



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Wilhelmsfeld I“,
Gemeinde Wilhelmsfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die im § 4 (2) Ziffer 3. genannten Anlagen für sportliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1. BauNVO sind 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.

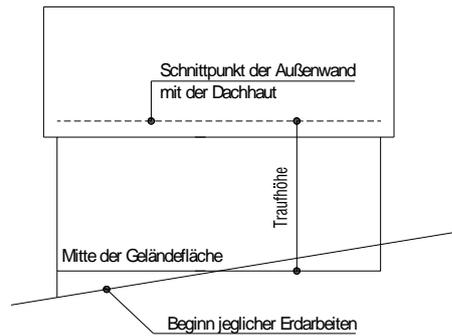
Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Werden Garagen und überdachte PKW-Stellplätze mit begrüntem Dächern und einer Substratstärke von mindestens 30 cm errichtet, darf die zulässige Überschreitung gemäß Satz 2.2. dieser Festsetzung bis zu 65 % betragen.

2.2. Traufhöhen

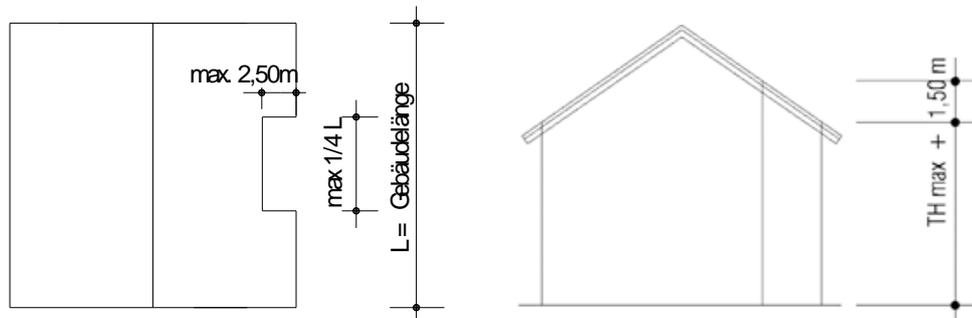
Der Bebauungsplan formuliert für einzelne Quartiere maximal zulässige Traufhöhen (bergseits/talseits). Diese Angaben sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die im Mittel auf der Höhe der baulichen Anlage gemessene Geländeoberfläche (vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).



Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt jeweils die Traufhöhe der einzelnen Doppelhaus-Hälfte.

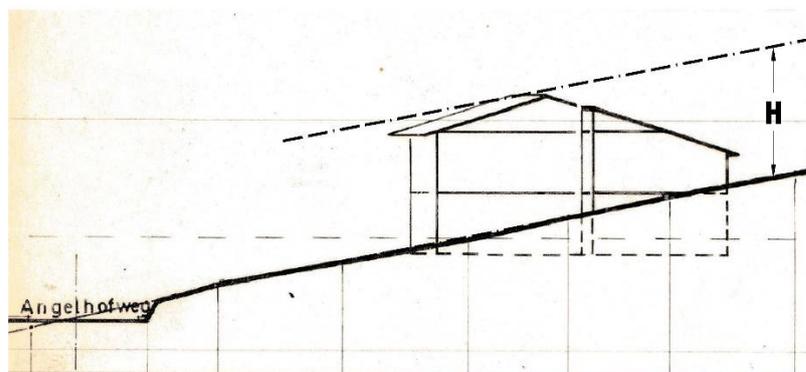
Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch einen von der Gebäudeflucht zurücktretenden Teil einer Fassade ist, bei einer einheitlichen Form und Neigung eines Daches, bis zu einem Viertel der Gesamt-Gebäudelänge (ohne Hinzurechnung von seitlichen Vorbauten und Dachüberständen) zulässig.



2.3. Fristhöhe

Die zulässige Firsthöhe eines Gebäudes darf das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebene Maß nicht überschreiten.

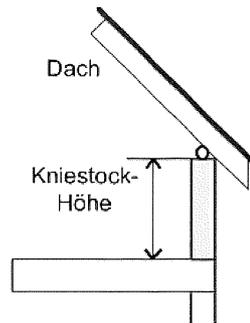
Das Maß wird gemessen über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche, vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.



Durch technische Aufbauten (beispielsweise Photovoltaik-Module) dürfen die formulierten zulässigen Höhen der Gebäude um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.4. Kniestockhöhe

Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,50 m festgelegt.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Bauweise

Im Baugebiet gilt, gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Für einzelne Quartiere wird die Festsetzung formuliert, dass ausschließlich Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planvorlage bestimmt.

3.2.1 zulässige Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 5 Abs. 6 Satz 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) **kann zugelassen werden.**

Bauliche oder funktional mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen können ausnahmsweise auf zwei Dritteln der Gebäudelänge (ohne Hinzurechnung von seitlichen Vorbauten und Dachüberständen) die Baugrenze bis maximal 3,00 m überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Garagen und PKW-Stellplätze sind, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur auf den in der **Anlage** dieser Festsetzungen abgegrenzten Flächen, d.h. innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Vorgartenbereich bzw. im seitlichen Bauwich, errichtet werden.

Hierbei sind folgende Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten:

Garagen

- 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bei einer Senkrechtstellung
- 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bei einer Parallelstellung
(Abweichungen von einer Parallelität um bis zu 25° sind zulässig)

überdachte PKW-Stellplätze

- Abstand der die Dachfläche tragenden Stütze zur Straßenbegrenzungslinie : 1,00 m
- Abstand der Dachfläche zur Straßenbegrenzungslinie : 0,50 m

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird für Einzelhäuser auf „3 Stück“, für Doppelhäuser und Hausgruppen-Einheiten auf „2 Stück“ begrenzt.

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

6.1. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung

Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen, **d. h. mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,25$** , anzulegen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies- und Plattenweg).

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

6.2. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

Eine Dacheindeckung mit Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren („Bleiglanz“) sowie mit unbeschichteten Metalleindeckungen ist nicht zulässig.

6.3. Einfriedungen in Form von Hecken

Als Einfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und zwischen privat genutzten Grundstücken frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen zulässig. Bei dieser Bepflanzung muss der Anteil an heimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % betragen.

B Hinweise/Empfehlungen

Artenschutz

- Um eine Passierbarkeit und Durchgängigkeit des Baugebietes für flugunfähige Arten und kleine Säuger zu gewährleisten wird empfohlen, zwischen einer Zaunanlage und dem hieran angrenzenden Erdreich einen Abstand von 15 cm auszubilden.

Gestaltung un bebauter Grundstücksflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gemäß § 21 a LNatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Starkregenereignisse

- Generell muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbarer und räumlich begrenzte Niederschlägen) 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 können.

Bodenveränderungen/Schutz des Bodens

- Sollte es bei den Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in späteren begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z. B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
- Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont.

Altlasten

- Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialine, 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 Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Ableitung von Niederschlagswasser

- Es wird darauf verwiesen, dass nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder, falls dies möglich ist, ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden sollte.

Grundwasserschutz

- Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch die Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen.
- Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen :
 - a) Entnahme von Grundwasser
 - b) Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c) Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

- Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, Carbonat-haltiger Sand) möglich.
- Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden-Anlagen erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesonden-Anlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.
- 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.

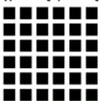
Archäologische Denkmalpflege

- 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.

Anlage

- Darstellung der Flächen, auf denen Garagen und überdachte PKW-Stellplätze zulässig sind

Aufgestellt : Sinsheim, 20.04.2022/03.03.2023/29.11.2023 – 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

Stefan Lenz, stellvertretender Bürgermeister

Architekt