



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

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

Planungsstand :

erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage sein sollen. Diese Textpassagen sind mit roter Schrift versehen. Stellungnahmen können daher nur zu diesen Festsetzungen 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 störende 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.

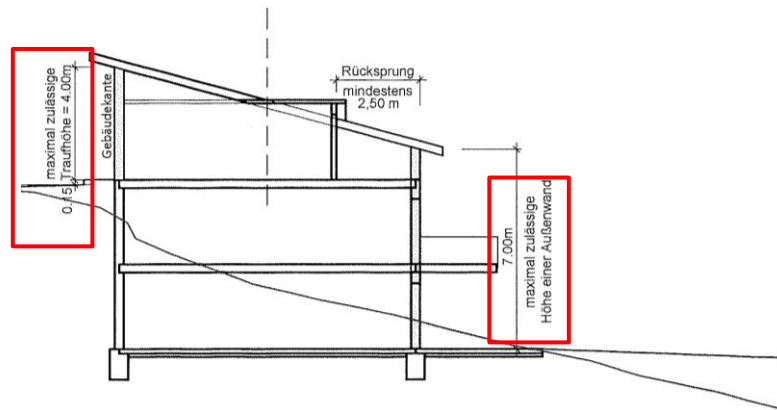
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

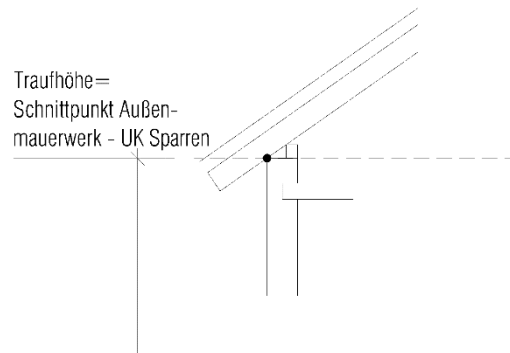
Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

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.

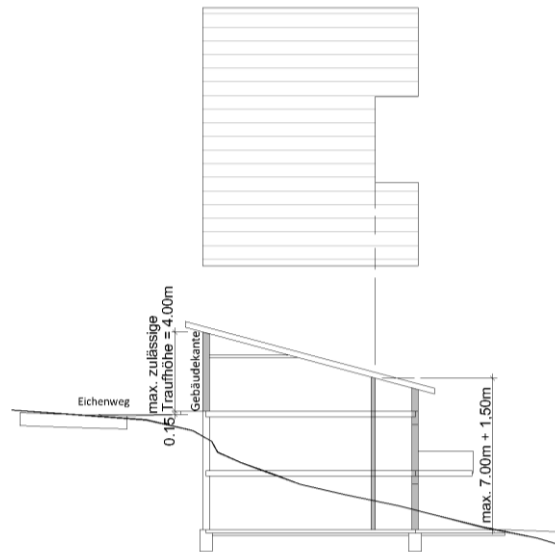
2.3. Sichtbare Höhe der Außenwand

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 **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.

4.1.2

~~Eine Überschreitung der straßenseitigen überbaubaren Fläche durch Hauseingangstreppe 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. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Als Material für die Dacheindeckung sind unbeschichtete Metalle, wie beispielsweise Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

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.

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 heimischen Strauch** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

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 Wegebau 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 <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. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.10.2020/22.04.2021 – 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