



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Traubenstock – Neuaufstellung“ (7. Änderung),
Stadt Waibstadt

Planungsstand : 29.01.2024/09.01.2025/04.12.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

Die Art der baulichen Nutzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Es gilt die „BauNutzungsverordnung 2017“ in der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 geänderten Fassung.

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im „Reines Wohngebiet“ sind die im § 3 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig.

Die im § 3 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, und somit nicht zugelassen, sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer BauNVO die im § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO genannten Anlagen (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende „Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“).

1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRZ und GFZ sind den Planeinschriften zu entnehmen.

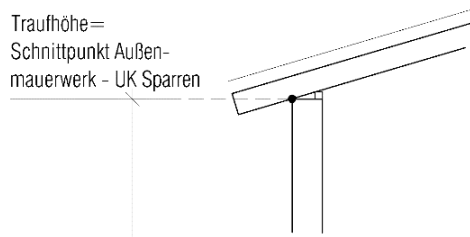
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

2.2. Traufhöhe

2.2.1

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

Sie sind definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (UK-Sparren).



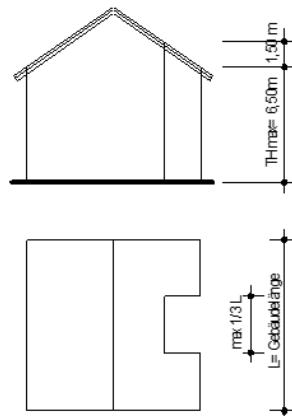
Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Doppelhaushälfte.

2.2.2

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäudelänge zulässig.



2.2.3

Werden Gebäude mit Flachdächern errichtet, so darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

2.3. First-/Gebäudehöhe

Die zulässige Firshöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, die auf der Grundlage der Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern : 4,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern : 1,50 m

- bei Flachdächern
(für den Fall, dass es sich nicht
um ein Staffelgeschoss handelt) :

Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der festgesetzten Traufhöhe. Darüber hinaus sind technische Aufbauten, wie Module zur Erzeugung von elektrischem Strom und Wärme, bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig.

2.4. Sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes darf das Maß von 7,50 m nicht überschreiten. Hierbei gilt das Maß, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe, bis zur Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (UK Sparren analog der Traufhöhe).

Auf einer Breite von maximal 6,00 m kann die zukünftige Geländehöhe durch Garagengebäude unterbrochen und dadurch ersetzt werden.

Eine Überschreitung der sichtbaren Wandhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Drittel der Gebäudelänge (als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung ohne seitliche Vorbauten und vorgesehene Dachüberstände) sowie für Einfahrten, z. B. zu Tiefgaragen, in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

4.1.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Ist eine „Baugrenze“ festgesetzt, so dürfen die Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Für baulich oder funktional mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen kann eine Ausnahme für eine Überschreitung auf zwei Drittel der Gebäudelänge um bis zu maximal 3,00 m zugelassen werden.

Als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung ohne seitliche Vorbauten und vorgesehene Dachüberstände.

4.2. Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Sie dürfen jedoch die in der Anlage 2 gekennzeichneten, straßenabgewandt gelegenen Baugrenzen nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt bei einer Senkrechtheinstellung 4,00 m, bei einer Parallelstellung 1,00 m.

Darüber hinaus sind überdachte PKW-Stellplätze, jedoch ohne seitliche Wände, im Vorgartenbereich zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zugelassen.

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

6.1. Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen auf Hauptgebäuden (Neigung $\leq 10^\circ$) sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder Balkone ausgestaltet werden, bzw. ein Glasdach erhalten (Wintergärten), auf einer Substratstärke von mindestens 12,0 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Aufgeständerte Solar-Module sind auf diesen Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

6.2. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasser-Versickerung

Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen anzulegen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies- und Plattenweg).

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

Aufgestellt : Sinsheim, 29.01.2024/09.01.2025/**04.12.2025** – Föh/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

Boris Schmitt, Bürgermeister

Architekt

B Hinweise und Empfehlungen

1. Schutz vor Starkregenereignissen

Nach den Starkregengefahrenkarten muss auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Folgen möglicher Starkregenereignisse (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und zum Beispiel Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

2. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Plangebiet (Neubauten, Renovierungen, aber auch Abbrüche) sind grundsätzlich die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Verwiesen wird auf das Merkblatt „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.

Zur allgemeinen Eingriffsvermeidung und -minimierung werden folgende Maßnahmen angeregt :

- Es sollten kleintierpassierbare Einfriedungen festgesetzt werden, die einen Mindestabstand von 10 cm zwischen Einfriedung und Boden aufweisen.
- Große Glasflächen von > 3,00 m² sollten in Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Wo es möglich ist, sollte auf das Verbauen von durchsichtigem Glas verzichtet werden (zum Beispiel bei Balkonbrüstungen Vorzug der Nutzung von Milchglas anstelle von durchsichtigem Glas).
- Außenbeleuchtungen sollten insektenfreundlich ausgeführt und nur dort eingesetzt werden, wo sie zwingend notwendig sind (zum Beispiel aus Sicherheitsgründen).

3. Zisternen

Auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden bzw. ein Retentionsteil aufweisen.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird.

4. 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, Keramikreste, Knoch, 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 Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

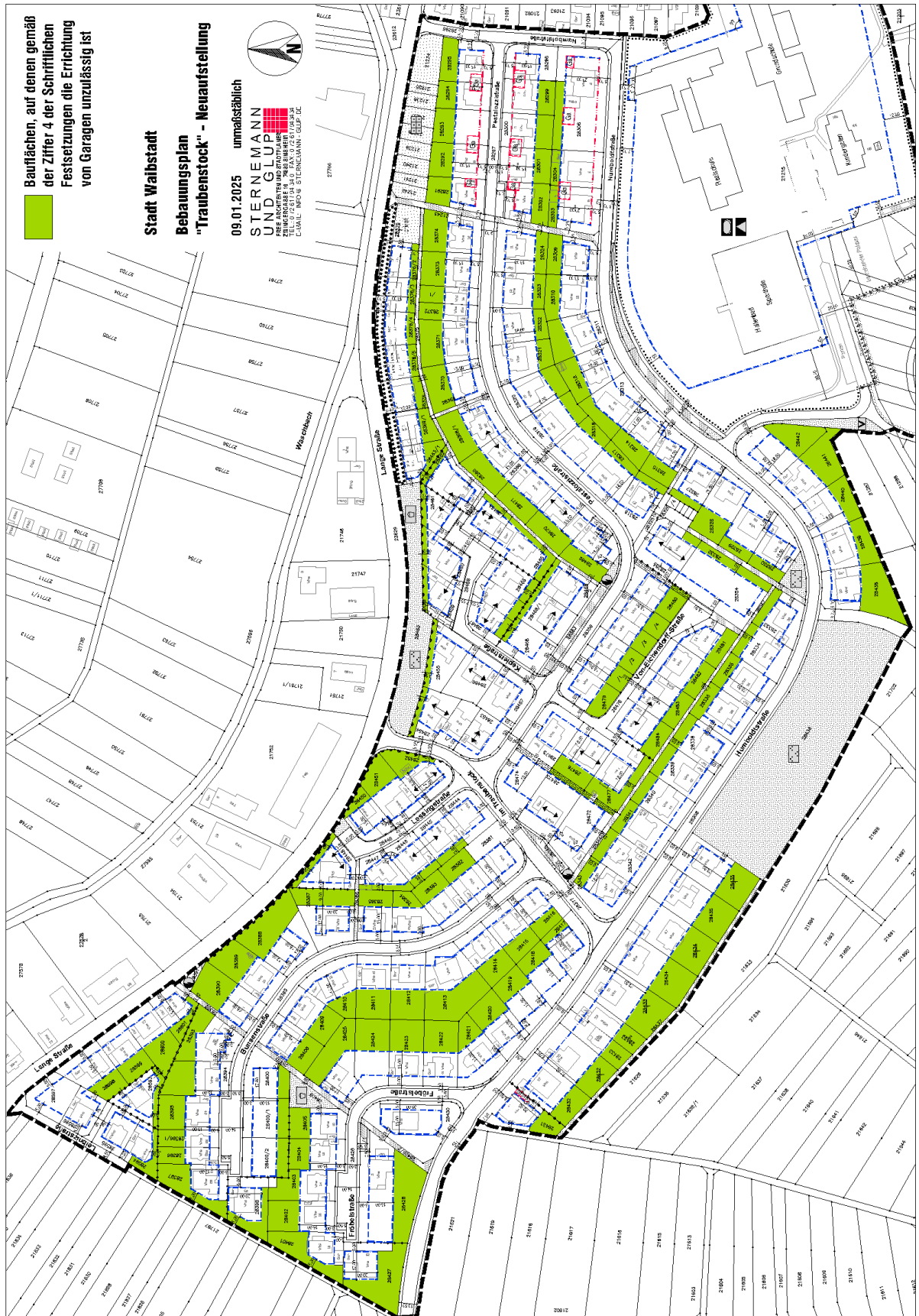
Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Anlage 1



Anlage 2



Anlage 3

**Ursprungsfassung der Schriftlichen Festsetzungen
des Bebauungsplanes „Traubenstock“**

2. Fertigung

Anlage: 3

Bebauungsplan im
Gewann "Traubenstock" der
Stadt Waibstadt

F e s t s e t z u n g e n

§ 1

Baugebiet

1. Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen teilweise zum
 - a) reinen Wohngebiet (WR)
 - b) allgemeinen Wohngebiet (WA)erklärt.
2. Im reinen Wohngebiet (WR) sind Wohngebäude und die nach § 3 Abs. 3 ^{BauNVO} möglichen Ausnahmen zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebengebäude wie Schuppen, Abstellräume, Gartenhäuser und dergleichen nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.
Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind die Vorhaben nach
 - Ziff. 2 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
 - Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe)
 - Ziff. 6 (Ställe für Kleintierhaltungen ...)nicht zugelassen.
Ziff. 5 (Tankstellen) sind nur zwischen den Straßen A-B-C-F zugelassen.
Im Erdgeschoß des Gebietes zwischen den Straßen A-B-C-F sind nur die nach Absatz 2 Ziff. 2 genannten Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ...) und die dazugehörigen Wohnungen zulässig.
4. Einrichtungen der Elektrizitätsversorgung wie Masten und Kabelverteilerschränke können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden (§ 14 BauNVO).

§ 2

Gestaltung der Bauten

1. Im Baugebiet ist bei geschlossener Bauweise nur einheitlich ein flachgeneigtes Satteldach, Dachneigung 18° bis 21° , zugelassen.
Ebene Dächer können zugelassen werden, wenn seitens einer Gruppe von Bauinteressenten innerhalb eines Baublockes in der geschlossenen Bauweise der Nachweis zur einheitlichen Dachform geführt wird. Die Entscheidung trifft die Gemeinde im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.
Bauten mit mehr als 2 Geschossen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
Im übrigen Baugebiet wird die freie Dachform zugelassen.
2. Die Traufhöhe darf
bei 1-gesch. Gebäude bergseitig gemessen 3,00 - 3,40 m
bei 1-gesch. Gebäude mit freistehendem
Untergeschoß talseitig gemessen 5,80 - 6,20 m
bei 2-gesch. Gebäude talseitig gemessen 6,50 - 7,00 m
betragen.
Gemessen wird ab Oberkante natürlichem Gelände.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) darf bergseits der Straße nicht mehr als 0,60 m und talseits nicht mehr als 0,20 m betragen.
Maßgebend für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längenschnitten.
Falls die Einhaltung der Sockelhöhe auf Grund der Gelände- verhältnisse auf besondere Schwierigkeiten stößt oder gestalterisch unbefriedigende Ergebnisse bringt, kann die Baurechtsbehörde eine andere Sockelhöhe zulassen oder vorschreiben.
4. Als Dachdeckungsmaterial darf nur dunkles, nicht glänzendes Material verwendet werden.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
6. Die zu errichtenden Gebäude müssen zu der das Baugebiet kreuzenden 20 Kv-Leitung bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen einen Mindestabstand von 3,00 m jederzeit einhalten.
Die Bauanträge sind dem Badenwerk jeweils vorzulegen.

-3-

§ 3

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude -soweit zulässig- sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
2. Garagen und Geräteräume dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Garagen im Bauwich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu erstellen.

3. Nebengebäude und Garagen die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude unter Einhaltung des Grenzabstandes errichtet werden, sind dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung anzupassen.

Werden die Gebäude freistehend ausgeführt, so haben diese ebene Dächer zu erhalten.

4. Garagen im Untergeschoß sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrt nicht mehr als 10 % beträgt.

-4-

§ 4

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert.
Vor Baubeginn des Gehweges ist jedoch entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Abschlußkante mind. 0,10 m, max. 0,25 m hoch zu setzen.
2. Die Abschlußkante zur Straße ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, sodaß diese frei bleiben.
3. Als Einfriedigung sind zulässig:
Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von max. 0,25 m mit Heckenpflanzung, Drahtzaun oder Eisengitter.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten.
4. Zäune zwischen den Grundstücken sind bis zur rückwärtigen Hausflucht auf der Höhe der Einfriedigungen zur Straßenseite zu halten.
5. Bei Eckgrundstücken darf die Vorgartenanpflanzung nicht höher als 0,80 m sein.
6. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
7. Sollten Stützmauern errichtet werden müssen, so sind diese niedrig zu halten und dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbarsgrundstücke anzupassen.
Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt.
8. Türen oder Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
9. Die Dauerkleingärten dürfen mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m versehen werden.

--5--

§ 5

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so auszuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen geplant, befestigt und sauber gehalten werden.
4. Einfahrten und Eingänge sind so anzulegen, daß kein Wasser vom Grundstück auf die Straße fließen kann.

- 6 -

§ 6

Mülltonnen

Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen.

§ 7

Werbeanlagen

Die Aufstellung bzw. das Anbringen von Werbeanlagen unterliegt den Bestimmungen der Landesbauordnung.

§ 8

Anschluß der Grundstücke an
das Kanal- und Versorgungsnetz
der Gemeinde

Der Anschluß der Grundstücke an das Kanal- und Versorgungsnetz der Gemeinde regelt sich nach den hierfür geltenden Satzungen.

§ 9

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Waibstadt, den 29. Nov. 1972

Bürgermeisteramt:

J. V. Heinz