



Vorentwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Unterer Eichenweg“,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 BauNVO unter der Ziffer 2. genannten Schank- und Speisegaststätten sowie die unter der Ziffer 3. genannte „Anlage für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im „WA“-Gebiet die im § 4 Abs. 3 BauNVO unter den Ziffern 1., 3., 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

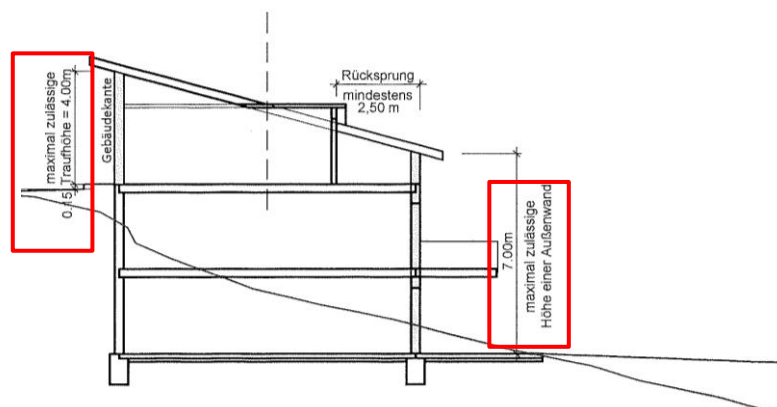
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

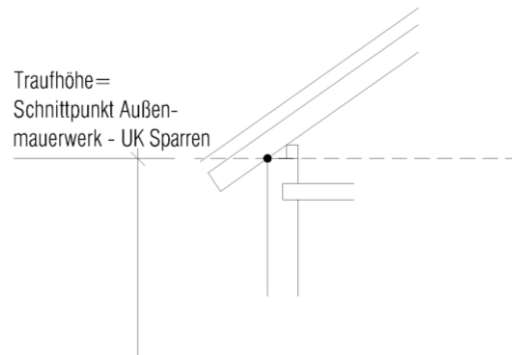
Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

2.2. Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe beträgt 4,00 m.



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 des „Eichenweg“.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

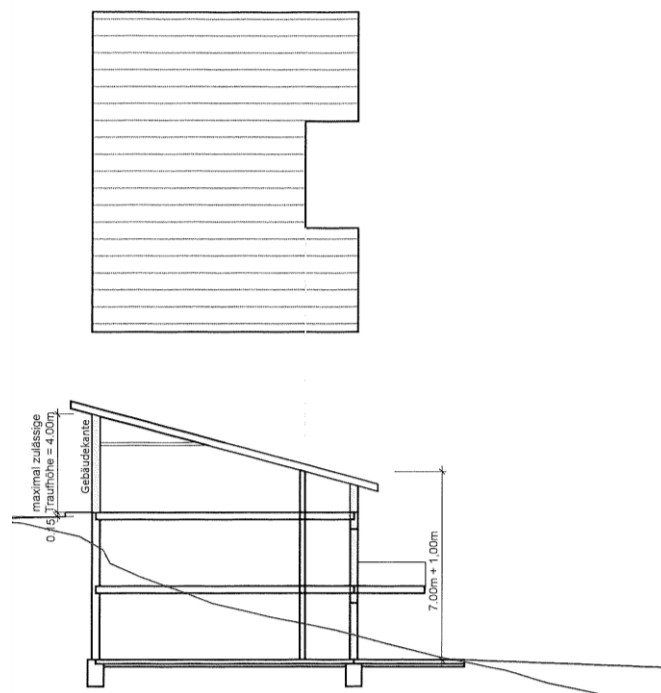
2.3. Sichtbare Höhe der Außenwand

Die talseits sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes darf das Maß von 7,00 m nicht überschreiten. Hierbei gilt das Maß, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zur Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (UK Sparren).

Höhere sichtbare Außenwände sind dann zugelassen, wenn die nach Süd-Osten ausgerichtete Außenwand des Dachgeschosses um mindestens 2,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Auf die Darstellung unter der Ziffer 2.2. dieser Festsetzungen wird verwiesen.

Eine Überschreitung der sichtbaren Höhe der Außenwand um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bei einem Drittel der Gesamt-Gebäudelänge zulässig.



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)

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

4.1.1

Terrassen und Balkone können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB **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.

4.1.2

Eine Überschreitung der straßenzugewandten überbaubaren Fläche durch Hauseingangstreppen sowie Überdachungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von jeweils 5,00 m um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

4.1.3

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie beispielsweise Gerätehütten, sind bis zu einem Volumen von 20 m³, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinter der straßenabgewandten Baugrenze zugelassen.

4.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude ist parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig.

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

5.1. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Garagen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m, **überdachte PKW-Stellplätze** von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen (Ausnahme : Grundstück an der Wendeanlage, Mindestabstand generell 1,00 m).

Diese sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen-Standorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „GA“ der Legende - Bündelung zweier Standorte) zulässig bzw sind in den Hauptbaukörper zu integrieren.

Außerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.

Es werden hierfür folgende, nicht zu überschreitende Höhen festgesetzt :

- maximal zulässige Sockelhöhe (OK Rohfußboden Garagen/Carport) : 0,20 m
- maximal zulässige Gebäudehöhe : 3,00 m

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

5.2. PKW-Stellplätze

Die Erstellung von **Stellplätzen** ist ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen (Planzeichen „GA“ bzw. „St“) sowie im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude) eines Grundstückes zulässig.

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. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a. BauGB)

7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je Baugrundstück ist auf der straßenabgewandten Fläche ein standortgerechter, hochstämmiger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen (*wird nachgereicht*).

8. 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)

8.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Belange des Bodenschutzes

- 1.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 1.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.
- 1.3. 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).
- 1.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

2. Belange des Grundwasserschutzes

- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 2.6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 2.9. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind verboten.
Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Funktionsweise anschließend wieder mindestens gleichwertig hergestellt wird.

3. 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.

4. Zisternen

Zur Verringerung der Abflussspitzen ist gemäß der Ziffer 4. der Örtlichen Bauvorschriften das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und sollte 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.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.10.2020 – 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