

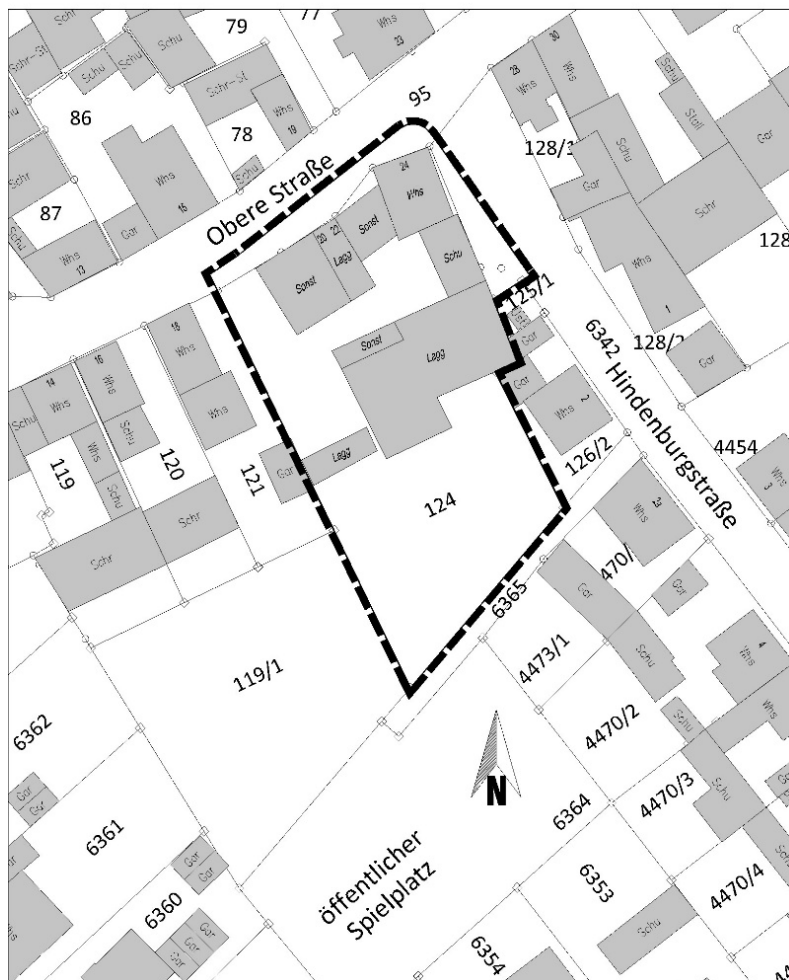
## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Str. 24“ im Ortsteil Ubstadt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung) – nochmalige öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat hat sich letztmalig in seiner Sitzung vom 26.11.2024 mit dem Bebauungsplan „Obere Str. 24“ im Ortsteil Ubstadt befasst und in dieser Sitzung die im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen untereinander und gegeneinander abgewogen.

Ferner hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die nochmalige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beigefügtem Kartenausschnitt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Flst. 95 (Straße).
- Im Osten durch die Grundstücke Flst. 6342 (Straße), 125/1 und 126/2.
- Im Süden durch das Grundstück Flst. 6365 (Weg).
- Im Westen durch die Grundstücke Flst. 119/1 und 121.



### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Str. 24“ im Ortsteil Ubstadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Areals mit Hausgruppen geschaffen werden.

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung:**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, sowie der Bericht über die fortgeschriebene spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung sind in der Zeit vom **16.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025** auf der Homepage der Gemeinde Ubstadt-Weiher unter <https://www.ubstadt-weiher.de/rathaus-service/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen> abrufbar. Parallel werden die vorgenannten Unterlagen beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher während der üblichen Dienststunden in Papierform öffentlich ausgelegt.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- der fortgeschriebene Bericht über die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Dieser behandelt möglicherweise entstehende Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien.  
Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme werden im unmittelbaren Umfeld Fledermauskästen angebracht, u. a. auch eine frostsichere Quartiersstruktur in der St. Andreas-Kirche von Ubstadt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen elektronisch per Mail an [gemeinde@ubstadt-weiher.de](mailto:gemeinde@ubstadt-weiher.de), schriftlich an die o.g. Adresse oder mündlich zur Niederschrift beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ubstadt-Weiher, den 16.01.2025




Tony Löffler, Bürgermeister

# Legende


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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)


2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m über Normalhöhennull (ü NHN) (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)


2.4.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe

2.4.2 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe




## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1.  offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig

3.2.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3.3.  Baugrenze, Fläche die nur mit Terrassen / Sichtschutzwänden überbaut werden dürfen


## 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.  GCP - Gemeinschafts-Carports  
 GSt - Gemeinschafts-Stellplätze  
 FSt - Fahrradstellplätze

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


5.1 max 1 WE Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten in Wohngebäuden

## 6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1  private Verkehrsfläche - Wohnweg, höhengleicher Strassenausbau

6.2  öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg mit Straßenbegrenzungslinie


6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3.1  öffentlicher Parkplatz

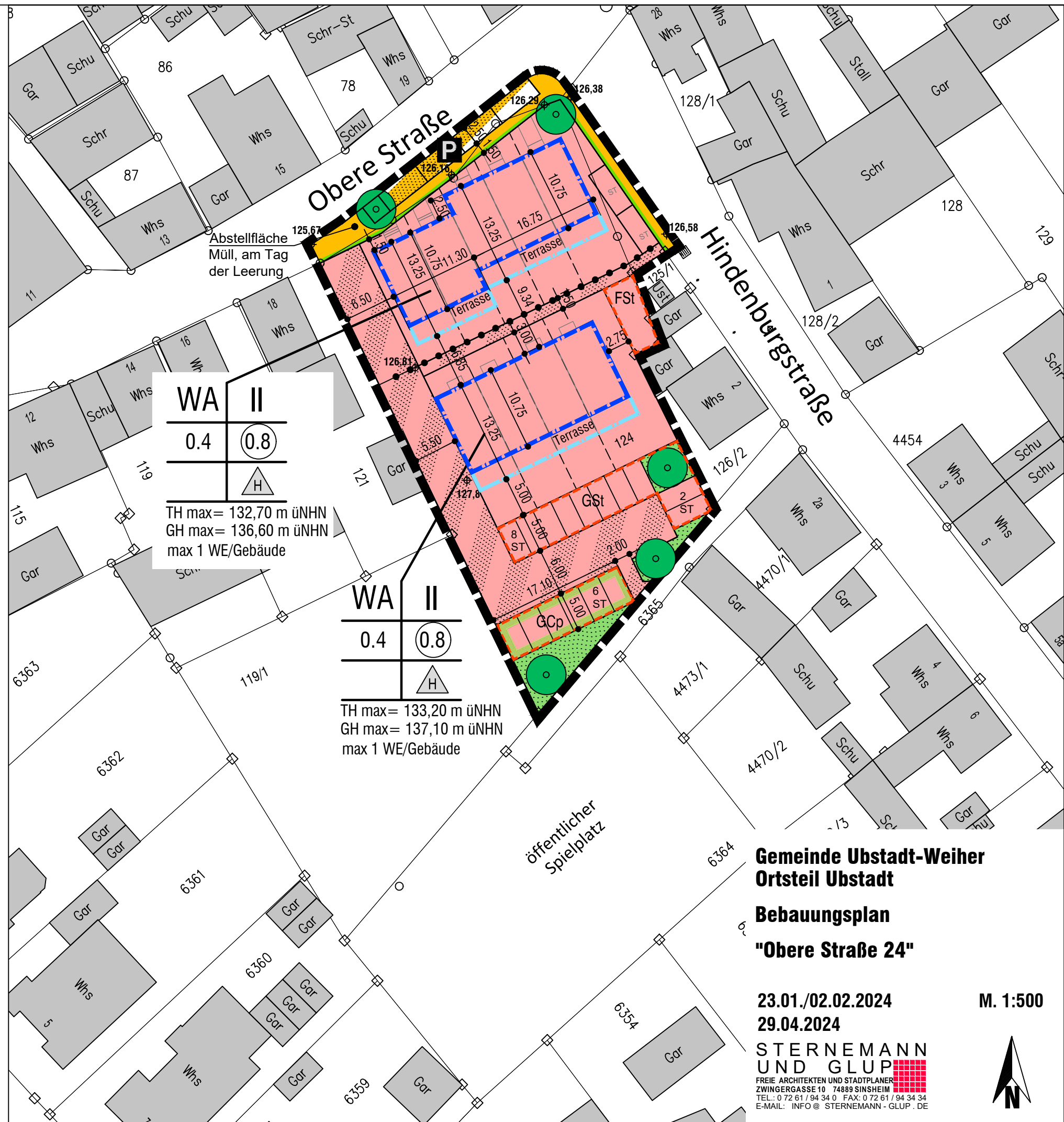
## 7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

7.1.  Pflanzung von Einzelbäumen

## 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



**Gemeinde Ubstadt-Weiher  
 Ortsteil Ubstadt**

**Bebauungsplan**

**"Obere Straße 24"**

23.01./02.02.2024

M. 1:500

29.04.2024

**STERNEMANN  
 UND GLUP**

FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINGSHEIM  
 TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE





# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Obere Straße 24“,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt

Planungsstand : 26.11.2024

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2. BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter der Ziffer 3. BauNVO genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nicht zulässig.  
Demgegenüber werden „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ als „zulässig“ erklärt.

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### 2.1. TH max – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Die Angaben erfolgen in ...m über Normalhöhennull (NHN).

#### 2.2. GH max – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Angaben erfolgen in ...m über Normalhöhennull (NHN).

Die Gebäudehöhe ist definiert als die Oberkante des Firstes einer Bebauung. Technische Aufbauten, z. B. Photovoltaik- oder Solar-Anlagen, dürfen die zulässigen Höhen um maximal 1,00 m überschreiten.

### **2.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Fläche des Baugrundstückes, einschließlich dem Anteil an der privaten Erschließungsfläche, sowie die den jeweiligen Gebäuden zugeordnete Parkierungsfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche der privaten Erschließungsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 100 % überschritten werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Vorgabe abgesehen werden.

### **2.4. Geschossflächenzahl**

Die zulässige Geschossflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die jeweilige Fläche des Baugrundstückes, einschließlich dem Anteil an der privaten Erschließungsfläche sowie die den jeweiligen Gebäuden zugeordnete Parkierungsfläche.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ mit der Vorgabe, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil, nur Hausgruppen errichtet werden dürfen.

## **4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

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

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf diesen Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Garagen nicht errichtet werden.

Im Vorgartenbereich einer jeden Gebäudeeinheit ist zum Abstellen der Müllbehälter ein „Vorgartenschrank“ mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zu errichten. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig.

## **6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen sind als gärtnerisch anzulegende Freiflächen auszubilden und dauerhaft zu pflegen.

Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeder Art unzulässig.

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

### **8.1. begrünte Dachflächen**

Die Dachflächen von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind auf einem mindestens 8 cm starken Substrataufbau extensiv zu begrünen.

Die Flächen sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

### **8.2. Bauweise von PKW-Stellplätzen/Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Terrassen, Zufahrten 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.

## **B Hinweise**

### **1. Artenschutz**

#### **1.1. Bauzeiten-Regelung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

#### **1.2. „CEF-Maßnahme – Nischenbrüter und Mehlschwalbe“**

Für die entfallenden Brutstätten von Haussperling, Bachstelze und Mehlschwalbe sind, entsprechend des Berichtes über die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, in räumlicher Nähe des Plangebietes folgende Nistkästen-Typen zu installieren :

- 2 x künstliche Mehlschwalbendoppelnester
- 5 x Nischenbrüter-/Halbhöhlenbrüterkästen

Alle Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und jährlich außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) zu reinigen.

#### **1.3. “CEF-Maßnahme – Fledermaus-Flachkästen“**

Der Verlust von zwei Einzelquartieren der Zwergfledermaus ist durch das Aufhängen von 12 Fledermaus-Flachkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe auszugleichen.

#### **1.4. „CEF-Maßnahme – Fledermaus-Hangplätze“**

*Schaffung von Winterhangplätzen im Inneren von Gebäuden (Winterquartier)*

In der St. Andreas-Kirche der Gemeinde Ubstadt-Weiher sind, entsprechend den Angaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, als frostsichere Quartiersstrukturen für Fledermäuse Hohlblocksteine anzubringen.

#### **1.5. Vermeidungs-Maßnahmen für Mauereidechsen**

Um bei dem Eingriff in Teillebensräume der Mauereidechse keine Verbotstatbestände zu begehen, ist vor Baubeginn die Besatzfreiheit der Fläche des Plangebietes durch das Aufstellen eines Reptilienzauns sowie eine Entfernung der Habitatstrukturen zum Zwecke der Vergrämung zu gewährleisten. Rodungs- und Erdarbeiten im Bereich der rückwärtigen Gartenfläche dürfen erst dann durchgeführt werden, wenn die Fläche eidechsenfrei ist.

#### **1.6. Empfohlene Maßnahmen**

Als Ersatz für die im Zuge von Abbrucharbeiten entfallenden Sperlingnester wird empfohlen, in die neu zu errichtenden Gebäude 5 Nisthilfen für Haussperlinge zu integrieren.

Als Ausgleich für den Entfall von Gehölzen wird die Anpflanzung heimischer Sträucher auf dem Gelände empfohlen. Geeignet hierfür sind beispielsweise Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Liguster und Haselnuss.

#### **1.7. Minimierungs-Maßnahme im Hinblick auf die Nähe des Plangebietes zu Fledermaus-Quartieren – Lichtmanagement**

Im Hinblick auf die Nähe zu Fledermaus-Quartieren sollte im Plangebiet auf nicht notwendige Außen- und Fassadenbeleuchtungen verzichtet werden.

Außenbeleuchtungen sind zur Vermeidung einer Lichtverschmutzung wie folgt auszuführen :

- Dimmung des Lichts entsprechen dem tatsächlichen menschlichen Bedarf

- es ist nur der notwendige Bereich mit einer nach unten gerichteten Beleuchtung und angepassten Lampenhöhe zu beleuchten
- Verwendung vollständig abgeschirmter Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
- Vermeidung reflektierender Oberflächen

Wo eine Beleuchtung aus Sicherheitsgründen notwendig ist, ist der Amber-Farbtone mit 1800K zu verwenden.

Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden (z. B. Natriumdampf oder LED, insektenfreundliche Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60° C).

## **2. Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte :

- Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 101136420); Prüffall
- Archäologische Substanz der Dorfbefestigung (Listen-Nr. MA 7, ADAB-Id. 101137459); KD § 2 DSchG

Der Erhalt von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Sollte es Anhaltspunkte geben, dass es in Folge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen kann, ist der Veranlasser zu einer fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet.

Auf die ergänzenden Darstellungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

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.

Zu widerhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollen hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## **3. Entwässerung**

Um den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes gerecht zu werden, wird auf die Möglichkeit hingewiesen, eine Versickerung von Oberflächenwasser auch über oberirdisch beschickte Systeme mit einer zugelassenen Substratfüllung zu erreichen.

Auf die ergänzenden Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.01.2024/14.05.2024/26.11.2024 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt





# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Straße 24“

Planungsstand : 14.05.2024

Aufgrund von § 74 Abs. 1-2 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Straße 24“ beschlossen :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan vom 23.01.2024 zu entnehmen.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)**

##### **1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper**

##### **1.1.1 Dachneigung**

Es sind Dachneigungen zwischen 32° und 38° zulässig.

Die Gebäude einer Hausgruppe müssen eine Dachneigung von 35° aufweisen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass alle Gebäude einer Hausgruppe im Rahmen dieser Festsetzung mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

##### **1.1.2 Dachform**

Zulässig sind ausschließlich symmetrische Satteldächer.

### **1.1.3 Dacheindeckung**

Zulässig ist eine Dacheindeckung aus Tonziegeln oder Betondachsteinen mit den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder grau.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**

### **2.1. Einfriedungen**

#### 2.1.1 zulässige Höhe

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind im Vorgartenbereich der Hausgruppen-Einheiten (Fläche zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche und der Gebäudeaußenwand) unzulässig.

Auf die Darstellung in der Anlage 2 wird verwiesen.

Für die weiteren Grundstücksgrenzen gelten hinsichtlich der zulässigen Höhe die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes (NRG) in der jeweils gültigen Fassung.

#### 2.1.2 Art der Einfriedung

Als Einfriedungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (Anlage 3) sowie nicht blickdichte Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

Hiervon abweichend dürfen innerhalb der für die Errichtung von Terrassen ausgewiesenen überbaubaren Fläche Sichtschutzwände in massiver bzw. blickdichterr Bauweise ausgebildet werden.

## **3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, auf 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

### **§ 3 Bestandteile**

Der Lageplan vom 23.01.2024 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

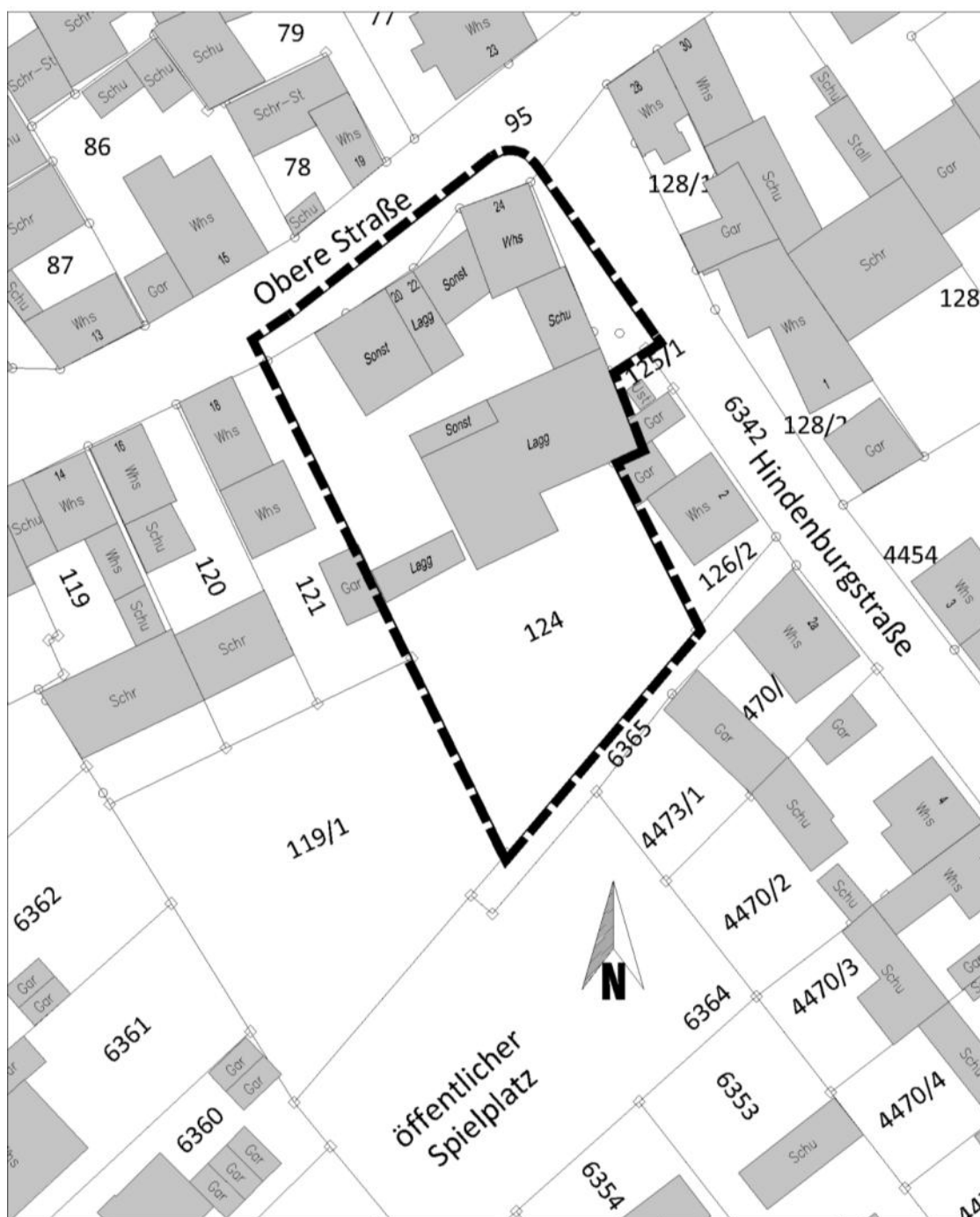
Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde.  
Sie wird hiermit ausgefertigt.

Ubstadt-Weiher, den \_\_\_\_\_

Tony Löffler, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ ist die Satzung in Kraft getreten.

Anlage 1



23.01.2024



### Anlage 3

## Artenverwendungsliste

### für Sträucher und Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Obere Straße 24“,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt

### I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ umfasst das Flurstück Nr. 124 sowie Teile der „Obere Straße“ (Flurstück Nr. 95) sowie der „Hindenburgstraße“ (Flurstück Nr. 6342).

Die überplante Fläche liegt am Rand des historisch gewachsenen Ortskerns von Ubstadt. Dieser ist geprägt von der hier noch deutlich ablesbaren, aus der Landwirtschaft abgeleiteten Siedlungsform mit einem unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichteten Wohnhaus und den vorhandenen Scheunengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Die überplante Fläche ist Teil des innerörtlichen Quartiers „Obere Straße“ – „Hindenburgstraße“ – „Über-rückweg“ – „An der Hammerschmiede“, in dessen inneren Bereich sich eine zusammenhängende Grünfläche in Form von privaten Gärten und einem öffentlichen Spielplatz befindet.



Ausschnitt aus dem Ortsplan von Ubstadt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

## **II. Derzeit im Plangebiet vorhandene Nutzung**

Die Fläche ist derzeit noch mit einem Wohnhaus sowie den Lager- und Betriebsgebäuden eines hier ehemals ansässigen Metallbaubetriebes bebaut.

Die gemäß dem städtebaulichen Konzept neu überplanten Flächen sind im Bestand vollständig versiegelt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich ehemalige Gartenflächen, welche, in Teilen, nicht mehr bewirtschaftet werden.



**Vorhandene Bausubstanz im Kreuzungsbereich  
„Hindenburgstraße“ – „Obere Straße“**

## **III. Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ stellt im gewachsenen Ortskern von Ubstadt eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ dar.

Es ist das Bestreben der Gemeinde Ubstadt-Weiher, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung auf dieser zwischenzeitlich brach gefallenen Fläche planungsrechtlich zu steuern. Dieses gilt sowohl für die zukünftig hier zulässige Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Begrenzung der überbaubaren Flächen, aber auch für die Anzahl und die Lage der für eine Neubebauung auf dem Grundstück geforderten PKW-Stellplätze.



Die Planung soll dazu beitragen, den in der Gemeinde vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken.

Gleichzeitig soll eine Begrenzung auf eine für den Standort verträgliche Wohndichte, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vorgenommen werden.

#### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher weist die überplante Fläche als „vorhandene Wohnbaufläche“ aus. Diese Darstellung entspricht der in diesem Quartier vorhandenen Nutzung. Somit sind die Planungsinhalte des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Ubstadt-Weiher**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

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 20.11.2023 (GBl. S. 422).

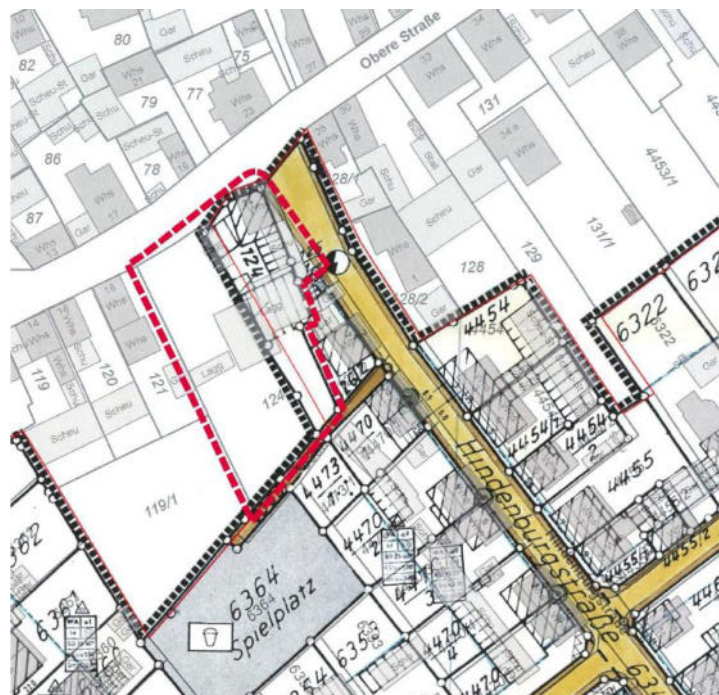
**Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.**

Gegenüber der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und einer auf der Grundlage des § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan genehmigungsfähigen Bebauung, ergibt sich durch die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes keine höhere, zulässige Grundfläche. Diese liegt weit unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Wert von 10.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst.

Des Weiteren kann die Feststellung getroffen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Elemente und Flächen befinden, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz stehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird somit verzichtet.

Teile des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Überrück“. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ werden die für eine Teilfläche bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Überrück“  
der Gemeinde Ubstadt-Weiher, überlagert mit dem Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“**

## **V. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in den letzten Jahren den Schwerpunkt ihrer Siedlungsentwicklung verstärkt auf den Innenbereich ausgerichtet. Damit liegt seit geraumer Zeit auch ein Fokus auf dem in der Ortsmitte von Ubstadt nicht mehr genutzten ehemaligen Betriebsgelände an der „Obere Straße 24“.

Seit dem Jahr 2020 wurden für diese Fläche verschiedene Konzepte einer Folgenutzung bzw. -bebauung erarbeitet und in den kommunalpolitischen Gremien sowie mit der Bürgerschaft intensiv erörtert.

Eine Neubebauung dieser Flächen durch Gebäude, in denen sich mehrere Wohnungen befinden, wurde aufgrund der sich hierdurch ergebenden großen Wohndichte und der damit befürchteten Überlastung des Straßenraumes im Zuge des Planungsprozesses, nicht weiterverfolgt.

Das nunmehr dem Bebauungsplan-Entwurf „Obere Straße 24“ zugrundeliegende städtebauliche Konzept beschränkt sich auf eine Bebauung des Flurstückes Nr. 124 mit bis zu neun Hausgruppen-Einheiten.

Neben den in diesem Zusammenhang auf der zukünftig öffentlichen Fläche geplanten vier PKW-Stellplätzen, wird dem aus einer Neubebauung resultierenden Stellplatzbedarf auf dem rückwärtigen Grundstücksteil durch die Errichtung einer Carport-Anlage sowie nicht überdachter PKW-Stellplätze Rechnung getragen.



**Städtebauliches Konzept für die Errichtung von Hausgruppen-Einheiten  
auf dem Flurstück Nr. 124, der Gemarkung Ubstadt**

## **1. Erschließung der Baufläche**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig zulässige Hausgruppen-Bebauung wird über einen privaten Wohnweg an die „Obere Straße“ angebunden.

Des Weiteren besteht gemäß dem Planentwurf die Möglichkeit, fußläufige Verbindungen zur „Hindenburgstraße“ sowie, im Süden des Plangebietes, zu dem hier vorhandenen öffentlichen Fußweg herzustellen. Über die letztgenannte Weganbindung können die Kinder der Wohnanlage den auf dem Flurstück Nr. 6364 angelegten öffentlichen Kinderspielplatz erreichen.

Der Bebauungsplan sieht vor, im Zuge der Reaktivierung der brach gefallenen Fläche, entlang der „Obere Straße“ vier öffentliche PKW-Stellplätze anzulegen. Diese sollen primär den Besuchern der in diesem Quartier bestehenden Bebauung bzw. des neu errichteten Gebäudes zur Verfügung stehen.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Ausgeschlossen werden, aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der festgesetzten Bauweise (Hausgruppen-Bebauung) sowie eines ansonsten zu erwartenden Konfliktpotentials, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im einem „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der mit der Planung beabsichtigten Zielsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ebenfalls nicht zugelassen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Es ist das Bestreben der Gemeinde Ubstadt-Weiher, mit einer Neubebauung an der „Obere Straße“ die aus der Historie heraus entstandene städtebauliche Struktur aufzunehmen und auf dieser Fläche, trotz der sich damit ergebenden Begrenzung der überbaubaren Fläche, noch eine zeitgemäße Wohndichte zu erreichen.

Nach intensiven Diskussionen wurden Lösungsansätze, welche eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes vorsahen, letztendlich nicht weiterverfolgt. Mit der Ausweisung einer „offene Bauweise“ und der ergänzenden Festsetzung „Hausgruppen-Bebauung“, ermöglicht der Bebauungsplan an diesem Standort das Entstehen von acht bis neun Hausgruppen-Einheiten mit jeweils einer Wohneinheit.

Mit dieser Festsetzung wird einerseits den Belangen eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ Rechnung getragen, andererseits jedoch durch die Begrenzung auf eine für das Quartier verträgliche Dichte planungsrechtlich gesichert.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8).

Um letztendlich den für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück auch realisieren zu können, wird, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 100 % zugelassen.

Der Bebauungsplan definiert für die zwei im Plangebiet zulässigen Hausgruppen-Zeilen nicht zu überschreitende Trauf- und Fristhöhen. Diese werden festgesetzt mit einem Maß, gemessen über Normalhöhenull. Hierdurch werden sich an den Nord-West-Seiten der Hausgruppen-Einheiten sichtbare Traufhöhen zwischen maximal 6,30 m bis 7,00 m ergeben.

Der Gebäudefirst der festgesetzten Satteldächer darf das Maß der zulässigen Traufhöhe um maximal 3,90 m überschreiten.

Durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die an der „Obere Straße“ und an der „Hindenburgstraße“ vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

#### **4. Überbaubare Fläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes „Obere Straße 24“ ermöglicht die Errichtung von Hausgruppen-Einheiten mit einer maximalen Tiefe von 10,75 m. Damit können an diesem Standort Gebäude mit einer ausreichend großen und gut belichteten Wohnfläche entstehen.

Des Weiteren ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen gewährleistet, dass den einzelnen Einheiten noch ausreichend große Vorgartenflächen zur Verfügung stehen werden.

Die Festsetzung der hinteren Baugrenze im Nord-Osten des Plangebietes orientiert sich an den straßenabgewandten Außenwänden der auf den Flurstücken Nr. 119 und Nr. 112 noch vorhandenen Scheunengebäude. Diese Bauflucht wird mit der getroffenen Festsetzung der überbaubaren Fläche lediglich mit einem Maß von maximal 0,60 m überschritten. Damit fügen sich die straßenabgewandt gelegenen Hausgruppen-Einheiten hinsichtlich ihrer Lage in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper durch die Festsetzung der oben beschriebenen Baugrenzen. Darüber hinaus wird auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen eine weitere Baugrenze im Bebauungsplan festgesetzt, die das Maß einer zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung der mit dem Baukörper in Verbindung stehenden Terrassen und damit verbundenen Sichtschutzwände/-schränke beschreibt.

#### **5. Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen, PKW-Stellplätze und Carports**

Der Bebauungsplan setzt im Süden des Geltungsbereiches eine Fläche fest, auf der verbindlich die PKW-Stellplätze für die einzelnen Hausgruppen-Einheiten zu errichten sind. Vorgesehen sind hier sechs überdachte und zehn nicht überdachte PKW-Stellplätze.

Zwei weitere PKW-Stellplätze werden auf dem hier geplanten Eckgrundstück ausgewiesen – diese sind von der „Hindenburgstraße“ aus anfahrbar.

Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet die Festsetzung, dass im Vorgartenbereich einer jeden Hausgruppen-Einheit ein „Vorgartenschrank“, primär für das Unterbringen der Mülltonnen, außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, zu errichten ist.

Ein Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern setzt der Bebauungsplan an der nord-westlichen Grenze des Plangebietes fest.

Weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

In diesen Zusammenhang wird angeregt, bei Bedarf – in Verbindung mit Sichtschutzwänden – weitere Abstellmöglichkeiten im Terrassenbereich, beispielsweise für das Abstellen von Gartengeräten, planerisch vorzusehen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher legt bei der Planung dieses kleinen innerörtlichen Quartiers großen Wert darauf, dass dieses sich durch eine starke Durchgrünung auszeichnet. Der Schwerpunkt hierfür soll auf dem südlichen Teil der überplanten Fläche liegen.

Mit diesem Hintergrund wird diese unmittelbar an das Flurstück Nr. 6365 (öffentliches Weggrundstück) angrenzende Fläche als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Die vorgesehenen überdachten PKW-Stellplätze müssen gemäß den Schriftlichen Festsetzungen, auf einer mindestens 8,0 cm starken Substratschicht, extensiv begrünt werden.

Das Anpflanzen von drei Einzelbäumen gewährleistet des Weiteren eine visuelle Eingrünung dieses straßenabgewandt gelegenen Parkierungsbereiches.

Die Oberflächen der nicht überdachten PKW-Stellplätze sowie sämtlicher Zufahrten und Zugänge sind mit einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Diese Vorgaben werden zur Folge haben, dass bei „normalen“ Regenfällen möglichst viel Oberflächenwasser innerhalb des Quartiers zurückgehalten wird.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis beschreibt der Bericht, welcher mit Datum vom 29.11.2024 fortgeschrieben wurde, Vermeidungs- und „CEF“-Maßnahmen, welche vor bzw. im Zuge der Abbrucharbeiten zu berücksichtigen sind. Diese werden durch den Investor, in Abstimmung mit der Gemeinde Ubstadt-Weiher und mittels einer ökologischen Baubegleitung, durchgeführt und fotografisch dokumentiert. Die Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe erhält die erforderlichen Nachweise.

Die teilweise außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzenden Maßnahmen finden unter dem Abschnitt „B – Hinweise“ der Schriftlichen Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan.

Die Detaildarstellung erforderlicher Maßnahmen, als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, werden, einschließlich der hieraufhin erarbeiteten Vorschläge einer „Quartier-Optimierung der katholischen Kirche“ von Ubstadt-Weiher für Fledermäuse, den Turmfalken und für die Dohle, gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

Die Zustimmung der Kirchengemeinde zur Umsetzung der „CEF-Maßnahme – Fledermausquartier“ liegt vor.

Auf die Art der Außenbeleuchtung ist aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Fledermausquartieren ein besonderes Augenmerk zu legen. Auf den unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen abgegebenen Hinweis zu erforderlichen Minimierungs-Maßnahmen wird verwiesen.

## **VI. Örtliche Bauvorschriften**

In der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Straße 24“ wird ein symmetrisches Satteldach als die zwingend zur Anwendung kommende Dachform festgesetzt.

Die Ziffer 1.1.1 formuliert des Weiteren die Forderung, dass die geplante Hausgruppen-Bebauung mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° verwirklicht werden muss. Abweichungen hiervon sind in einer Bandbreite zwischen 32° und 38° unter der Voraussetzung zulässig, dass alle Gebäude der Hausgruppe mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

Die Dacheindeckung muss, in Anlehnung an die gewachsene Ortskernstruktur, aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen dunkelrot, braun, anthrazit oder grau erfolgen.

Um eine zu starke räumliche Enge im Straßenraum bzw. innerhalb des privaten Wegenetzes zu vermeiden, wird in den Örtlichen Bauvorschriften die Vorgabe formuliert, dass in den Vorgartenbereichen Einfriedungen jeglicher Art unzulässig sind.

Für die weiteren Grundstücksgrenzen wird die Festsetzung formuliert, dass Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder aus nicht blickdichten Maschendrahtzäunen bzw. Doppelstabmattenzäunen bestehen müssen. Ausgeschlossen sind damit massive Einfriedungsmauern oder auch Doppelstabmattenzäune mit eingeflochtenen Kunststofflamellen.

Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass hiervon abweichend im Terrassenbereich und damit innerhalb der hierfür ausgewiesenen überbaubaren Fläche, massive oder andere geschlossene Einfriedungen als Sichtschutz zwischen den einzelnen Freibereichen zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen ausschließlich Hausgruppen-Einheiten mit jeweils einer Wohneinheit errichtet werden. Diese werden eine Größe von mehr als 50 % m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen und in der Regel von zwei oder mehreren Personen mit einer Fahrerlaubnis, und einem eigenen PKW, bewohnt werden.

Mit diesem Hintergrund formulieren die Örtlichen Bauvorschriften, trotz der zentralen Lage des Objektes und den guten, in Ubstadt-Weiher vorhandenen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die verbindliche Vorgabe, dass je Wohnung zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen und auf der hierfür vorgesehenen Fläche zu errichten sind. Nur so kann gewährleistet werden, dass der durch den ruhenden Verkehr bereits jetzt stark belastete öffentliche Straßenraum der „Obere Straße“ und der „Hindenburgstraße“ hinsichtlich des ruhenden Verkehrs durch die geplanten Neubauten nicht noch stärker in Anspruch genommen wird.

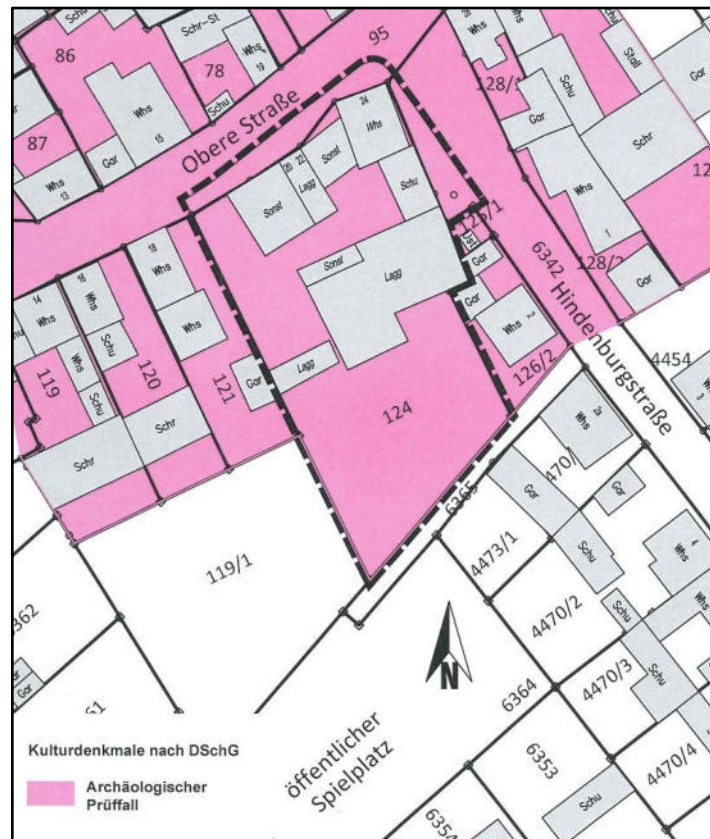
Ergänzend zu der ausgesprochenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung werden im Zuge der Baumaßnahme, aufgrund des im Bestand bereits vorhandenen Defizits an öffentlichen Parkplätzen, vier öffentliche PKW-Stellplätze errichtet.

Die unter der Ziffer 3. der Örtlichen Bauvorschriften ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dazu beitragen, dass es durch unsachgemäß abgestellte PKW nicht zu Behinderungen von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen in der Ortsmitte von Ubstadt kommt bzw. die den Straßenraum nutzenden Fußgänger nicht durch eine weitere Zweckentfremdung von bestehenden Gehwegflächen gefährdet werden.

## **VII. Belange des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte :

- Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 101136420); Prüffall
- Archäologische Substanz der Dorfbefestigung (Listen-Nr. MA 7, ADAB-Id. 101137459);  
KD § 2 DSchG



Der Erhalt von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Sollte es Anhaltspunkte geben, dass es in Folge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen kann, ist der Veranlasser zu einer fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet.

Die Rettungsgrabung erfolgt in der Regel durch ein privates Grabungsunternehmen, welches vom Veranlasser auf eigene Kosten zu beauftragen ist.



Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Rettungsgrabungen gegebenenfalls eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können. Es obliegt dem Vorhabenträger/dem Bauherrn, vor Beginn der Rettungsgrabung alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das Landesamt für Denkmalpflege zu unterrichten, sobald diese vorliegen.

## **VIII. Geologische Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmungsmassen) mit einer im Detail nicht bekannten Mächtigkeit. Darüber hinaus werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie im tieferen Untergrund der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggfs. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume) sind nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen vor Durchführung der Baumaßnahme ein geotechnisches Gutachten durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

## **IX. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden an die in der „Obere Straße“ und der „Hindenburgstraße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Dieses gilt auch für die Trink- und Löschwasserversorgung, einschließlich der erforderlichen Entnahmestellen.

Zusätzliche Abwassermengen sind aufgrund des im Bestand derzeit bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten oder werden durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen kompensiert.

Um auch bei Baumahnen der „Innenentwicklung“ den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung folgende Minimierungs-Maßnahmen fest :

- Sämtliche Dachflächen von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind auf einer mindestens 8,0 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen.
- Die Befestigung der Freiflächen muss mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.  
Für den Fall, dass keine wasserdurchlässigen Beläge gewählt werden, ist das Oberflächenwasser in die angrenzenden Grünflächen einzuleiten und hier über eine 30 cm starke, belebte Oberschicht zur Versickerung zu bringen.

Alternativ hierzu kann auch eine Versickerung über oberirdisch beschickte Systeme (Schächte oder Rinnen) mit einer zugelassenen Substratfüllung erfolgen.

Die Entwässerungskonzeption ist im Vorfeld einer Realisierung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

## **X. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 0,22 ha auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 1.889 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche ca. 176 m<sup>2</sup>
- private Grünfläche ca. 109 m<sup>2</sup>

Aufgestellt : Sinsheim, 21.06.2024/26.11.2024 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt