



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Waldstraße“,  
Stadt Waibstadt, Ortsteil Daisbach

Planungsstand : 18.12.2024/04.09.2025

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zugelassen. Demgegenüber sind „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ allgemein zulässig.

**Nicht zugelassen** sind die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB genannten Schank- und Speisewirtschaften.

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

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

#### 2.1. Traufhöhen

Der Bebauungsplan formuliert maximal zulässige Traufhöhen. Diese Angaben sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

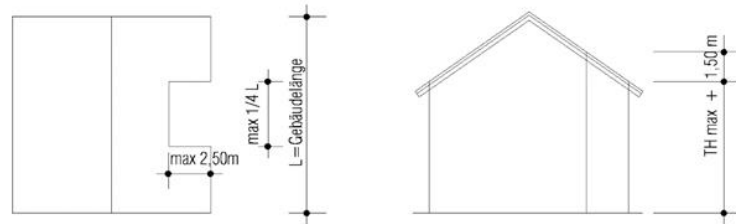
Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte einer jeden Gebäudeeinheit.

Zulässig sind, bei geneigten Dächern, bis zu 1,50 m höhere Traufen, wenn diese sich durch einen maximal 2,50 m tiefen Rücksprung der Außenwand ergeben.

Sie dürfen je Dachseite jedoch lediglich ein Viertel der Gesamt-Gebäudelänge einnehmen. (Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen).



Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Oberkante der Attika das für die Traufhöhe festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

## 2.2. First- bzw. Gebäudehöhe

Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, im „Allgemeines Wohngebiet“ die auf der Grundlage der Ziffer 2.1. für das jeweilige Grundstück festgesetzte Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- |   |   |
|---|---|
| ▪ bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern | 4,00 m  |
| ▪ bei einseitig geneigten Pultdächern             | 1,50 m  |
| ▪ bei Flachdächern                                | die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika) entspricht der festgesetzten Traufhöhe + 0,50 m |

Durch technische Aufbauten dürfen die formulierten zulässigen Höhen der Gebäude bzw. der Gebäudedachhaut um maximal 1,50 m überschritten werden.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

### 3.1. Bauweise

Im Baugebiet gilt, gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planvorlage bestimmt.

#### 3.2.1 zulässige Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Ein Vortreten von Eingangs- und Terrassen-Überdachungen sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bis zu einem Maß von 1,00 m zugelassen werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass diese nicht breiter als 5,00 m sind.

Bauliche oder funktional mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen können ausnahmsweise auf zwei Dritteln der Gebäudelänge die Baugrenze bis maximal 3,00 m überschreiten.

### **3.2.2 Bauliche Anlagen die außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m³ je Anlage zugelassen werden. Die Größenbeschränkung gilt nicht für in den Boden eingelassene nicht überdacht Swimming-Pools.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Abweichend der Sätze 1 und 3 sind die durch Sichtwinkel belasteten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm.  
Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Garagen und PKW-Stellplätze sind, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Hierbei sind folgende Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten :

- Garagen
  - 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie
- überdachte PKW-Stellplätze
  - Abstand der die Dachfläche tragenden Stütze zur Straßenbegrenzungslinie : 1,00 m
  - Abstand der Dachfläche zur Straßenbegrenzungslinie : 0,50 m

Auf den in der **Anlage** gekennzeichneten straßenabgewandten Grundstücksteilen ist die Errichtung von Garagen und überdachten bzw. nicht überdachten PKW-Stellplätzen nicht zulässig.

## **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird für Einzelhäuser auf 3 Stück, für Doppelhäuser auf 2 Stück begrenzt.

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **6.1. Sichtwinkel**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind transparente und vollständig luftdurchlässige Einfriedungen.

## **7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Auf den als „privates Grün“ ausgewiesenen Flächen sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

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

### **8.1. Dachbegrünung**

Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung  $\leq 15^\circ$  (Haupt- und Nebengebäude) sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder Balkon ausgestaltet werden, bzw. ein Glasdach erhalten (Wintergärten), auf einer Substratstärke von mindestens 12 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. Auf das gültige Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und die Verordnung zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen wird verwiesen.

### **8.2. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung**

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

Bei 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.

### **8.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

### **8.4. Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m<sup>2</sup> eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken zulässig.

### **8.5. Einfriedungen**

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist ein Abstand zwischen Zaununterkante und Boden von mindestens 10 cm einzuhalten.

### **8.6. Dacheindeckungen**

Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

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

### **9.1. Pflanzbindung**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei einem Ausfall mit Arten aus der Artenverwendungsliste nachzupflanzen.

## 9.2. Pflanzgebot je Baugrundstück

Auf den Bauflächen, die mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden, ist je Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Streuobstbaum mit einem **Stammumfang von mindestens 12-14 cm** anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist frei zu wählen. Die mit einer „Pflanzbindung“ dargestellten Bäume können angerechnet werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2024/04.09.2025 – 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

Joachim Locher, Bürgermeister

Architekt

## Anlage

