



Entwurf der

## Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Mittelbach II“, 4. Änderung,  
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Eichersheim

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im „Mischgebiet“ sind nur Anlagen nach § 6 Abs. 1 Ziffern 1 bis 3 und 5 BauNVO zulässig.

Der § 6 Abs. 2 Ziffern 4 (sonstige Gewerbebetriebe) sowie 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a BauNVO) ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die unter dem § 6 Abs. 3 BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

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

##### 2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO gegenüber der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 100 % überschritten werden.

##### 2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist der Planvorlage zu entnehmen.

Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der „Schloßstraße“.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamtgebäuelänge zulässig.

Werden Flachdächer ausgebildet, ist das festgesetzte Maß der zulässigen Traufhöhe gleichzusetzen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

### 2.3. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf das im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung angegebene Höhenmaß nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut).

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Aufzüge, Kamine, Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 1,25 m auf einer Gesamtfläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

### 2.4. Höhe der Außenwände

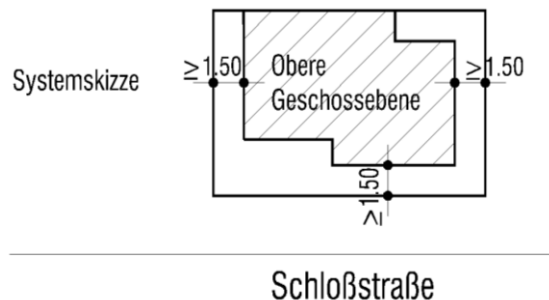
Im ausgewiesenen „Mischgebiet“ darf die Wandhöhe, bei zulässigen drei Vollgeschossen, das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem Niveau der Gehweg-Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück und dem oberen Abschluss der Außenwand, einschließlich der Attika bzw. einer ggf. in einer Massivbauweise erstellten Brüstung.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen.

Bei Ausbildung eines über die Wandhöhe hinausgehenden Staffelgeschosses ist, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, die Außenwand um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einzurücken.

Die Höhenbegrenzung gilt nicht für die der „Schloßstraße“ abgewandten Fassade.



## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

### 3.1. Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im „Mischgebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Sie ist definiert als die „offene Bauweise“, jedoch sind Gebäudelängen bis maximal 70,00 m zulässig.

## 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

### 4.1. Lärmschutz

Zum Schutz vor dem von der B 292 und der L 551 ausgehenden Verkehrslärm sind bauseits Vorkehrungen zu treffen (Grundriss-Gestaltung, bautechnische Maßnahmen), die gewährleisten, dass die jeweils geltenden Planungsrichtpegel eingehalten werden.

## **5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

Auf den ausgewiesenen Einzelstandorten sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 18-20 cm) gemäß der nachfolgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen :

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| ▪ Feldahorn    | Acer campestre   |
| ▪ Spitzahorn   | Acer platanoides |
| ▪ Hainbuche    | Carpinus betulus |
| ▪ Vogelkirsche | Prunus avium     |
| ▪ Traubeneiche | Quercus petraea  |
| ▪ Winterlinde  | Tilia cordata    |

Aufgestellt : Sinsheim, den 04.12.2017 – 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