



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Wusseldorn I“, 1. Änderung,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Eichtersheim

Planungsstand :

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.2. Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

In den ausgewiesenen „Sondergebiete“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Die Begrenzung der jeweils zulässigen Verkaufsfläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zugelassen ist der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

Darüber hinaus dürfen 10 % der zulässigen Verkaufsfläche auch dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente dienen. Auf die Sortiments-Liste (siehe Anlage 1) dieser Festsetzungen wird verwiesen.

Ergänzend zu den oben formulierten Vorgaben sind in den Sondergebieten 1 und 2 Backshops mit den nachfolgend genannten Verkaufsflächen zugelassen :

- „Sondergebiet 1“ : maximal 40 m²
- „Sondergebiet 2“ : maximal 30 m²

Ergänzend hierzu dürfen Bewirtungsflächen im Innen- und Außenbereich sowie die für den Einzelhandelsbetrieb/den Backshop erforderlichen Nebenräume errichtet werden.

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

2.1. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachfirst bzw. OK Dachhaut bzw. OK Attika). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der die Sondergebiete erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier : „Wusseldornstraße“).

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

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

Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass folgende Gebäudelängen zulässig sind :

- a₁ : maximal 65,00 m
- a₂ : maximal 55,00 m

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

4.1. 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, Schotterrasen, 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.

4.2. Dacheindeckungen

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

4.3. Fassadengestaltung

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

4.4. 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.

4.5. 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.

5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein :

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

5.1. “Pflanzgebot 2“

Aus Gründen des Immissionsschutzes, zur optischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Verbesserung des Siedlungsklimas ist eine 2-3-reihige freiwachende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzabstände der Sträucher betragen ca. 1,20 m. Im Randbereich der Hecke sind Krautsäume zu entwickeln.

Die Gehölzpflanzung ist mit Einzelbaum- bzw. Baumgruppenpflanzung in unregelmäßigen Abständen zu unterbrechen (siehe Darstellung im Bebauungsplan). Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland (Mahd 1–2-mal jährlich mit Abräumen des Mähguts, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln) zu unterhalten.

Die westliche Ortsrandeingrünung kann bis zu einer maximalen Breite von 7,50 m für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Die Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

5.2. “Pflanzgebot 3“

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind entlang der Erschließungsstraßen an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen Laubgehölzhochstämme gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Standorte der geplanten Bäume können für notwendige Zufahrten abweichen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Ein Pflanzbeet der Straßenbäume darf die Mindestgröße von 6,00 m² nicht unterschreiten.

Es wird empfohlen, in einer Straße durchgängig eine Baumart zu verwenden. Die Grünflächen sind mit standortgerechten Stauden anzupflanzen bzw. als Dauergrünland extensiv zu unterhalten.

Die Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

5.3. “Pflanzgebot 4“

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind entlang des Feldweges an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen Laubgehölzhochstämme im Abstand von ca. 11,00 m gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Aufgestellt : Sinsheim, 07.07.2026 – 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 1

Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante 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

Anlage 2

Pflanzenliste

Gehölzauswahl „Pflanzgebote“ 2-4

„Pflanzgebot 2“

Gehölzauswahl für die Einzelbaum- bzw. Baumgruppenpflanzung

(Mindestqualität : Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. m.B. 14-16 cm StU)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstgehölze

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt :
Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit;
Regional bedeutsame, bewährte Sorten

Sorten und Artenauswahl

(wegen Feuerbrandgefahr gegebenenfalls Abstimmung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises)

Apfel

Bohnapfel	Gehrens Rambour
Berner Rosenapfel	Hauxapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Welschisner
Boskoop	Josef Musch
Jakob Fischer	Spätblühender Wintertaffetapfel
Schöner aus Nordhausen	Teuringer Rambour
Kumpfenapfel	

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Palmischbirne
Grüne Jagdbirne
Mollenbusch

Zwetschgen und Pflaumen

Hauszwetschge
Hafer- oder Gebirgswetschge
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle
Mirabelle aus Metz

Walnuss

Gehölzartenauswahl für die Heckenpflanzung

(Baumarten (5-10 %-iger Anteil) : Heister 2 x v. 100-150 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straucharten

(Strauch 2 x v. 100-120)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für die Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird.

Die Saumbereiche sind durch eine abschnittsweise und zeitlich versetzt Mahd alle 2-3 Jahre langfristig zu pflegen; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen :

Gehölzpflege durch ein „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25 % des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden.

„Pflanzgebot 3“

(Mindestqualität : Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. m.B. 16-18 cm StU)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium „Plena“	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

„Pflanzgebot 4“

(Mindestqualität : Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. m.B. 16-18 cm StU)

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere