

Rhein-Neckar-Kreis
Gemeinde Wilhelmsfeld



Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „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

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnentrog“ behalten die nachfolgend abgebildeten Schriftlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften der 1. Teiländerung, rechtskräftig seit dem 08.12.1977, mit folgenden Ergänzungen/Änderungen ihre Gültigkeit :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

entfällt – und wird ersatzlos aufgegeben

1.2. 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).

3. Nebengebäude (NG)

wird aufgehoben – Anwendung findet der § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Hauptbaukörper

Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt :

5.6. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlage (§ 9 (1) 1. BauGB) hier : Hauptgebäude, maximal zulässige Traufhöhe

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Mittelachse der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Es gilt die Bestandshöhe der vorhandenen Straße, gemessen auf Höhe der Mitte eines Gebäudes.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

8.1. überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

**Fassung der Schriftlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften
der 1. Teiländerung, rechtskräftig seit dem 08.12.1977
welche für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit behalten**

A II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach §3(3) BauNVO - nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs - nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach §4(3) Ziffer 5 u. 6 Tankstellen - , Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen - sind in dem Gebiet westlich des Wohnweges nicht zulässig.

2. Stellplätze / Garagen:

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden - Württemberg.
- 2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
Garagen und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten (von der Zufahrtsstraße aus), ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke.
- 2.3 Straßenabstände:
- a. bei Senkrechtstellung (Garagensor/Straße) ist ein Mindestabstand von 5,00m bei Grundstücken mit Zufahrt von der Johann - Wilhelm - Straße,
3,00m bei Grundstücken an der Schulstraße,
2,00m bei Grundstücken am Wohnweg,
- b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) ist ein Mindestabstand von 1,5m, jedoch bei Grundstücken an der Johann Wilhelm Straße mind. entsprechend dem Baugrenzenabstand,
- c. bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
- 2.4 Traufhöhe: max. 2,70m über Garageneinfahrt
- 2.5 Dachform / Dachfarbe / Dachneigung: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers - dunkler Farbton. In Verbindung mit Nebengebäuden ist die Dachform aufeinander abzustimmen.
- 2.6 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 5.4
- 2.7 Grundstückszufahrten: bei Grundstücken westlich der Johann Wilhelm Straße ist die Zufahrt nur vom Wohnweg aus zulässig.

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Traufhöhe: max. 3,5 m talwärts über Gelände.
- 3.3 Dachform / Dachfarbe / Dachneigung: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.5
- 3.4 Sichtflächen : entsprechend den Festsetzungen des Abs. 5.4

4. Werbeanlagen / Automaten: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anbringung von Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

5. Hauptbaukörper:

- 5.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): bei Grundstücken bergseits der Strasse max. 0,30 m bergseits über natürlichem Gelände - der Sockel talseits darf max. 0,60 m in Erscheinung treten,
bei Grundstücken talseits der Strasse max. 0,45 m im Mittel über Strassenoberkante an der Johann-Wilhelm-Strasse, max. 0,30 m im Mittel über Strassenoberkante an allen übrigen Straßen - der Sockel talseits darf max. 0,60 m in Erscheinung treten.
- 5.2 Kniestock: bei eingeschossiger Bebauung und Mengbebauung (1-2 Geschosse) max. 0,50 m, bei mehreren sichtbaren Geschossen jedoch unzulässig.
- 5.3 Dachfarbe/Dachform: dunkler Farbton, bei Flachdach (Hauptbaukörper) sind nur Kiespressdächer zulässig.
- 5.4 Sichtflächen: bei Verputzen und Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente u.ä.) ist nur die Verwendung von Weiß gebrochenen Farbtönen oder Holz naturfarben zulässig.
- 5.5 Hauptfirstrichtung/Gebäudestellung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenze soweit zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist.

6. Aussenanlagen:

- 6.1 Stützmauern: bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,40 m an der Schulstrasse sowie am Wohnweg, max. 1,20 m an der Johann - Wilhelm - Strasse zulässig.

Material: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen, stark gegliederter Beton durch entsprechend Schalung).

Bei Geländeabsicherungen innerhalb der Grundstücke sowie zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Material: unbearbeiteter Beton zulässig.

- 6.2 Einfassungen: sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m jedoch max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel, Kantensteine zu versehen. Unbearbeitete Betonsackel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

- 6.3 Einfriedigungen: Im Vorgartenbereich (Strasse/Hauptbaukörper) der talseits des Wohnweges gelegenen Grundstücke bis Ende Bordplatte sind Einfriedigungen unzulässig, an allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von

max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen, bei Verwendung von Maschendraht ist dieser abzupflanzen,

max. 0,8 m (winkelrecht zum Hang gemessen) auf dem unterhalb der Bebauung gelegenen Grundstücksteil der Grundstücke unterhalb des Wohnweges.

Es ist nur die Verwendung von Maschendraht ohne Pfeiler zulässig.

max. 1,5 m an allen oben nicht aufgeführten Grenzen. Geschlossene Formen (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u.ä.) sind als Einfriedigungen unzulässig.

Auf Stützmauern bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (einschl. Stützmauer) von max. 1,20 m, jedoch ab einer Stützmauerhöhe von 0,8 m nur als Sicherheitsabpflanzungen (feste Einfriedigung mind. 0,50 m hinter Vorderkante Stützmauer) zulässig.

- 6.4 Abfallbehälter: nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:

- a. Überschreitung der Baugrenzen um max. 10% der ausgewiesenen Bautiefe sofern ein Mindestabstand von 8,0 m zur nächstgelegenen Grenze (jeder Art) eingehalten wird und keine Sicherheitsabstände verletzt werden.
Bei verschieden großer Bautiefe eines Grundstückes sowie bei Überschreitung von Mauerlängen gilt als Ausgangswert die größte vorhandene Bautiefe.
- b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 15 %.
- c. Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.

7.2 von den schriftlichen Festsetzungen:

- zu Abs. 2.3a: mind. 3,0 m bzw. 2,0 m,
- zu Abs. 3.2 : Überschreitung um max. 10 %,
- zu Abs. 5.1 : Überschreitung um max. 20 %,
- zu Abs. 6.1 : Überschreitung um max. 20 %.

Wilhelmsfeld, den

Der Bürgermeister:

B Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, 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. Dies 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.

2. 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. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen.

3. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird angeregt, zur Erfüllung der Grundsätze einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer vorzusehen. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sollten so angelegt werden, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung, oder ähnliches). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Bei der Erstellung von Gründächern ist auf die Verwendung von biozidfreien Dachbahnen zu achten. Wenn Gründächer mit Wurzelschutz oder ähnlichem verbaut werden, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Versickerungsmulde zu leiten, mit einem entsprechenden technischen Substrat zu behandeln oder in die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

Hinweise zu Zisternen

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird.

Der Überlauf der Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden,
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden,
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn der Zulauf über ein Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

4. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) muss gerechnet werden. So wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z. B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 WHG Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören z. B. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

5. Altlasten

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 zugelassen.

6. Bodenschutz

Durch Bebauung und damit einhergehender Flächenversiegelung gehen die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ dauerhaft verloren.

Unter den Einflüssen der fortschreitenden Klimaveränderung kommt dem Schutzgut „Boden“, insbesondere der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, eine besondere Bedeutung zu. **Bodenversiegelungen sollten deshalb auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversiegelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.

Natürlich anstehender Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden sind 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.

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.).

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

Als Aufschüttmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

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