



## Begründung

zum Bebauungsplan „Mittelbach II“, 4. Änderung,  
sowie zu der Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften,  
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Eichtersheim

### I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

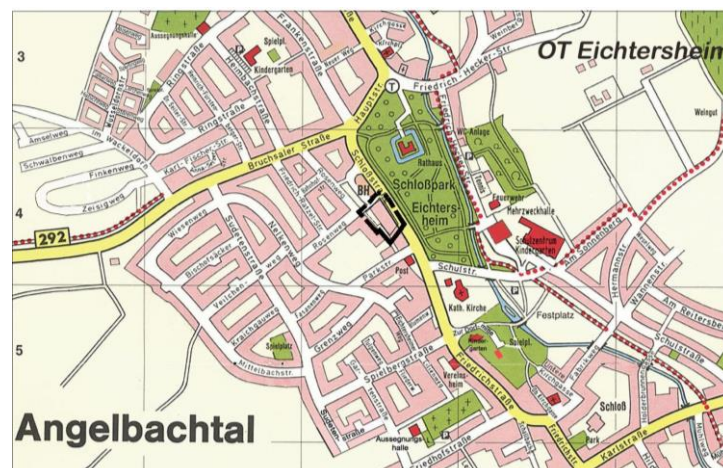
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelach II“ beabsichtigt die Gemeinde Angelbachtal, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine das Ortsbild zukünftig prägende Neubebauung auf einer brachgefallenen innerörtlichen Baufläche zu schaffen.

Durch die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan und in den „Örtliche Bauvorschriften“ soll auf einer Teilfläche des Änderungsbereiches zukünftig in einem städtebaulich vertretbaren Umfang eine höhere Gebäudekubatur ermöglicht werden, die gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes dichter an die „Schloßstraße“ heranrückt und damit für den öffentlichen Straßenraum eine angestrebte Raumwirkung entfaltet.

Darüber hinaus wird durch die Bebauungsplan-Änderung das Planungsrecht für die Errichtung notwendiger öffentlicher Parkplätze im unmittelbaren Umfeld eines Haltepunktes des öffentlichen Nahverkehrs geschaffen werden.

### II. Lage des Plangebietes, räumliche Grenze des Änderungsbereiches und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelbach II“ liegt westlich des Schlossparks im Ortsteil Eichtersheim.



Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Flurstückes Nr. 2528/1 und wird im Süden durch das an die „Parkstraße“ angrenzende Flurstücke Nr. 2966, im Osten durch die „Schloßstraße“ sowie im Norden durch die das ursprüngliche Bahnhofsgelände erschließende öffentliche Verkehrsfläche begrenzt.

Dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung sind die Abgrenzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelbach II“ sowie die des beschriebenen Geltungsbereiches der Planänderung zu entnehmen.

Auf dem Flurstück Nr. 2528/1 befanden sich bis vor kurzem die Lagerhalle, die Geschäftsräume sowie die Getreidesilos und Freiflächen des ZG-Raiffeisen-Marktes. Die genannten Gebäude werden derzeit, nach Schließung des Standortes, abgetragen.

Die damit freiwerdende Fläche befindet sich an zentraler Stelle des Ortsteiles Eichtersheim, in der unmittelbaren Nähe des Schloßparks. Die sie umgebenden Bauflächen an der „Schloßstraße“ sind primär geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und repräsentieren eine in den letzten Jahrzehnten entstandene innerörtliche Entwicklungsachse zwischen den Ortsteilen Eichtersheim und Michelfeld.

Aufgrund dieser exponierten Lage im Siedlungsgefüge, besteht seitens der Gemeinde Angelbachtal unter funktionalen und gestalterischen Aspekten ein großes städtebauliches Interesse an einer Reaktivierung dieser brach gefallenen Fläche. Somit hat sich die Gemeinde Angelbachtal dazu entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Quartier den heutigen städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

### **III. Derzeitiges Planungsrecht**

Der abgegrenzte Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelbach II“ ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen** als „gemischtes Baugebiet“ ausgewiesen.



**Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Mittelbach II“** der Gemeinde Angelbachtal wurde in den Jahren 1981 bis 1983 aufgestellt.

Teilfortschreibungen des Planwerkes erfolgten in den Jahren 1988, 1993 sowie letztmalig, für das Quartier „Parkstraße“ – „Schloßstraße“ im Jahre 2014.

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

Die Gemeinde Angelbachtal betreibt das Änderungs-Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf, so dass hinsichtlich einer Einschätzung, inwieweit die Planung erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, auf eine überschlägige Vorprüfung verzichtet werden kann.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind zwar ebenfalls Inhalt des Bebauungsplanes „Mittelbach II“, stehen jedoch **nicht** in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier formulierten Zielsetzung.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, der innerörtlichen Lage sowie aufgrund der Vorbelastung der nunmehr ergänzend überplanten Fläche wird, mit Verweis auf den § 13 Abs. 3 BauGB, von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelbach II“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die geänderten Tekturpunkte des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes sind in der Anlage dieser „Begründung“ farbig gekennzeichnet und werden nachfolgend beschrieben.

Die derzeit für den Änderungsbereich geltenden „Schriftliche Festsetzungen“ werden aufgehoben und im Zuge der Bebauungsplan-Änderung neu gefasst.

Gleiches gilt für die im Jahr 1988 im Zuge der 1. Bebauungsplan aufgestellten „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“, welche durch die vorgenommene Neuaufstellung der „Örtliche Bauvorschriften“ ersetzt werden. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

## **V. Städtebauliche Erläuterungen**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelbach II“ soll auf der brach gefallenen Fläche des abgegrenzten Quartiers eine Bebauung ermöglicht werden, welche sich hinsichtlich des Standortes der Bebauung auf dem Grundstück, der entstehenden Gebäudekubatur, aber auch hinsichtlich der Gestaltung in das an der „Schloßstraße“ in den letzten Jahrzehnten entstandene städtebauliche Umfeld einfügt.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden gemäß des bisherigen Planungsrechtes weiterhin als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Zur Verdeutlichung, dass der Standort seitens der Gemeinde Angelbachtal nach wie vor für Vergnügungstätten als „nicht geeignet“ angesehen wird, wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Fortschreibung des Planungsrechtes erfährt die Festsetzung der Grundflächenzahl keine Änderung.

In Teilen des Änderungsbereiches sollen, anstatt der bisher zugelassenen zwei Vollgeschosse, zukünftig maximal drei Vollgeschosse zugelassen werden. Als Konsequenz hieraus wird für diese Teilfläche gleichzeitig die Geschossflächenzahl auf einen Wert von 1,2 (bisher 0,8) angehoben.

Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelbach II“ im Hinblick auf die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen die Baunutzungsverordnung „1990“, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017, Anwendung findet.

Im Hinblick auf den § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die abweichende Bestimmung getroffen, dass, unter Berücksichtigung zu errichtender Garagen-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 % überschritten werden darf (lt. Baunutzungsverordnung, wenn nicht anders angegeben, im Regelfall bis zu 50 %).

Um das Einfügen einer zukünftigen Bebauung an den baulichen Bestand des städtebaulichen Umfeldes auf der nord-westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 2528/1 zu gewährleisten, formuliert der Bebauungsplan neben der Zahl zulässiger Vollgeschosse eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe.

Darüber hinaus beinhaltet das neue Planungsrecht für diese Fläche die Vorgabe einer nicht zu überschreitenden Höhe der Außenwand. Festgesetzt wird ein Maß von 10,50 m, gemessen von der an die Baufläche angrenzende Gehweg-Hinterkante der „Schloßstraße“, in der Mitte des Gebäudes.

Überschreitungen sind an der von der „Schloßstraße“ abgewandten Fassade bzw. bei der Errichtung von Staffelgeschossen (Rücksprung mindestens 1,50 m) zugelassen.

Fassadenrücksprünge in der Erdgeschoss-Zone bzw. im 1. und 2. Obergeschoss werden nicht gewertet, d. h. die Höhe dieser Geschosse wird bei der Wertung des Höhenmaßes der Außenwand generell mitgerechnet.

Für den südlichen Teil des Änderungsbereiches wird die Festsetzung der maximal zulässigen Trauffhöhe von 8,00 m beibehalten.

### 3. Bauweise

Für die Bauflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelbach II“ gilt nach wie vor die Festsetzung der „besonderen“ bzw. der „abweichenden“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gemäß der bisher rechtskräftigen Planfassung sind Gebäudelängen bis maximal 70,00 m zugelassen.

### 4. Ausweisung einer Fläche für das Anlegen öffentlicher Parkplätze

Mit der Umnutzung der neu überplanten Fläche des Geltungsbereiches gehen bisher hier vorhandene potentielle „Park- and Ride-Parkplätze“ für Fahrgäste des öffentlichen Nahverkehrs verloren. Um dieses auszugleichen, wird im Westen des Änderungsbereiches eine Fläche in einer Größe von 17,00 m x 15,75 m als „öffentlicher Parkplatz“ ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer diese Fläche abgrenzenden Einzäunung und Bepflanzung besteht damit zukünftig für die Gemeinde Angelbachtal die Möglichkeit, an diesem Standort, gemäß der folgenden Planskizze, 10 öffentliche PKW-Stellplätze zu errichten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.



## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Wie bereits unter der Ziffer IV. dieser „Begründung“ erläutert, werden die bisher geltenden „Örtliche Bauvorschriften“ für die Flächen des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 2528/1) aufgehoben und, in Anlehnung an die bisher gültige Fassung, neu aufgestellt.

Die Vorgabe einer bisher formulierten Mindest-Dachneigung von 15° ist zukünftig nicht mehr Inhalt der „Örtliche Bauvorschriften“. Die nicht zu überschreitende Dachneigung beträgt jedoch nach wie vor 45°.

Für Pultdächer formulieren die „Örtliche Bauvorschriften“ eine Mindest-Dachneigung von 10° und die Vorgabe, dass das Dachgeschoss bei dieser Dachform, bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen und unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe, als Staffelgeschoss auszubilden ist. Auf die Systemskizze in den „Örtliche Bauvorschriften“ wird ergänzend verwiesen.

Zum Schutz des städtebaulichen Ensembles der „Schloßstraße“ werden durch die Vorgabe der „Örtliche Bauvorschriften“ im Vorgartenbereich Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen. Die hier vorhandenen öffentlichen Gehwegflächen sollen, wie auch anderenorts an diesem Straßenzug, mit den privaten Vorflächen einer Bebauung eine gestalterische Einheit bilden.

Das in den „Örtliche Bauvorschriften“ ausgesprochene Verbot der Eindeckung von Dächern mit unbeschichteten Metallen aus Kupfer, Zink und Blei sowie die verbindliche Vorgabe, oberirdisch angelegte Kfz-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen oder andernfalls die Entwässerung über angrenzende Grünflächen erfolgen zu lassen, haben ihren Hintergrund in dem ökologischen Belang zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers.

## **VI. Belange des Naturschutzes, Artenschutz**

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann aufgrund des für dieses Grundstück seit Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplanes und mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Der neu überplante Bereich wies bis vor kurzem eine intensive Nutzung durch die Gebäude und auf den Betriebsflächen des ZG-Raiffeisen-Marktes auf.

Die Pflege- und bisherige Nutzungsintensität auf den überplanten Flächen lassen darüber hinaus den Schluss zu, dass das Vorhandensein von Reptilien, Vögeln, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und streng geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden kann.

Nachdem nunmehr die bisher vorhandenen Gebäude abgerissen wurden, stellt auf der überplanten Fläche damit auch keine potentiell geeigneten Lebensraumstrukturen als Brutplatz oder Nahrungshabitat für streng geschützten Vogel- oder Fledermausarten dar. Eine vertiefende Betrachtung wird damit als „nicht erforderlich“ angesehen.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Das im bisherigen Bebauungsplan-Entwurf in der „Schloßstraße“ formulierte „Pflanzgebot“ für 7 Einzelbäume bleibt uneingeschränkt Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weitere 6 Bäume sind im Bereich des öffentlichen Parkplatzes bzw. auf den straßenabgewandten Flächen des ausgewiesenen „Mischgebiet“ zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den privaten Bauflächen können, je nach Anordnung der hier zulässigen Parkierungsflächen, die genauen Standorte noch variiert werden.

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss jeweils ein Mindestmaß von 18-20 cm aufweisen.

## **VII. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz**

Die Bauflächen des Änderungsbereiches werden durch die Immissionen des Straßenverkehrs sowohl von der L 551 („Schloßstraße“), als auch von der B 292 tangiert.

Die im bisherigen Bebauungsplan getroffene Formulierung bleibt uneingeschränkt Bestandteil des Bebauungsplanes. Nachzuweisen und baulich umzusetzen ist der erforderliche Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen an der Außenfassade der Gebäude. Der einzuhaltende Lärmpegelbereich ist gutachterlich zu ermitteln.

## **VIII. Größe des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelbach II“, 4. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

## **IX. Erschließung**

Die Bauflächen des Änderungsbereiches gelten im Sinne des Baugesetzbuches als erschlossen.

Die Modifizierung des Planungsrechtes löst weder für den Änderungsbereich, noch für die hieran angrenzenden Grundstücke Erschließungskosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.12.2017 – GI/Ru

Frank Werner, Bürgermeister

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

Architekt