



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Angellocher Weg/Etzwiese, 2. Änderung und Erweiterung“,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

Planungsstand :

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die in einer roten Schrift gehaltenen Textpassagen fanden ergänzend Eingang in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Das „Gewerbegebiet“ („GE1“, „GE2“, „GE3“) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt :

Nicht zulässig sind :

- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Speditionen
- kies- und schotterverarbeitende Betriebe

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich seiner zulässigen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in ein „GE1“- „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert :

„GE1“-Gebiet

Im „GE1“-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem direkten Verkauf an Endverbraucher mit einem zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment unzulässig.

Auf die Sortimente-Liste (siehe Anlage) dieser Festsetzungen wird verwiesen.

„GE2“-Gebiet

Im „GE2“-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem direkten Verkauf an Endverbraucher mit einem zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment, **ausgenommen Lebensmittel**, unzulässig.

Damit ist in diesem Gebiet ausschließlich der örtliche Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln zulässig.

Auf die Sortimente-Liste (siehe Anlage) dieser Festsetzungen wird verwiesen.

„GE3“-Gebiet

Im „GE3“-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Hauptsortiment unzulässig.

Zulässig sind in diesem Kontext jedoch Produktions-, Lager-, Versand-, Logistik- und Großhandelsbetriebe, einschließlich der hierfür erforderlichen Büro-, Lager-, Kommissionierungs-, Verpackungs- und Versandflächen, sofern vor Ort kein Verkauf von Waren gegenüber Endverbrauchern sowie keine Warenabgabe an Endverbraucher erfolgt.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Ziffer 1. BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Dies gilt, wenn :

- sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Grundstück sich auf zwei beschränkt und
- die zulässige Wohn- und Nutzfläche in der Summe 225 m² je Grundstück nicht überschreitet

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück zu beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziffer 2. 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.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zugelassen.

Zugelassen ist der Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege sowie Getränke an Endverbraucher.

Zehn Prozent der zulässigen Verkaufsfläche dürfen dem Verkauf anderer zentrenrelevanten Sortimente dienen.

Darüber hinaus sind im „Sondergebiet“ Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 65 m², Bewirtungsflächen sowie die für den Einzelhandelsbetrieb/den Backshop erforderlichen Nebenräume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen (werden nachgetragen).

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachhaut bzw. OK Attika). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.2. Traufhöhen

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der für die Erschließung des Grundstückes maßgebenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt die in der Planunterlage gekennzeichnete Erschließungsstraße.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamtgebäuelänge zulässig.

2.3. Ausnahmen

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (Aufzüge, Kamine, Filteranlagen u. ä.) gelten die Festsetzungen zur Ziffer 2.1.

Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Festgesetzt wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu folgenden Längen zulässig sind :

- a₁ : maximal 75,00 m
- a₂ : maximal 100,00 m

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden. Dieses gilt insbesondere auch für mit Photovoltaik-Modulen überdachte PKW-Stellplätze.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf den privaten Grünflächen ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen.

Versiegelungen jeglicher Art, und damit auch das Anlegen von Ein- und Ausfahrten sind auf dieser Fläche unzulässig.

Die Fläche ist mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, anzusäen und als solche dauerhaft zu erhalten.

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1. Maßnahme 1 („M1“)

Auf den Uferstreifen zwischen dem „Waldangelbach“ und der Gewerbefläche ist, unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Kanaltrasse, eine Pflanzung von gewässertypischen Sträuchern und einzelnen Bäumen anzupflanzen – geeignete Gehölzarten sind :

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel

Cornus sanguinea
Corylus avellana

1- bzw. 2-griffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> et. <i>laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzdichte der Gehölze :

- mindestens 1 Strauch je 4 m² Pflanzgebotsfläche
- mindestens 1 Baum je 100 m² Pflanzgebotsfläche

6.2. Maßnahme 2 („M2“)

Entlang des Entwässerungsgrabens ist je angefangene 80 m² ausgewiesener Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1 hochstämmiger Laubbaum der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) oder Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stammumfang mindestens 12/14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen sind nicht zulässig.

6.3. Maßnahme 3 („M3“)

Der südlich des Planungsgebietes begrenzende, in einer Verdolung verlaufende „Hohlbinsengraben“ ist zu öffnen und auf der „öffentliche Grünfläche“ naturnah auszugestalten. Die Fläche um das Gewässer herum ist mosaikartig als offene Gras-Kraut-Vegetation zum Teil feuchter Standorte sowie mit Gehölzbereichen zu entwickeln.

Anzulegen, zu pflegen und auf dieser Fläche dauerhaft zu erhalten sind drei Eidechsenrefugien.

Zu verwenden sind folgende Gehölzarten :

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
1- bzw. 2-griffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> et. <i>laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

6.4. Ausgestaltung von PKW-Stellplätzen

Stellplätze für PKW sind als teilversiegelte Flächen, d. h. mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ anzulegen (Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kies- und Plattenwege).

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen und, sofern die Bodenkennwerte dies zulassen, über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

6.5. Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei und Kupfer oder aus Materialien mit entsprechenden Legierungen sind unzulässig.

6.6. Fassadengestaltung

Die Errichtung von unbeschichteten bzw. ungestrichenen Metallfassaden sowie von Fassaden mit reflektierenden Materialien ist unzulässig.

6.7. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fledermäusen und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur oder, unter Berücksichtigung der oben genannten Zielsetzung, vergleichbare Leuchten zu verwenden. Der waagerecht angebrachte Beleuchtungskörper ist so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.

Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C.

6.8. Kleintierpassierbare Einfriedungen

Einfriedungen müssen auf den Flächen des Geltungsbereiches zur zukünftigen Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10 cm einhalten.

Ergänzend wird auf die Ziffer 3.2. der Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 800 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum I. Größenordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mindesten 12-14 cm), je 100 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzarten sind der Artenverwendungs- bzw. Artenempfehlungsliste zu entnehmen.

Anpflanzungen nach der Ziffer 5.2. werden angerechnet. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

7.2. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 8 PKW-Stellplätze ist im Bereich von Parkierungsflächen, **welche nicht mit einer Photovoltaik-Anlage überdeckt sind**, ein hochstämmiger Laubbaum der I. Größenordnung (siehe Artenverwendungsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Baumarten und -sorten gemäß der Artenverwendungsliste, die sich für eine Straßen- bzw. Parkplatz-Bepflanzung eignen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4,00 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

Die Einzelbäume sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z. b. Baumschutzbügel).

7.3. Pflanzbindung (Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Hecken)

Auf dem Grünstreifen zwischen L 551 und „Etzwiesenstraße“ sind die vorhandenen Hecken und Einzelbäume zu erhalten und durch weitere Straßenbaum-Pflanzungen zu ergänzen.

Da es sich jedoch nicht um sehr hochwertige, ortsbildprägende Bäume handelt, ist punktuell eine Ersatz-Anpflanzung vorzunehmen.

Zu verwenden sind hochstämmige Arten bzw. Sorten der in der Artenverwendungsliste aufgeführten Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm.

B Empfehlungen, Hinweise

1. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben

- 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. Nutzung von Sonnenenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder foto-voltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

3. Rückhaltung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf Dach- und befestigte Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen.

Gemäß der Ziffer 4. der Örtlichen Bauvorschriften ist das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in den „Waldangelbach“ einzuleiten. Hierfür sind einzelne Einleitungs-Genehmigungen einzuholen.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Niederschlagswasser der Parkplätze und Fahrgassen eines Verbrauchermarktes oder anderer Gewerbebetriebe über eine belebte Bodenschicht eines Mulden-Rigolen-Systems dem Vorfluter zugeleitet werden kann. Anlieferbereiche bzw. andere, durch einen LKW-Verkehr belastete Bereiche sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für die Entwässerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

4. Dachbegrünung

Es wird angeregt, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um damit den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

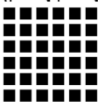
6. Beleuchtung

Es wird empfohlen, im Bereich des „Angelbach“ ausschließlich Natrium-Dampf-Niederdrucklampen zu betreiben, die ihr Licht direkt auf den Boden projizieren und damit nicht streuen.

Ursprungsfassung : 12.07.2011; letztmalig ergänzt am 16.04.2012

1. Änderung : 17.11.2025

Aufgestellt : Sinsheim, 29.06.2026 – 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

Anlage

Sortimente-Liste

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Hauptsortimente

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Zentrenrelevante Hauptsortimente

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppich (ohne Teppichböden), Haus- und Heimartikel, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren

Quelle: „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, rechtskräftig seit dem 15.12.2014