



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Sonnenberg“,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.10.2021 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage sein sollen. Diese sind mit roter Schrift ausformuliert. Stellungnahmen können daher nur zu diesen Festsetzungen/Hinweisen abgegeben werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind :

- Wohngebäude
- „Anlagen für soziale Zwecke“

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störenden Handwerksbetriebe
- „Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke“

Alle anderen, im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

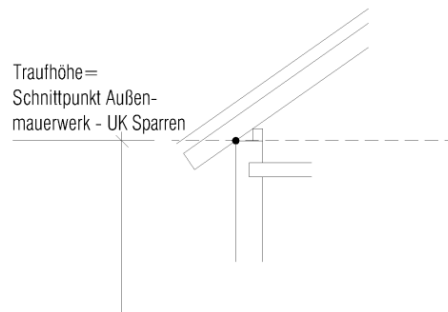
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche, **durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird**, dürfen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind den Angaben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen.

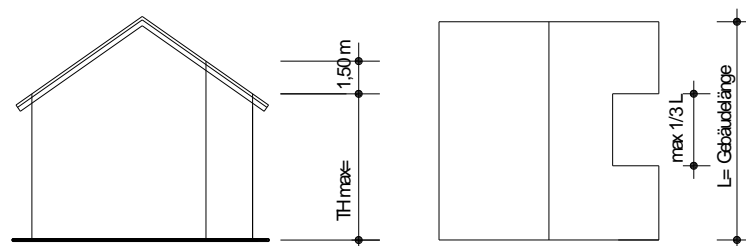
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (u. K. Sparren).



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der Erschließungsstraße.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Bei einer gleichbleibenden Form und Neigung des Daches ist eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch eine von der maßgebenden Fassade zurückspringenden Außenwand, auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge, zulässig.



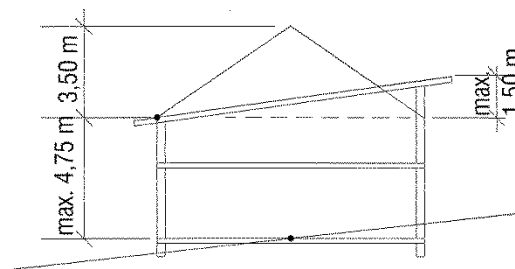
Für die Bauflächen nord-westlich der Erschließungsstraße ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 2,50 m unter der Voraussetzung zulässig, dass das Gebäude einen Mindestabstand von 7,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält und die talseits sichtbare Höhe der Außenwand ein Maß von 7,50 m nicht überschreitet (zulässige Ausnahme : Garanzufahren auf einer Breite von 5,00 m).

2.3. Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe eines Gebäudes darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 3,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,50 m
- bei Flachdächern
(zu begründen gemäß den Vorgaben der
Örtlichen Bauvorschriften)

die maximal zulässige Firsthöhe entspricht der festgesetzten Traufhöhe



3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die im Plangebiet zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.0.

~~Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Ziffer 1 der gültigen Landesbauordnung von Baden-Württemberg – LBO – (beispielsweise Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassen-Überdachungen) dürfen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.~~

~~Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn diese nicht breiter als 5,00 m sind.~~

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB **ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)** baurechtlich gestattet werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m (Terrassen) bzw. 1,50 m (Balkone) überschritten wird.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Balkonen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

4.2. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen können in Form von Gebäuden auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden. Dieses gilt **nicht** für die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze.

4.3. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück / Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes ist, unabhängig von der gewählten Dachform, senkrecht oder parallel zu ~~den Straßenbegrenzungslinien oder~~ zu einer der festgesetzten Baugrenzen zu erstellen.

Werden flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer (Voraussetzung hierfür ist eine extensive Dachbegrünung – siehe Örtliche Bauvorschriften) errichtet, so ist die Gebäudelängsseite senkrecht oder parallel zu den im Satz 1 angegebenen Linien auszurichten.

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

5.1.

Garagen und Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze bzw. die hieraus zu bildende Flucht nicht überschreiten.

5.2.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m, **überdachte PKW-Stellplätze** von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt bei Einzelhäusern und Doppelhaus-hälften zwei Stück.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesene Fläche dient dem Schutz des hier vorhandenen Biotops bzw. ist als Schutzstreifen zwischen der auf dieser Fläche vorhandenen Hecke und den ausgewiesenen Bauflächen auszugestalten. Die vorhandene Heckenstruktur ist zu pflegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Die Grünfläche ist zum Schutz der potenziell vorhandenen Arten extensiv zu pflegen.

Eine Bepflanzung dieser Fläche mit nicht standortgerechten Pflanzen ist unzulässig. Auf die Artenverwendungsliste als Anlage dieser Festsetzungen wird verwiesen.

Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie die Vornahme von Versiegelungen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Einfriedigungen müssen zu der vorhandenen Heckenstruktur des Biotops einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Sie dürfen nicht blickdicht sein und sind kleintierpassierbar, mit einem Bodenabstand von mehr als 5 cm, auszubilden.

Die Installation und der Betrieb von Außenleuchten sind auf der ausgewiesenen Grünfläche, mit Rücksicht auf das hier vorhandene Biotop als potenzieller Lebensraum zahlreicher Arten, unzulässig.

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

8.1. Dachmaterial

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers dürfen unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) keine Verwendung finden.

8.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze sind auf einer Substratfläche von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünzte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Dachfläche eines der genannten baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Mindestabstände, als begehbare Dachterrasse ausgebildet wird.

8.3. Beleuchtungs-Anlagen an öffentlichen Straßen/auf privaten Bauflächen

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist eine Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik vorzunehmen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Auf der nord-westlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauzeile sind auf den straßenabgewandten Gartenflächen die Installation und der Betrieb von Außenleuchten ebenfalls unzulässig.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a. BauGB)

9.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je Baugrundstück ist auf der straßenabgewandten Fläche ein standortgerechter, hochstämmiger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm und je 30 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen (*wird nachgereicht*).

10. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 (1) 23. b BauGB)

10.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

Baufeldräumung

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Beleuchtung/kleintierpassierbare Einfriedigungen

Zum Schutz der heimischen Fauna sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu wählen. Einfriedigungen sind kleintierpassierbar, d. h. mit einem Abstand zur Geländeoberfläche auszubilden.

2. Belange des Bodenschutzes

- 2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt in geglätteten Mieten (Mutterboden maximal 3,00 m hoch) zu lagern. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.
- 2.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.5. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.
- 2.6. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen von mehr als 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

- 2.7. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollen nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
- 2.8. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

3. Belange des Grundwasserschutzes

- 3.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über die Daten und den Kartendienst des LUBW [hppt://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/) erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- 3.2. Bohrungen, die in Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen sind.
- 3.3. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- 3.4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- 3.5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 3.6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 3.7. 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, carbonathaltiger Sand) möglich.
- 3.8. Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist z. B. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonden-Anlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig zu beantragen. Es wird daher eine frühe Kontaktaufnahme empfohlen.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hierüber unverzüglich zu informieren.

5. Fremdwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen, etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten, oder die Keller sind als „weiße Wanne“ auszubilden.

6. Zisternen

Zur Verringerung der Abflussspitzen sollte das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder ...

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

7. Vermeidung von Lärmimmissionen

Werden für die Beheizung der Gebäude Luftwärmepumpen installiert sind bei der Wahl der Geräte und der Standorte, zur Vermeidung von Lärmbelästigungen, die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

8. Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Rahmenbedingungen und zur Förderung der Artenvielfalt wird vorgeschlagen, die für eine Begrünung geeigneten Fassaden oder Fassadenabschnitte durch Kletterpflanzen zu beranken.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.02.2021/04.03.2021/15.03.2021/25.10.2021 – 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

Frank Werner, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste**kleine Bäume (4 – 12 m)**

× Acer platanoides ‚Globosum‘ (4 – 6 m)	Kugelahorn
× Crataegus monogyna ‚Stricta‘ (bis 7 m)	Säulen-Weissdorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszweitschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
× Tilia cordata ‚Rancho‘ (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

× = als Straßenbaum geeignet

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume**schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten**

Berner Rosenapfel
 Champagner Renette
 Engelberger Renette
 Erbachhofer Mostapfel
 Rheinapfel
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Grahams Jubiläumsapfel
 Horneburger Pfannkuchenapfel
 Kardinal Bea
 Kassler Renette
 Krügers Dickstiel
 Prinz Albrecht von Preußen
 Prinzenapfel
 Kusino, purpurrot
 Roter Bellfleur
 Schweizer Orangenapfel

Kirschensorten

Büttners Rote
 Große Schwarze Knorpel
 Hedelfinger
 Schneiders Späte Knorpel

Birnensorten

Bayerische Weinbirne
 Kirchensaller Mostbirne
 Metzler Bratbirne
 Palmischbirne
 Schweizer Wasserbirne

Sonstige

Walnuss
 Wildobst (Holzapfel, Holz-
 birne, Speierling, Vogel-
 kirsche)
 Zwetschgen