



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Etwiese, 2. Änderung“,  
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

#### 1.1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im ausgewiesenen „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 unter den Ziffern 6., 7. und 8. genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) **nicht** zulässig.

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes und damit **nicht** zugelassen.

#### 1.2. Urbane Gebiet (MU) (§ 6 a BauNVO)

##### 1.2.1 Gliederung des „Urbane Gebiet“

Das „Urbane Gebiet“ wird in ein MU1 und MU2 gegliedert.

Im MU1-Gebiet sind die im § 6 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO genannten Tankstellen allgemein zulässig. Demgegenüber sind im MU2-Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit **unzulässig**.

##### 1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind im „Urbane Gebiet“ (M1 und MU2) die im § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit **unzulässig**.

#### 1.3. Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE) (§ 8 BauNVO)

##### 1.3.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Das „Gewerbegebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Es wird in Verbindung mit angrenzenden gewerblichen Bauflächen dahingehend gegliedert, dass im eingeschränkten GE nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die gewährleisten, dass an den Grenzen zum angrenzenden „Urbane Gebiet“ die hier geltenden Immissionsrichtwerte von 63/45 dB (A) nicht überschritten werden.

### 1.3.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO)

#### Wohnungen (§ 8 (3) 1. BauNVO)

Die in § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind im „Gewerbegebiet GE(e)“ generell zugelassen.

#### Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3. BauNVO)

Die unter dem § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl festgesetzt.

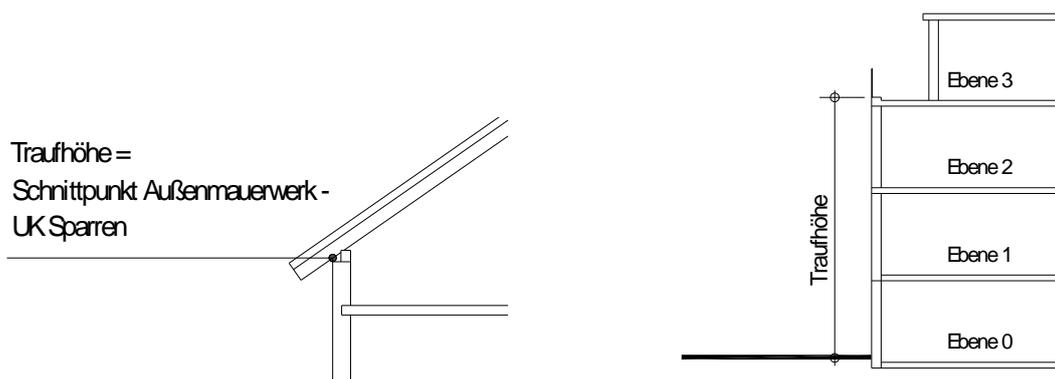
### **2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)**

*entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes*

### **2.2. Traufhöhe**

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

Sie sind definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (u. K. Sparren), bzw., bei einer Flachdachausbildung, mit der Oberkante der Attika.



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der Erschließungsstraße. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

### **2.3. Gebäudehöhe**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der Erschließungsstraße. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

#### **2.4. Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für die Bauflächen, welchen 4 Vollgeschosse zugelassen sind, ist das gegebenenfalls 4. Vollgeschoss mit einem mindestens 25° geneigten symmetrischen Satteldach oder alternativ als Staffelgeschoss auszubilden (Staffelgeschoss: Rücksprung der überwiegenden Gebäudeaußenwände gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m).

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Es gilt die Definition der „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 80,00 m zugelassen sind.

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

#### **4.1. Dachmaterial**

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

#### **4.2. Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Gebäuden im „Urbanen Gebiet“ mit Neigungen unter 6 ° sind auf einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Eine Ausnahme ist zugelassen, wenn die Dachfläche, unter Berücksichtigung der nach der Landesbauordnung einzuhaltenen Mindestabstände, als begehbare Dachterrasse ausgebildet wird.

#### **4.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze**

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind, unter der Voraussetzung das eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

#### **4.4. Beleuchtungs-Anlagen an öffentlichen Straßen / auf privaten Bauflächen**

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist eine Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik vorzunehmen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

### **5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)**

Die in der **Anlage dieser Festsetzungen** farbig gekennzeichneten gemischt nutzbaren Bauflächen liegen aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Lärmpegelbereich III bzw. IV. Dort, wo keine Kennzeichnung vorgenommen wurde, gilt der Lärmpegelbereich II.

Auf den dargestellten Flächen sind bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen die zur L 551 sowie zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin ausgerichteten Außenbauteile von Gebäuden (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den dargestellten Lärmpegelbereichen gerecht werden.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-08) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen, aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Die relevanten „nicht öffentlich zugänglich technischen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Angelbachtal eingesehen werden.

Sofern für die einzelnen Gebäudeformen oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, beispielsweise durch eine geringere Höhe über dem Gelände oder durch das Entstehen abschirmender Bauten, können für die Außenbauteile auch entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

## **6. Flächen für Stützbauwerke (Hinterbeton erforderlicher Bordsteine) , soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

### **6.1. 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. Anbaubeschränkung gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg**

Die Flurstücke Nr. 10628 und Nr. 10682/2 fallen in den Bereich der freien Strecke, für die die Anbaubeschränkung des § 22 des Straßengesetzes gelten.

In einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 551 dürfen, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, keine Gebäude errichtet werden. Dieses gilt auch für Werbeanlagen, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

### **2. 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 des Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

#### Beleuchtung/kleintierpassierbare Einfriedigungen

Zum Schutz der heimischen Fauna sind gemäß der Ziffer 4.3 dieser Festsetzungen insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu wählen.

Einfriedigungen sollten stets kleintierpassierbar, d. h. mit einem Abstand zur Geländeoberfläche, ausgebildet werden.

### **3. Belange des Bodenschutzes**

3.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt 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.

3.3. 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).

3.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

#### 4. **Belange des Grundwasserschutzes**

- 4.1. 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 [hppt://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/) erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 4.5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

#### 5. **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.

#### 6. **Starkregenereignisse**

Es muss generell mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. So wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### 7. **Zisternen**

Zur Verringerung der Abflussspitzen sollte das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und 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.

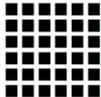
#### 8. **Vermeidung von Lärmimmissionen**

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.

## 9. Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Rahmenbedingungen und zur Förderung der Artenvielfalt wird vorgeschlagen, die für eine Begrünung geeigneten Fassaden oder Fassadenabschnitte durch Kletterpflanzen zu beranken.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.04.2022/19.09.2022/13.11.2023 – 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