



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Waldparkstraße Nr. 9“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand :

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

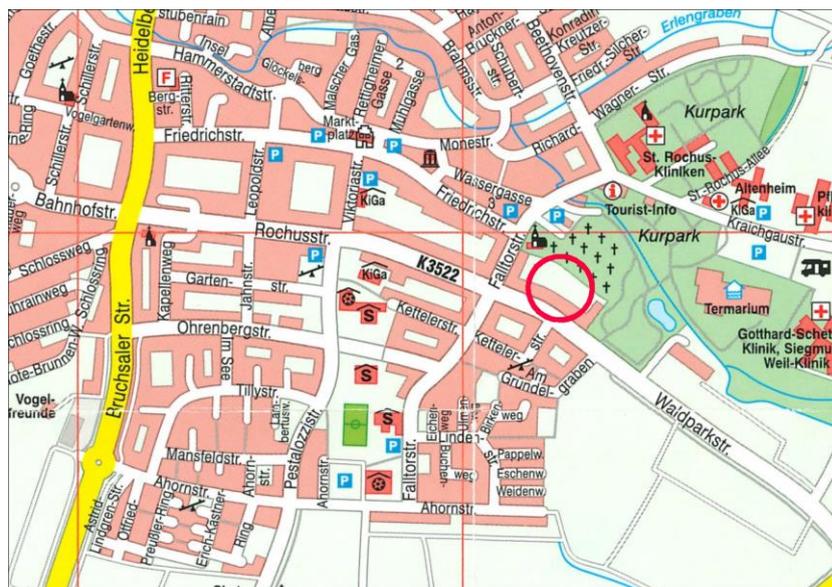
I. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 9“ ist ein Teil einer von der Gemeinde Bad Schönborn erarbeiteten Gesamtkonzeption einer innerörtlichen Nachverdichtung im Bereich der „Waldparkstraße“. Ihre Umsetzung soll, in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, abschnittsweise erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück Nr. 485 sowie Teile der Flurstücke Nr. 477/2 und Nr. 478.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die bebauten Grundstücke der „Falltorstraße“ begrenzt.

Im Nord-Osten grenzt der Geltungsbereich an die „Waldparkstraße“ sowie im Süd-Osten an das Friedhofsgelände an. Damit befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage zwischen der historisch gewachsenen Ortskern-Bebauung des Ortsteiles Mingolsheim und dem Gelände des Kurparks.



**Ausschnitt aus dem Ortsplan von Bad Mingolsheim
mit Darstellung des Geltungsbereiches**

II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Das Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung liegt in der Nachverdichtung der an die „Waldparkstraße“ angrenzenden, bis zu 95,00 m tiefen Grundstücke. Die Umsetzung des Planungsgedankens soll in enger Abstimmung und unter Berücksichtigung der einzelnen Interessen der Grundstückseigentümer erfolgen.

Mit der abschnittswisen Umsetzung der vorliegenden Konzeption soll das im Baugesetzbuch formulierte Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung in einer zentralen Lage von Mingolsheim verfolgt werden. Damit geht die Gemeinde auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen und der Forderung nach einem umsichtigen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ ein.

Den Bebauungsplänen „Waldparkstraße Nr. 5“ und dem parallel zu diesem Verfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 23“ liegt eine **städtebauliche Gesamtkonzeption** zugrunde. Als Grundaussage ist die Trassierung einer möglichen Erweiterung der Erschließungsstraße außerhalb des Plangebietes im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Im Sinne der „Innenentwicklung“ sollen hier in den nächsten Jahren, im Einvernehmen mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern, weitere Innenentwicklungs-Potentiale aktiviert werden.

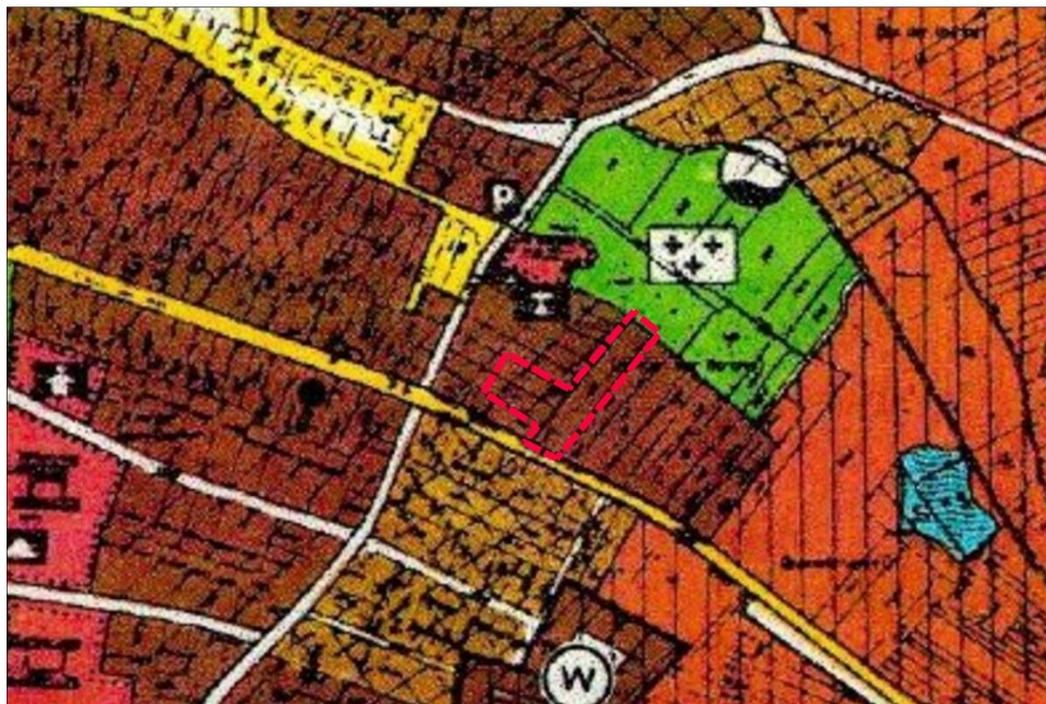
Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 9“ ist für sich alleine betrachtet praktikabel und umsetzbar. Gleiches gilt für die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 23“.

Die sich aus einem möglichen Lückenschluss ergebenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen fanden im Entwurf Berücksichtigung.

III. Rechtliche Grundlagen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich von Mingolsheim. Um eine planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte Nachverdichtung der Flächen im straßenabgewandten Bereich zu erhalten, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau als „bestehende Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 9“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313).

Aufgrund der innerörtlichen Lage der überplanten Grundstücke, der Größe des Plangebietes und aufgrund der planungsrechtlichen Inhalte, wird das Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die im Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von weit weniger als 10.000 m² auf. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen verzichtet.

Damit unterliegen die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter formal keiner Ausgleichspflicht, zumal das Vorhaben dazu beitragen wird, anderenorts umfangreiche Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu vermeiden.

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Aufstellung

Eine von der Gemeinde Bad Schönborn erarbeitete Gesamtkonzeption für die Bebauung der straßenabgewandten Flächen der Grundstücke entlang der „Waldparkstraße“ sieht langfristig die Erstellung eines parallel dieser Hauptsammelstraße verlaufenden Wohnweges vor. Dieser soll im Bereich des Gebäudes Nr. 23 sowie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einen Anschluss an die „Waldparkstraße“ erhalten. Die mittel- und langfristig mögliche Weiterführung der im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen Verkehrsfläche ist außerhalb des Plangebietes angedeutet, ohne dass hierdurch eine verbindliche Rechtsaussage entsteht.

1. Art der baulichen Nutzung

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnweg erschließt die bisher als Gartenland genutzten Grundstücksteile. Aufgrund ihrer Lage und der gewählten Erschließungsform, setzt der Bebauungsplan die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Der Schwerpunkt der zulässigen Nutzung im Plangebiet soll aufgrund der Lage und der gewählten Erschließungsform auf dem „Wohnen“ liegen. Darüber hinaus werden „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ grundsätzlich zugelassen. Nicht störende Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden können ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundsätzlich ausgeschlossen und damit unzulässig sind, zur Vermeidung eines Konfliktpotentials, Speise- und Schankwirtschaften sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“.

Gartenbaubetriebe widersprechen der Zielsetzung der Planung. Gleiches gilt für die Errichtung von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hiergegen sprechen die gewählte Erschließungsform sowie die hier angestrebte städtebauliche Struktur.

2. Erschließung

Der Ausweisung der öffentlichen Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 9“ liegt eine Gesamtkonzeption zugrunde, nach der ein Lückenschluss zu der im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 23“ geplanten Verkehrsfläche vorgesehen ist.

Die Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke erfolgt über einen 5,00 m breiten Wohnweg. Dieser wird im Bereich der an die „Falltorstraße“ angrenzenden Grundstücke, für die der Bebauungsplan ebenfalls eine ergänzende Bebauung vorsieht, auf eine Breite von 7,00 m aufgeweitet. Damit soll kurz vor der Einmündung in die „Waldparkstraße“ der Begegnungsfall auch größerer Fahrzeuge ermöglicht werden.

Durch den neu anzulegenden Wohnweg **ausdrücklich nicht erschlossen** werden die Flurstücke Nr. 470, Nr. 471 sowie Nr. 474. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes setzt der Bebauungsplan eine den Straßenkörper flankierende „private Grünfläche“ fest und formuliert ergänzend ein „Zufahrtsverbot“ von der neu errichteten Straße auf die rückwärtigen Grundstücksteile dieser genannten Flurstücke.

Die gewählten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleisten die Erschließung der im Plangebiet ausgewiesenen maximal sechs Einzelgrundstücke. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt über diese Verkehrsfläche weitere, bisher außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücke erschlossen werden, kann dieses nur über eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und ggf. vorbehaltlich einer Verbreiterung der Straße und einer Beteiligung an den Erschließungskosten erfolgen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen sind über die nur wenige Meter entfernt liegende Bushaltestelle „Kurpark“ an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan formuliert durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

In Anlehnung an das vorhandene städtebauliche Umfeld der „Waldparkstraße“ sowie der „Falltorstraße“ lässt der Bebauungsplan eine maximal 2-geschossige Bebauung mit nicht zu überschreitenden Trauf- und Firsthöhen von 6,50 m bzw. 10,25 m zu. Damit soll, in Einklang mit den formulierten Grundflächenzahlen und der zulässigen Bauweise, das Entstehen einer nicht zu massiven Bebauung vermieden werden.

4. Bauweise und Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Zur Vermeidung einer zu hohen Wohndichte, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Die maximale Gebäudelänge wird, damit die Bebauung sich in die vorhandene städtebauliche Struktur an diesem Standort einfügt, auf ein Maß von 15,00 m beschränkt.

Auf der „Waldparkstraße“ bzw. auf den Bauflächen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen breiteren Straßenquerschnitt erschlossen werden, sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes beschränkt der Bebauungsplan die zulässige Anzahl der Wohneinheiten demgegenüber auf lediglich eine Einheit je Gebäude. Damit trägt der Bebauungsplan den in diesem Bereich reduzierten Straßenquerschnitt sowie der straßenabgewandten Lage der Einzelhaus-Grundstücke Rechnung.

5. Ausweisung der überbaubaren Fläche

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung entlang der „Waldparkstraße“ (Gebäude Nr. 11 bis Nr. 21), setzt der Bebauungsplan eine Baugrenze mit einem Abstand von 4,00 m zum Fahrbahnrand dieser Erschließungsstraße fest.

Aufgrund der sehr schmalen Grundstückszuschnitte können, unter Wahrung einzuhaltender Mindestabstände zum Flurstück Nr. 8489, lediglich sehr schmale überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Im Bereich des auf dem genannten Nachbargrundstück vorhandenen Scheunengebäudes und der hier vorhandenen massiven Grenzbebauung wird hierzu im Bebauungsplan ein einzuhaltender Mindestabstand von 3,50 m festgesetzt. Begründet wird diese Festsetzung mit den Belangen des Brandschutzes, aber auch mit denen einer Belichtung und Belüftung der zu dieser Seite hin ausgebildeten Aufenthaltsräume.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der Freiflächen sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügung der neu entstehenden Bebauung in das Siedlungsgefüge andererseits.

Während die Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachformen in dem von der „Waldparkstraße“ abgewandten Bereich nur wenig Einschränkungen beinhalten, formulieren die Örtlichen Bauvorschriften für die unmittelbar an der „Waldparkstraße“ zulässige Bebauung die Festsetzung, dass hier, analog der hier ortstypischen Bebauung, lediglich Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 40° zugelassen sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten die Forderung, dass für jede im Plangebiet errichtete Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

Die statistischen Zahlen des Landkreises Karlsruhe belegen, dass, trotz vermehrter Anstrengung zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Anzahl der PKW je Einfamilien-Wohnhaus einen Wert von ca. 1,5 aufweist. Die Diskrepanz zwischen der Forderung des § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt kann auf dem neu errichteten Wohnweg des Plangebietes nicht kompensiert werden. Die Folge wären ein stetig unübersichtlich werdender öffentlicher Raum und entstehende Behinderungen, insbesondere für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Die Gemeinde Bad Schönborn formuliert daher aus den o. g. Gründen eine erhöhte Stellplatzverpflichtung und fordert hinsichtlich einer uneingeschränkten Eignung dieser Parkplätze, dass diese jeweils unabhängig voneinander vom öffentlichen Straßenraum aus anfahrbar sind.

VI. Belange des Immissionsschutzes

Nördlich des geplanten „Allgemeines Wohngebiet“ befindet sich, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die Katholische Kirche. Das Zeitschlagen der Kirchenglocken ist stark impuls- und tonhaltig und stellt in der Gemeinde Bad Schönborn seit Jahrzehnten einen üblichen Brauch dar. Die sich daraus ergebenden Lärmimmissionen werden, im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme, auf den Tageszeitraum begrenzt. Hier von betroffen sind größere Bereiche des engeren Ortskernes und damit auch die Flächen des Geltungsbereiches.

Der beschriebene Sachverhalt wurde seitens des Gemeinderates in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Zielsetzung der Planung und der örtlichen Situation, ist eine anderweitige Ausweisung der zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ mit höheren hinzunehmenden Orientierungswerten städtebaulich nicht darstellbar. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung innerörtlicher Wohnbauflächen und damit das Erreichen einer Nachverdichtung auf hierfür städtebaulich geeigneten verfügbaren Flächen.

In der Abwägung aller Belange wurde, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein ortsübliches, große Teile der Gemeinde betreffendes „Zeitschlagen“ handelt und dieses auch einen historischen Hintergrund hat und damit ein Stück Charakteristik von Bad Schönborn darstellt, an diesem Standort ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Ausweisung berücksichtigt auch im nahegelegenen Sole-Aktiv-Park stattfindende lärmintensivere Veranstaltungen. Sofern diese nicht als „seltenes Ereignis“ zu werten sind, müssen diese hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen bzw. ihres Standortes reduziert bzw. variiert werden.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung und trägt dazu bei, die bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

Die überplanten Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit teilweise bebaut (Gebäude „Waldparkstraße Nr. 9“) bzw. werden gärtnerisch genutzt. In Teilbereichen befinden sich ein noch sehr junges Obstgehölz bzw., im Norden des Plangebietes, eine hohe Eiben-Hecke und einzelne Fichten.

Aufgrund der bestehenden Gesetzesgrundlage (§ 13 a BauGB) wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes sowie auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Dennoch soll der unvermeidbare Eingriff in den Vegetations-Bestand durch Neuanpflanzungen zumindest mittel- und langfristig ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck formuliert der Bebauungsplan die Festsetzung, dass je gebildetem Grundstück ein standortgerechter, mittelgroßer Baum und je 75 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch anzupflanzen, zu pflegen und dauerhalten sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten darüber hinaus die Forderung, dass Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“ in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind.

Das Anlegen von Schottergärten wird durch eine formulierte Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass dieses auch gemäß der Landesbauordnung ausdrücklich untersagt ist, so dass baulich nicht in Anspruch genommene Flächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die hieraus abzuleitenden, im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“ bzw. die zwingend einzuhaltenden Eingriffszeiträume gingen als verbindliche Festsetzungen in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist ein gesonderter Teil dieser Begründung.

Bei der Konzeption der Erschließungs-Maßnahme ist eine Abfuhr von Erdaushub weitestgehend zu vermeiden. Aufgrund des Umstandes, dass die geplante Erschließungsstraße unmittelbar an Grundstücke außerhalb des Plangebietes angrenzt, sind diesen Bemühungen jedoch enge Grenzen gesetzt.

VIII. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg dargestellten „überschwemmungsgefährdeten Bereich“.



**Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg
mit Darstellung des Geltungsbereiches**

Die Müllbehälter sind am Tag der Leerung an die „Waldparkstraße“ zu bringen. Dies gilt solange, bis die öffentliche Verkehrsfläche als durchgehender Erschließungsring befahrbar ist bzw. zu diesem Zweck eine Wendeanlage hierfür in einem weiteren Bauabschnitt zur Verfügung gestellt werden kann.

IX. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen der Jurensismergel-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sowohl mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen durch Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen wird hingewiesen.

Eine ingenieurgeologische Betrachtung durch ein Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Gleiches gilt für die Wahl und die Tragfähigkeit des Gründungshorizontes.

Es wird eine projektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

X. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Durch die Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaik-Anlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Mit dieser Zielsetzung wird im Plangebiet die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen verbindlich festgesetzt.

Es wird die Vorgabe formuliert, dass die Dachflächen der Hauptgebäude zu einem Flächenanteil von 35 % mit Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme zu belegen sind (Photovoltaik-Anlagen oder thermische Solar-Anlagen).

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Zuge des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass das errichtete Gebäude hinsichtlich seines Jahres-Primärenergiebedarfes die gesetzliche Vorgabe der zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen Fassung um mehr als 25 % unterschreitet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt das „Gebäudeenergiegesetz 2020“, welches fordert, dass der Primärenergiebedarf eines Gebäudes (Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung) 25 % unter dem des Referenzgebäudes liegt. Eine nachzuweisende Unterschreitung des Energiebedarfes um weitere 25 % entspricht zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung einem „Kfw-Effizienz-55-Standard“.

Die Festsetzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 23. BauGB aus der Abwägung zwischen zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belangen zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Luftqualität, auch mit Hinweis auf die Funktion der Gemeinde Bad Schönborn als Kurort, formuliert.

Es wird somit als „ausgewogen“ angesehen, jeden Grundstückseigentümer zur dezentralen Erzeugung von Strom bzw. Wärme aus erneuerbaren Energien zu verpflichten. Der zu erzeugende Strom soll dabei vorrangig unmittelbar im Gebäude selbst verbraucht und nur eine überschüssige Reststrommenge in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

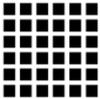
XI. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamt-Größe von 2.928 m² auf.

Diese setzt sich wie folgt zusammen :

- Allgemeines Wohngebiet 2.417 m²
- öffentliche Verkehrsflächen 511 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 21.06.2020/27.10.2020/11.05.2021 – 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

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt