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

Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan „Angellocher Weg/Etzwiese“, 1. Änderung,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld**

Planungsstand : 19.03.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1

Das „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt – nicht zulässig sind :

- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Speditionen
- Kies- und Schotterverarbeitende Betriebe

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

1.1.2.1 Wohnungen (§ 8 (3) 1. BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber können gemäß § 8 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Dies gilt, wenn :

- sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche 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 (2) BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

1.1.2.2 Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 2. BauNVO)

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

1.2. Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche in einer Gesamtgröße von maximal 1.000 m² zugelassen.
Zulässig 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 zentrenrelevanter Sortimente dienen.

Darüber hinaus sind im „Sondergebiet“ ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 65 m², Bewirtungsflächen sowie die für die Einrichtung 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 Gesamtgebäudelänge 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 (4) BauNVO).
Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 75,00 m zulässig sind.

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

4.1. 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	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
1- bzw. 2-griffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna et. laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzdichte der Gehölze :

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

4.2. 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 mindesten 12/14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen sind nicht zulässig.

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

5.1. 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.

5.2. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 8 PKW-Stellplätze ist im Bereich von Parkierungsflächen 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 Anfahrschutz zu versehen (z. b. Baumschutzbügel).

5.3. 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 fotovoltaischen 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 in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe umgehend zu melden.
Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen.

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.

7. Werbeanlagen

Auf die Festsetzung der Ziffer 2. der Örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln so auszurichten, dass sie ihr Licht direkt auf den Boden projizieren und nicht streuen.

Ursprungsfassung : 12.07.201; letztmalig ergänzt am 16.04.2012

Aufgestellt : Sinsheim, 19.03.2025 – Gl/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

Artenverwendungsliste

Bäume 1. Größenordnung

Höhe über 25 m

Spitzahorn +	Acer platanoides (20-30 m)
Bergahorn +	Acer pseudoplatanus (25-30 m)
Gemeine Esche +	Fraxinus excelsior (20-35 m)
Traubeneiche	Quercus petraea (20-30 m)
Stieleiche	Quercus robur (25-35 m)

Bäume 2. Größenordnung

Höhe bis 25 m

Spitzahorn (säulenförmig) +	Acer platanoides Columnare (15-20 m)
Spitzahorn +	Acer platanoides Summershade (15-20 m)
Hainbuche	Carpinus betulus (15-25 m)
Esche (kegelförmig) +	Fraxinus excelsior Atlas (15-20 m)
Vogelkirsche	Prunus avium (15-20 m)
Winterlinde +	Tilia cordata (18-20 m)

Höhe 10 bis 15 m

Feldahorn (strauchartiger Wuchs)	Acer campestre (10-15 m)
Spitzahorn +	Acer platanoides Farlakes Green (12-15 m)
Hainbuche +	Carpinus betulus Columnaris (8-15 m)
Säulen-Hainbuche +	Carpinus betulus Fastigiata (8-15 m)

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
1- bzw. 2-griffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna et. laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

\+ Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatz-Bepflanzung