acre, Sedum album, Thymus pulegioides, Thymus serpyllum u.ä.	Brizza media, Bromus tectorum, Festuca ovina, Koeleria glauca, Poa bulbosa, Poa compressa u.ä.