



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Sonnenberg“,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Eichersheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das ausgewiesene Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die hier nicht genannten, im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten sonstigen Nutzungen sind unzulässig.

Gleiches gilt für die unter dem § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

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

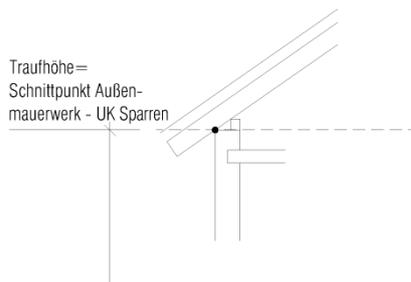
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

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

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind den Angaben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen.

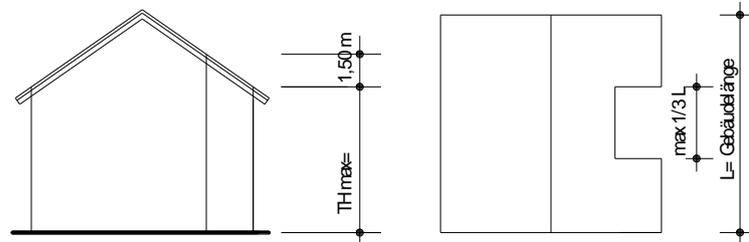
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (u. K. Sparren).



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der Erschließungsstraße.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m ist durch einen von der Hauptfassade zurücktretenden Gebäudeteil auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.



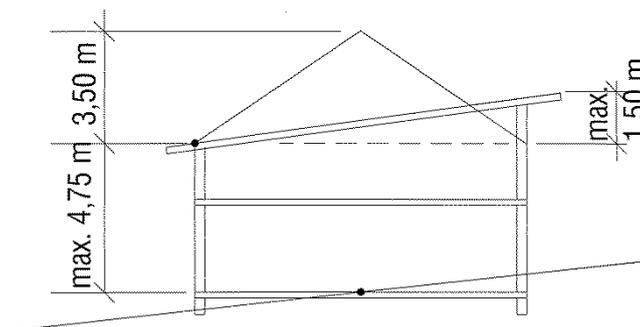
Für die Bauflächen nord-westlich der Erschließungsstraße ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 2,50 m unter der Voraussetzung zulässig, dass das Gebäude einen Mindestabstand von 7,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält und die talseits sichtbare Höhe der Außenwand ein Maß von 7,50 m nicht überschreitet (zulässige Ausnahme : Garanzufahren auf einer Breite von 5,00 m).

2.3. Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe eines Gebäudes darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 3,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,50 m
- bei Flachdächern
(zu begrünen gemäß den Vorgaben der
Örtlichen Bauvorschriften)

die maximal zulässige Firsthöhe entspricht
der festgesetzten Traufhöhe



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

Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Ziffer 1 der gültigen Landesbauordnung von Baden-Württemberg – LBO – (beispielsweise Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassen-Überdachungen) dürfen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.

Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn diese nicht breiter als 5,00 m sind.

4.1.2

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.

4.2. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen können in Form von Gebäuden auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden.

Dieses gilt **nicht** für die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze.

4.3. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück / Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes ist, unabhängig von der gewählten Dachform, senkrecht oder parallel zu den Straßenbegrenzungslinien oder einer der festgesetzten Baugrenzen zu erstellen.

Werden flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer (Voraussetzung hierfür ist eine extensive Dachbegrünung – siehe Örtliche Bauvorschriften) errichtet, so ist die Gebäudelängsseite senkrecht oder parallel zu den im Satz 1 angegebenen Linien auszurichten.

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

5.1.

Garagen und Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze bzw. die hieraus zu bildende Flucht nicht überschreiten.

5.2.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m, **überdachte PKW-Stellplätze** von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt bei Einzelhäusern und Doppelhäusenhälften zwei Stück.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Versiegelungen sowie bauliche Anlagen aller Art sind, bis auf transparente Einfriedigungen, unzulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

8.1. Dachmaterial

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers dürfen unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) keine Verwendung finden.

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 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen (*wird nachgereicht*).

10. 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)

10.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

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 getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in den Regenwasserkanal abgeführt werden.
Ansonsten sind Keller bzw. Untergeschosse als „weiße Wanne“ auszubilden.

4. Zisternen

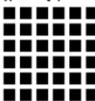
Zur Verringerung der Abflussspitzen ist gemäß der Ziffer 4. der Örtlichen Bauvorschriften das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und sollte auf dem Grundstück genutzt werden.

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, 11.02.2021/04.03.2021 – 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