



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“,
Stadt Rauenberg

Planungsstand :

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Sondergebiet „Weinberg-Wanderhütte“ (§ 10 BauNVO)

Zugelassen ist eine mit dem Weinbau in Verbindung stehende Schank- und Speisewirtschaft.

1.2. Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der unter der Ziffer 1.1. festgesetzten Nutzung ist nur das Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1. Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage darf maximal einen Wert von 305 m² aufweisen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Ziffern 1 und 2 BauNVO beträgt die maximal zulässige Grundfläche 490 m².

2.2. Zulässige Gebäudekubatur

Die maximal zulässige Gebäudekubatur (Firsthöhe) ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sie ist definiert als die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika eines Daches.

3. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die „private Grünfläche“ ist freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung.

Zugelassen sind ausschließlich Wege mit einer wassergebundenen Oberfläche sowie das Anlegen von Versickerungsmulden.

Die Fläche ist entsprechend den Festsetzungen der Ziffern 4. und 5. zu bepflanzen bzw. anzulegen.

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

4.1. Dachbegrünung

Die Dachfläche des Vorhabens ist auf einem Substrat mit einer Stärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Zu verwenden ist eine gemischte Pflanzung oder eine Ansaat aus standorttypischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.2. Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

4.3. Wasserdurchlässige Oberflächen

Die gemäß dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Der Unterbau ist hierauf abzustimmen.

4.4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.

Eine Dauerbeleuchtung sowie beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

4.5. Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich vollständig luft- und lichtdurchlässige Einfriedungen, wie Stabmatten- und Maschendrahtzäune.

Die Einfriedungen müssen für flugunfähige Kleintiere sockelfrei sein und eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen.

4.6. Anlegen von Grünland – „M₁“

Die als „M₁“ gekennzeichnete Fläche ist als Grünland anzulegen. Hierzu ist eine kräuterreiche Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ (zum Beispiel Rieger-Hofmann „Nr. 02 Frischwiese/Fettwiese“, Blumen 30 %, Gräser 70%) zu verwenden.

Die Fläche ist entsprechend den Angaben im Umweltbericht extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.7. „CEF-Maßnahme – Mauereidechsen“ – „M₂“

Für die Umsiedlung der im Gebiet vorkommenden Mauereidechsen ist gemäß der Darstellung im Umweltbericht im Süd-Westen des Plangebietes (Fläche „M₂“) eine „CEF-Fläche für Mauereidechsen“ anzulegen. Auf der Fläche ist eine Trockenmauer zu errichten.

Die Bereiche, in denen unvermeidbare Eingriffe in die Vegetationsschicht zum Bau der Trockenmauer stattfanden, sind nach deren Fertigstellung einzusäen.

Oberhalb der Trockenmauer ist hierbei eine Saatgutmischung für Wildbienen aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ (zum Beispiel Rieger-Hofmann „Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“) zu verwenden.

Offene Bereiche unterhalb der Trockenmauer sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Fettwiesen aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ (zum Beispiel Rieger-Hofmann „Nr. 02 Frischwiese/Fettwiese“) einzusäen.

5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Zur Durchgrünung des Sondergebietes sind sieben Einzelbäume zu pflanzen.
Hierbei sind entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil sechs Bäume auf der ausgewiesenen „Grünfläche“ und ein Baum auf der sonstigen Grundstücksfläche anzupflanzen.

Es sind hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme aus Arten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage dieser Festsetzungen) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.
Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei einem Abgang durch Arten der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

6. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
Bei einem Ausfall ist dieser gleichartig bzw. gebietsheimisch gemäß der beiliegenden Artenverwendungsliste zu ersetzen.

B Hinweis

Externe Ausgleichsmaßnahme

Auf dem Flurstück Nr. 8115 der Gemarkung Rauenberg (Gewann „Rosenwingert“) ist, aufgrund der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe, auf einer Fläche in einer Größe von ca. 2.280 m², eine externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Fläche wird aktuell als „Weinberg“ genutzt. Sie ist durch eine Wiesenansaat und durch Pflanzungen von Obsthochstämmen in eine „Streuobstwiese“ umzuwandeln.

Im westlichen Teil der Fläche wachsen aktuell eine Ruderalvegetation sowie einige Obstbäume und Sträucher. Auch diese Fläche ist als Wiese einzusäen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Der auf dem westlichen Teil vorkommende invasive „japanischer Staudenknöterich“ ist zu bekämpfen.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.046 „Westlicher Kraichgau“.

Daneben dient die Maßnahme auch der Kompensation der baurechtlichen Defizite.

Die Maßnahme ist im Grundbuch durch eine geschränkt persönliche Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

Aufgestellt : Sinsheim, 06.05.2026 – 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

Christiane Hütt-Berger, Amtsverwalterin

Architekt

Anlage

Artenwendungsliste

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume

Es wird empfohlen, auf regionaltypische Streuobstsorten zurückzugreifen.