



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Tannenweg“,  
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).

##### 1.2. Sondergebiet „Forst“

Das „Sondergebiet“ dient der Lagerung der mit der Forstwirtschaft in Zusammenhang zu bringenden Güter und Gerätschaften (u. a. auch Wildkammer).

Darüber hinaus dient die Fläche auch der Wartung und Reparatur von Gerätschaften und Ausstattungsgegenständen des Forstbetriebes sowie der Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

#### **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.

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet, wenn sie begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm erhalten.

Gleiches gilt für PKW-Stellplätze, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

##### 2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m ist durch ein von der Hauptfassade zurücktretendes Gebäudeteil auf einer Länge von bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Darüber hinaus wird die zulässige sichtbare Traufhöhe talseits auf 8,50 m begrenzt (gemessen von der Oberkante des zukünftigen Geländes auf 2/3 der Gebäudelänge).

### 2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,00 m überschreiten.

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

### 4.1.

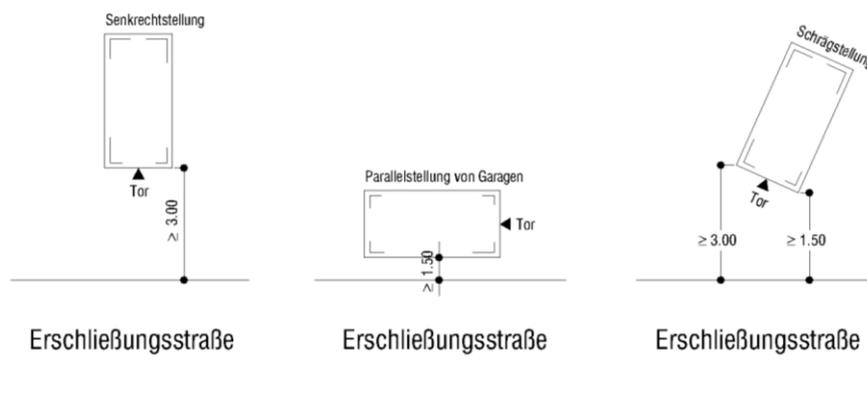
Garagen und Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze bzw. die hieraus zu bildende Flucht nicht überschreiten.

### 4.2.

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht mit der Längsseite parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Bei einer Senkrechtstellung ist, wenn durch Planzeichen nicht anders festgesetzt, ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Überdachte PKW-Stellplätze müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



**Bei einer Schrägstellung (Garage steht nicht rechtwinkelig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestmaße an der engsten Stelle einzuhalten.**

## **5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

### 6.1. Beleuchtungs-Anlagen

Für die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Insekten- und Fledermaus-freundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.

### 6.2. CEF-Maßnahme „Reptilien“

Für die Äskulapnatter ist ein Eiablageplatz in räumlicher Nähe (Waldrand) gemäß den Angaben in der artenschutzrechtlichen Untersuchung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Freimähen und Neubeschickung mit Eiablagesubstrat).

Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Eine regelmäßige Kontrolle der CEF-Maßnahme in jährlichen Abständen ist vorzunehmen (Monitoring).

### 6.3. CEF-Maßnahme „Vögel“

Für Höhlenbrüter sind in räumlicher Nähe Nisthilfen in folgender Anzahl anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 7 Nisthöhlen Fluglochweite 27 mm (z. B. Schwegler Typ 2GR Dreiloch)
- 7 Nisthöhlen Fluglochweite 30 mm x 45 mm (z. b. Schwegler Typ 2GR oval)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Eine regelmäßige Kontrolle der CEF-Maßnahme in jährlichen Abständen ist vorzunehmen (Monitoring).

## **7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### 7.1. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mindestens 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste der Anlage zu entnehmen.

Bestehende Bäume, die mit einer „Pflanzbindung“ belegt sind, werden angerechnet.

### 7.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer „Pflanzbindung“ gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen und bei einem Ausfall auf der Grundlage der Artenverwendungsliste (Mindeststammumfang 12-14 cm) gleichwertig zu ergänzen.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenden Baumbestandes ist dieser, einschließlich des Wurzelraumes, gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

## **8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

### 8.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

### 8.2 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

## **9. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die nachfolgend genannte externe Ausgleichs-Maßnahme sowie die unter den Ziffer 6.2. und 6.3. festgesetzten CEF-Maßnahmen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Tannenweg“ zuzuordnen :

- **Maßnahme „M1“**

Im „Kameralwald“, Distrikt 24, Abteilung 12, wird eine 0,99 ha große Forstfläche als „Naturwaldzelle“ ausgewiesen und somit dauerhaft aus der Nutzung genommen.

### **Sonstige Ausgleichs-Maßnahme aufgrund der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die Maßnahmen sind den ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie der Erweiterung der Erschließungsstraße prozentual zuzuordnen.

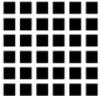
## **B Hinweise**

1. Vermeidungs-Maßnahmen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft :
  - Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zulässig.
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
3. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
4. Als Aufschüttmaterial darf kein belasteter Boden verwendet werden. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen die technischen Regeln zu beachten.
5. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
6. 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.
7. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend des Landesdenkmalamt zu melden.
8. Es wird angeregt, große Dachflächen (> 100 m<sup>2</sup>) ganz oder zumindest teilweise extensiv zu begrünen.  
Gleiches gilt für Dachflächen von Garagen und für überdachte PKW-Stellplätze.
9. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.
10. 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

11. Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.
  
12. Außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich die Altablagerung „Hausmüllablagerung Kameralwald, Am Riesenberg“. Auf die Darstellung der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.06.2013; ergänzt : 29.07.2014/ 22.12.2014 – 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

# Artenverwendungsliste

## Bäume

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Castanea sativa  
Fagus sylvatica  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

Spitzahorn  
Bergahorn  
Hainbuche  
Edelkastanie  
Rotbuche  
Vogelkirsche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Vogelbeere  
Winterlinde

## Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa

Roter Hartriegel  
Hasel  
Gemeiner Liguster  
Schlehe  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Trauben Holunder

## Obstbäume

### Apfelbäume

Bohnapfel  
Danziger Kantapfel  
Gelber Boskop  
Glockenapfel  
Goldparmäne  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Krummstiel  
Rewena  
Roter Berlepsch  
Zabergäu Renette

### Birnbäume

Gelbmöstler  
Kirchensaller Mostbirne  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Pastorenbirne  
Palmischbirne

### Zwetschge

Hauszwetschge  
Bühler Zwetschge

### Kirschbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Kassins Frühe Herzkirsche

## Sonstige

Waldnuss