



## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Unterer Eichenweg“,  
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

### I. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Angelbachtal verzeichnete in den letzten 10 Jahren, trotz der Erschließung neuer Bauflächen und dem damit verbundenen Zuzug junger Familien, eine Stagnation der Einwohnerzahl.

Gleichzeitig besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Bauflächen, sowohl aus der eigenen Bevölkerung heraus, als auch aus den angrenzenden Gemeinden der verdichteten Randzonen der Ober- und Mittelzentren.

Mit der Arrondierung des Siedlungsbereiches „Unterer Eichenweg“ beabsichtigt die Gemeinde Angelbachtal, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen, die Einwohnerzahl zu stabilisieren und damit einen Beitrag zur Aufrechterhaltung vorhandener öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen (Kinderbetreuung und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie zur haus- und fachärztliche Versorgung) zu leisten.

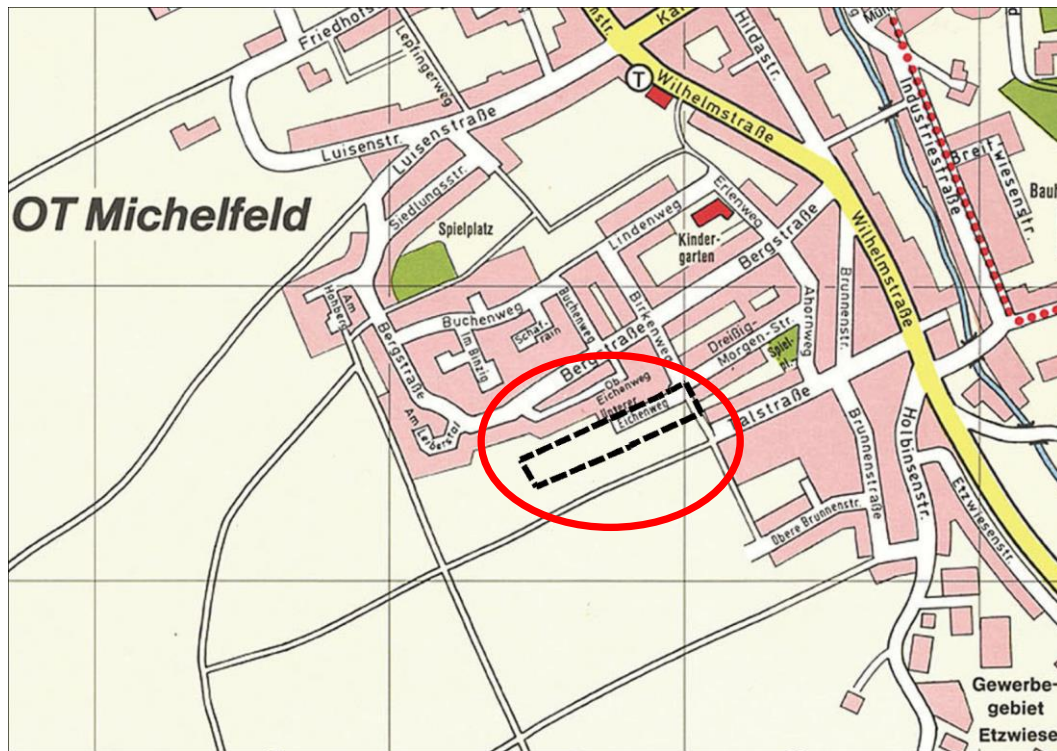
Parallel zur bedarfsgerechten Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich, wird sich die Gemeinde Angelbachtal weiterhin intensiv für die Fortsetzung der Innenentwicklung einsetzen. Sie beabsichtigt, damit den nach Baugrundstücken nachfragenden Interessenten ein ausgewogenes und breitgefächertes Angebot an Wohnbauflächen anbieten zu können.

Ziel der Gemeinde Angelbachtal ist es, durch eine aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung dazu beizutragen, die guten Wohn- und Lebensverhältnisse in der Gemeinde zu erhalten und dem demographischen Wandel, der mittel- und langfristig geprägt sein wird durch einen Bevölkerungsrückgang, entgegenzuwirken.

### II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes „Unterer Eichenweg“ liegt im Nord-Westen des Ortsteiles Michelfeld der Gemeinde Angelbachtal.

Vorgesehen ist die Ausbildung einer Bauzeile entlang des bereits seit vielen Jahren weitestgehend ausgebauten „Eichenweg“.



**Ausschnitt aus dem Ortsplan von Michelfeld**

Der abgegrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nord-Westen durch die bebauten Grundstücke entlang des „Oberer Eichenweg“ begrenzt.

Die östliche Grenze des Plangebietes bilden die bebauten Grundstücke des angrenzenden Wohngebietes (Flurstücke Nr. 6964 und Nr. 6965), welche über die „Dreißig Morgen-Straße“ bzw. die „Talstraße“ erschlossen werden.

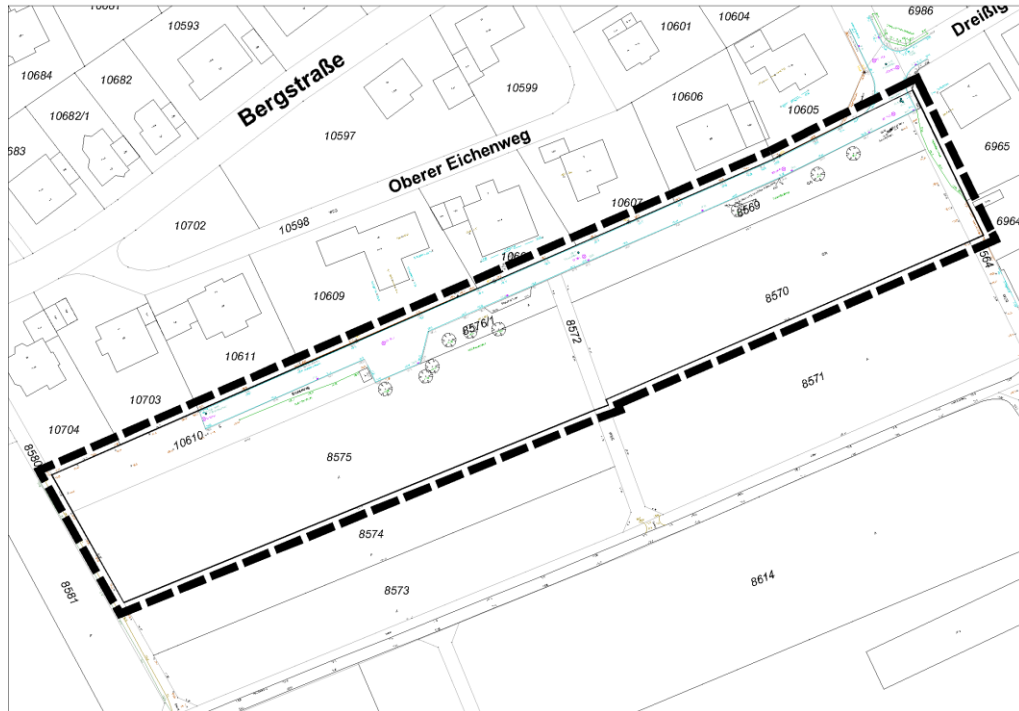
Im Westen bildet der nicht befestigte Feldweg (Flurstück Nr. 8580) die räumliche Grenze des Geltungsbereiches.

Im Süd-Osten des geplanten Baugebietes grenzen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### **III. Topographie und derzeitige Nutzung**

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen vom „Eichenweg“ in Richtung Nord-Westen einen annähernd gleichen Höhenunterschied von 8,00 m bis 9,00 m auf. Sie werden im Bestand als beweidete bzw. als extensiv gepflegte Grünfläche genutzt.

Entlang des „Eichenweg“ befinden sich einzelne Strauch- und Baumgruppen.



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Darstellung der Höhengschichtlinien**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Eichenweg“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 b BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

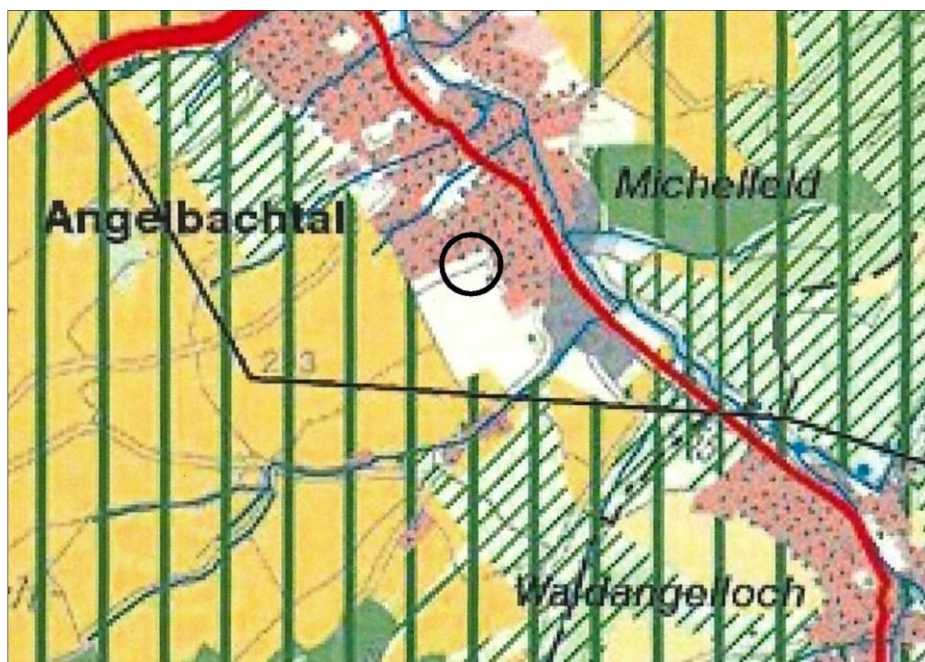
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ausschließlich eine Wohnnutzung zugelassen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich anschließt. Die zulässige Grundfläche, die durch die Planung begründet wird, liegt bei ca. 2.115 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit deutlich die im § 13 b BauGB genannte Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben unterliegt aufgrund seiner Planungsinhalte **nicht** der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Aufstellung des Verfahrens erfolgt aufgrund der Gesetzesgrundlage (§ 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB.

Die überplante Fläche weist im rechtskräftigen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ keine Restriktionen auf.

Von der Planung sind regionalplanerische Belange **nicht** betroffen.



**Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen stellt den überplanten Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die geplante Ergänzung des Siedlungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Eichenweg“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Angelbachtal erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

## **V. Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Angelbachtal beabsichtigt, in den nächsten Jahren die bestehende Siedlungsstruktur durch eine behutsame Ergänzung punktuell zu arrondieren. Dieser Zielsetzung folgend, können bei einer Ausbildung von Bauflächen am „Unterer Eichenweg“ die weitestgehend bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden.

Zur Vermeidung zu dominanter, das Landschaftsbild störender Gebäude gehen die Festsetzungen auf die von der vorhandenen Erschließungsstraße aus steil abfallende Topographie ein.

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

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Eichenweg“ werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses entspricht damit der Zielsetzung des Bebauungsplanes, in der Gemeinde Angelbachtal dringend benötigte Wohnbauflächen auszuweisen, um damit auch dem demographischen Wandel in der Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken.

Um diesen Schwerpunkt der Planung zu unterstreichen, werden gewerbliche Nutzungen, welche nicht unmittelbar den Bewohnern des Gebietes dienen, für „unzulässig“ erklärt. Für diese Festsetzung sprechen die Lage des Plangebietes an einer Stichstraße sowie die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Rangier- und Wendemöglichkeiten.

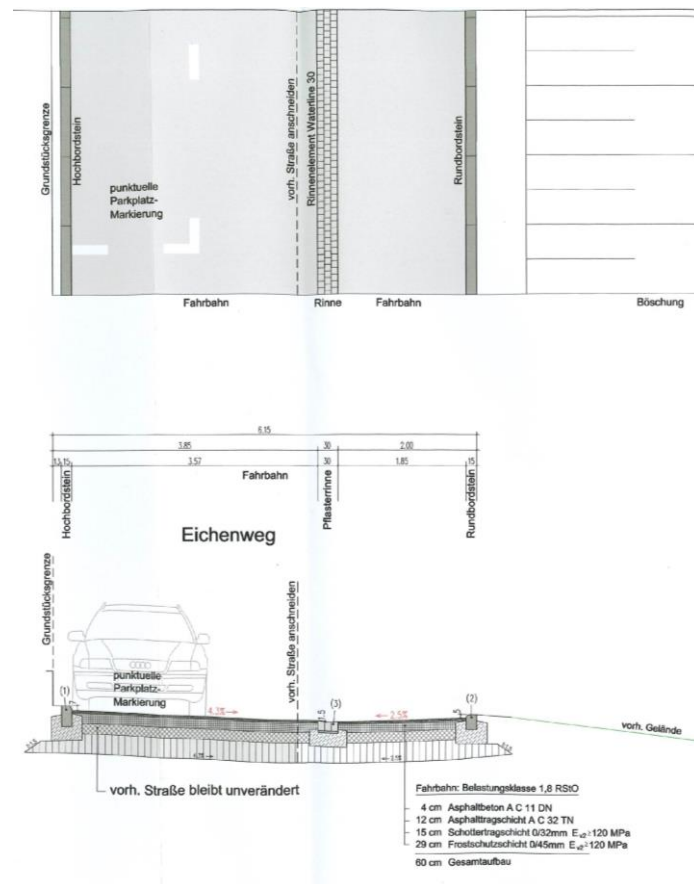
Nicht zulässig sind damit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung sowie die der Zielsetzung der Planung widersprechenden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## 2. Erschließung der Bauflächen

Der „Eichenweg“ weist im Bestand einen Querschnitt mit einer Breite von 5,00 m auf. Aufgrund der ergänzenden Bebauung soll dieser nunmehr zwischen dem „Birkenweg“ und der vorgesehenen Wendemöglichkeit um 1,15 m verbreitert werden. Damit ist gewährleistet, dass auch bei einer einseitigen Parkierung dieses Straßenstückes noch eine ausreichend breite Restfläche für ein Befahren der Straße mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen bzw. Fahrzeugen des Rettungswesens zur Verfügung steht.

Eine mögliche Markierung öffentlicher Parkplätze im Straßenraum ist der Darstellung im Bebauungsplan-Entwurf zu entnehmen. Sie sollte auf der Nord-Seite der höhengleich ausgebauten Straße erfolgen. Die genaue Lage wird im weiteren Planungsablauf konkretisiert.

Die nachfolgende Skizze dokumentiert den diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurf einer Erweiterung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes :



Der Ausbau des „Eichenweg“ wird gegenüber dem baulichen Bestand in einer Ausbaubreite von 5,00 m in Richtung Westen erweitert. Ein befahrbarer Anschluss an den Feldweg, Flurstück Nr. 8580, ist ausdrücklich nicht vorgesehen (Ausweisung eines 4,00 m breiten Grundstücksteiles als „öffentlicher Feldweg“).

Auf Höhe des Flurstückes Nr. 10609 soll die vorhandene Wendemöglichkeit erweitert werden, um damit den Anforderungen auch größerer Fahrzeuge, wie beispielsweise die der Müllentsorgung, zu entsprechen. Die Bewohner der westlich gelegenen Grundstücke müssen somit ihre Müllbehälter in diesem Bereich am Tag der Leerung auf der hierfür vorgesehenen öffentlichen Fläche bereitstellen.

### **3. Bauweise**

Aufgrund der das Plangebiet charakterisierenden Hangkante wird die Neubebauung im Landschaftsbild eine große Dominanz ausstrahlen. Aufgrund dieses Sachverhaltes lässt der Bebauungsplan nur weitestgehend Einzelhäuser zu. Hierdurch soll ein talseits in Erscheinung tretender geschlossener Gebäuderiegel, welcher sich bei einer Doppelhaus-Bebauung durch Garagenelemente ergeben würde, verhindert werden.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption werden somit im Plangebiet 11 Einzelhäuser bzw. 10 Einzelhäuser und 2 Doppelhaus-Hälften mit Grundstücksbreiten von ca. 18,00 m entstehen.

Die Grundstückstiefen weisen Maße zwischen 26,00 m und 32,00 m auf.

### **4. Ausweisung der überbaubaren Fläche**

Aufgrund der vom „Eichenweg“ stark abfallenden Topographie soll sich die zukünftige Bebauung sehr eng an den Straßenraum anlehnen. Festgesetzt wird eine Baugrenze mit einem Mindestabstand von 1,50 m bis 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie. Die maximal zulässige Bautiefe wird mit 14,00 m definiert. Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass die Gebäude einerseits vom „Eichenweg“ aus raumwirksam werden, andererseits talseits keine zu hoch in Erscheinung tretende Wandscheibe entsteht.

### **5. Maß der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind sehr stark von den topographischen Gegebenheiten und der Tiefe der gebildeten Grundstücke geprägt. So setzt der Bebauungsplan als Grund- und Geschossflächenzahlen Werte von 0,3 bzw. 0,6 fest.

Die zulässige Gebäudekubatur wird definiert durch eine maximal zulässige Traufhöhe, gemessen vom „Eichenweg“, und der Beschränkung der talseits in Erscheinung tretenden sichtbaren Außenwandhöhe (maximal 7,00 m, gemessen von dem tiefsten Punkt des an das Gebäude zukünftig angrenzenden Geländes).

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m, gemessen von der Mittelachse des „Eichenweg“. Das Maß ist gleichzusetzen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Damit ergeben sich Gebäude mit einer parallel zur bestehenden Topographie in Süd-West-Richtung ausgerichteten Dachfläche.

Auf die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Anzahl an Vollgeschossen wird aufgrund der oben erläuterten Festsetzung der zulässigen Gebäudekubatur verzichtet.

### **6. Maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten**

Der Bebauungsplan beschränkt die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 2 Stück. Die Festsetzung trägt der zukünftigen Erschließungs- und Parkierungssituation Rechnung.

## 7. Standorte für Garagen und PKW-Stellplätze

Die topographischen Gegebenheiten erfordern eine differenziertere Reglementierung möglicher Standorte von Garagen und PKW-Stellplätzen. Aufgrund der geringen Breite des „Eichenweg“ müssen Garagen und überdachte PKW-Stellplätze, auch aufgrund ihrer Wirkung im Straßenraum, einen Mindestabstand von 2,50 m bzw. 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Die Standorte und Breiten zulässiger Garagen/überdachter PKW-Stellplätze setzt der Bebauungsplan grundstücksbezogen fest. Sie werden, aufgrund der hier vorhandenen Hangkante, auch bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 3,00 m (gemessen vom „Eichenweg“), talseits zweigeschossig in Erscheinung treten. Der Bebauungsplan sieht mit diesem Hintergrund somit eine „Bündelung“ der zulässigen Garagen-Standorte für jeweils zwei benachbarte Gebäude vor.

Abweichend von dieser Regelung wird angeregt, Garagen in das jeweilige Gebäude zu integrieren.

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit dem gleichen Hintergrund nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. generell im Vorgartenbereich zulässig.

## 8. Maßnahmen zum Klimaschutz

Der Bebauungsplan „Unterer Eichenweg“ fordert aufgrund der topographischen Gegebenheiten nach Süd-Osten ausgerichtete Dachflächen. **Fünfzig Prozent dieser Flächen sind zum Schutz des Klimas mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.**

Es ist der Gemeinde Angelbachtal ein großes Anliegen, gemäß ihrem Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaktionsplan in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen, welche letztendlich zu einem CO<sub>2</sub>-armen Wohngebiet führen.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan unter der Ziffer 9. der Schriftlichen Festsetzungen die Forderung, dass je gebildetem Baugrundstück mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptbaukörper mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen sind. Die Festsetzung wird auf der Grundlage des § 23 b BauGB aus der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belange zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Luftqualität formuliert.

Es wird als „ausgewogen“ angesehen, jeden Grundstückseigentümer zur dezentralen Erzeugung von Strom bzw. von Wärme aus erneuerbaren Energien zu verpflichten.

Der prozentuale Anteil wird hinsichtlich der sich ergebenden Ausrichtung der Dachflächen ist Süd-Ost-Richtung mit einen für Jedermann angemessenen Aufwand möglich sein.

Der zu erzeugende Strom soll dabei vorrangig unmittelbar im Gebäude selbst verbraucht und nur eine überschüssige Reststrommenge in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Klimaschutz durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ zwischenzeitlich eine städtebauliche Dimension zuerkannt wurde.



Durch die getroffene Festsetzung der Ziffer B 2.4. der Örtlichen Bauvorschriften soll darauf hingewirkt werden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und möglichst mit standortgerechten Arten bepflanzt und als Grünfläche dauerhaft erhalten werden.

Unzulässig ist das Anlegen von sogenannten „Kiesgärten“, in denen anstelle einer Bepflanzung Steine und sonstige lose Materialien geschüttet werden. Eine solche damit unzulässige Freiflächengestaltung würde der zu fördernden Vielfalt an Arten (Insekten und Kleinlebewesen) in privaten Gärten des Plangebietes widersprechen, die klimatische Aufheizung des Siedlungsbereiches begünstigen und darüber hinaus dem Grundsatz einer lebendigen Freiflächengestaltung zuwiderlaufen.

## **VI. Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Topographie und der Einfügung des neuen Siedlungsrandes in das Landschaftsbild, lassen die Örtlichen Bauvorschriften ausschließlich Gebäude mit einem analog der Topographie einseitig geneigten Pultdach zu. Darüber hinaus sind versetzte zueinander angeordnete Pultdächer unter der Voraussetzung zulässig, dass der Dachfirst das festgesetzte Maß von 4,00 m, gemessen vom „Eichenweg“, nicht überschreitet.

Mit der gleichen Zielsetzung wird der Umfang zulässiger Dachaufbauten und Dacheinschnitte durch die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.

Zur Vermeidung einer zu großen dominanten Fernwirkung wird die Vorgabe formuliert, dass die Farbe geneigter Dächer sich auf das klassische Spektrum beschränken muss (rot-, braun- oder grau-anthrazit-Farbtöne bzw. begrünte Dachflächen).

Zur Vermeidung schädlicher Einträge in den Boden bzw. in das Schutzgut „Wasser“ wird aufgrund der Tatsache, dass das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser direkt dem Vorfluter zugeleitet werden soll, die Verwendung unbeschichteter Metalle als Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Höhe zulässiger Stützmauern wird sowohl entlang der süd-östlichen Grenze des Plangebietes, als auch zu den Nachbargrundstücken auf das Maß von 1,50 m begrenzt. Diese Örtliche Bauvorschrift wird begründet mit der ansonsten entstehenden dominanten Wirkung im Landschaftsbild bzw. mit einer ggf. zu starken einengenden Wirkung auf benachbarten Grundstücken.

Aufgrund der mit dem Baukörper und den Freiflächen zu überwindenden großen Höhenunterschiede wird dringend empfohlen, die Höhenlagen benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen.

## **VII. Entwässerung des Plangebietes**

Die Gebäude auf den ausgebildeten Bauflächen sind mittels einer Hebeanlage an den am „Eichenweg“ vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über eine separate, am süd-östlichen Gebietsrand vorgesehene Entwässerungsleitung. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist zu diesem Zweck auf den Bauflächen der Eintrag eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde Angelbachtal vorgesehen.

## **VIII. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 8.445 m<sup>2</sup> auf.

Sie setzt sich wie folgt zusammen :

- Allgemeines Wohngebiet 7.050 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich Feldweg) 1.395 m<sup>2</sup>

Aufgestellt : Sinsheim, 30.10.2020/24.11.2020 – 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