

Stadt Waibstadt



Begründung

zum Bebauungsplan
und
zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Traubenstock – Neuaufstellung“ (7. Änderung)

Aufgestellt : Sinsheim, 25.03.2025/04.12.2025 – 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

I. Anlass der Bebauungsplanänderung

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Waibstadt, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ das in seiner Ursprungsfassung aus den Jahren 1967 bzw. 1972 stammende Planungsrecht den heutigen Anforderungen und rechtlichen Voraussetzungen anzupassen. Mit diesem Hintergrund werden die bisher geltenden Schriftlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und, unter Beibehaltung der Grundzüge der rechtskräftigen Bebauungspläne, neu gefasst.

II. Lage des Plangebietes

Die Baugebiete „Traubenstock“ / “Hammerstock“ bilden, zusammen mit den Flächen der Realschule, der Grund- und Hauptschule sowie des Hallenbades, den süd-östlichen Ortsrand von Waibstadt.

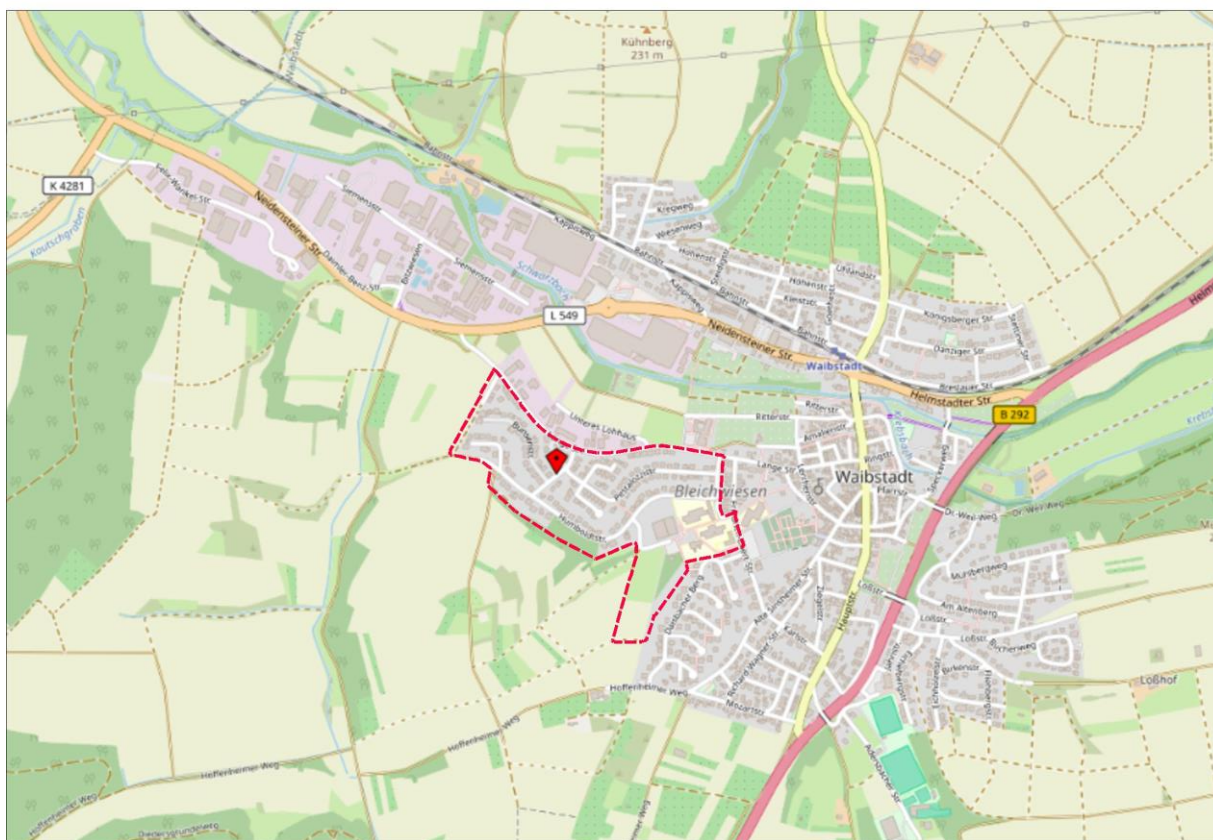
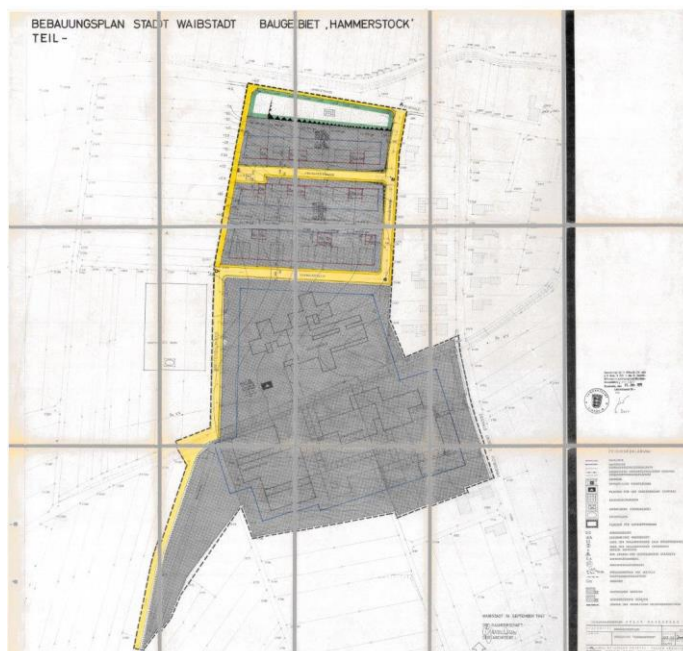


Abbildung aus dem Ortsplan der Stadt Waibstadt

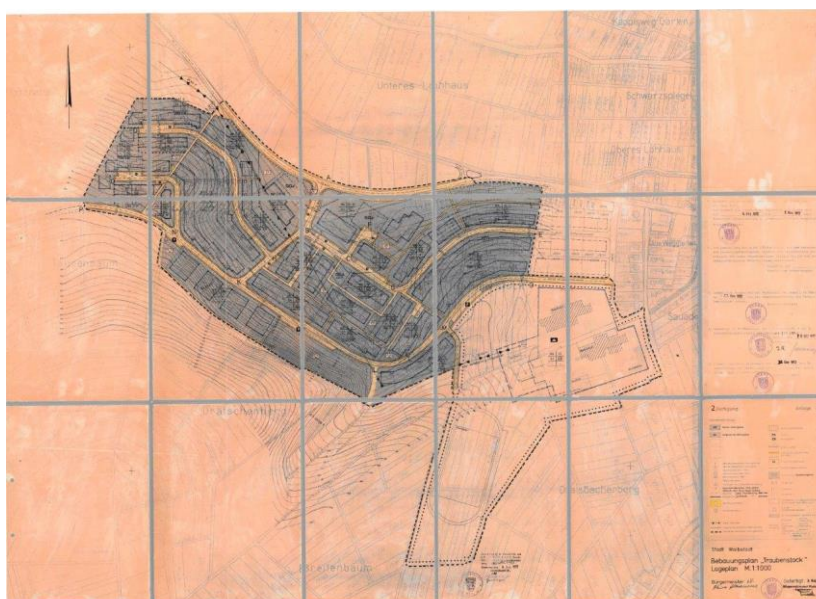
III. Derzeit rechtskräftige Planfassungen

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Hammerstock“ der Stadt Waibstadt stammt aus dem Jahr 1971 und umfasste die nördlichen Bauflächen zwischen der „Langestraße“ und der „Humboldtstraße“ sowie die südlich hieran angrenzenden Flächen der Grundschule, der Realschule und der Kindergärten.



Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Hammerstock“

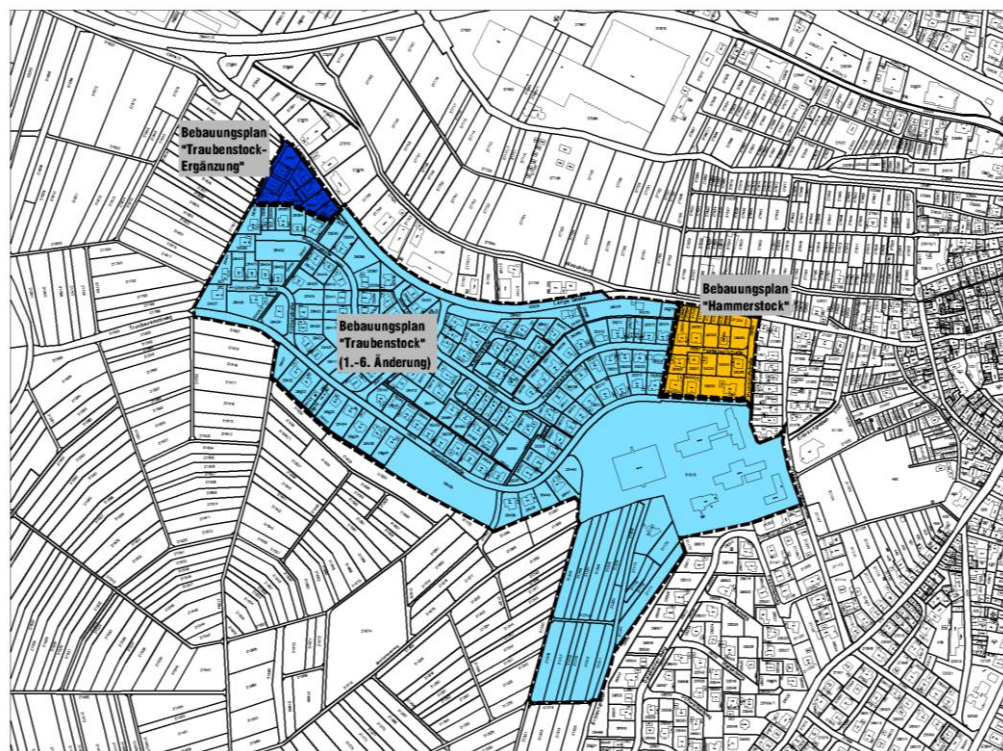
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ im Jahr 1972 wurde das oben genannte Gelände der Schulen und der Kindergärten zusammen mit der Fläche, auf der sich jetzt das Hallenbad befindet, in den Geltungsbereich dieses Planwerkes aufgenommen und in westliche Richtung um weitere Wohnbauflächen, sowie im Süden um die Ausweisung einer „Fläche zur Errichtung eines Sportplatzes“ ergänzt.



Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Traubenstock“

In den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden nunmehr auch die bisher noch im Bebauungsplan „Hammerstock“ verbliebenen Flächen einbezogen und zu einem Planwerk mit der Bezeichnung „Traubenstock – Neuaufstellung“ (7. Änderung)“ zusammengeführt.

Somit umfasst die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nunmehr die im nachfolgenden Lageplan gekennzeichneten, vollständig erschlossenen und weitestgehend bebauten Flächen.



**Abbildung des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes „Traubenstock – Neuaufstellung“**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die nachfolgend genannten Bebauungspläne, einschließlich deren in den letzten Jahrzehnten vorgenommenen Änderungen, aufgehoben.

Dieses sind im Einzelnen :

- Bebauungsplan „Hammerstock“, rechtskräftig seit 15.01.1971
- Bebauungsplan „Traubenstock“, rechtskräftig seit 20.12.1972

Diverse Teilflächen :

- Bebauungsplan „Traubenstock“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 10.10.1975
- Bebauungsplan „Traubenstock“, 2. Änderung, rechtskräftig seit 21.01.1977
- Bebauungsplan „Traubenstock“, 3. Änderung, rechtskräftig seit 01.08.1978
- Bebauungsplan „Traubenstock“, 4. Änderung, rechtskräftig seit 14.09.1978
- Bebauungsplan „Traubenstock“, 5. Änderung, rechtskräftig seit 13.07.2007
- Bebauungsplan „Traubenstock“, 6. Änderung, rechtskräftig seit 09.08.2013
- Bebauungsplan „Traubenstock“, Ergänzung, rechtskräftig seit 10.10.1975

Auch liegt der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ nicht im Einwirkungsbereich eines im Regierungspräsidium Karlsruhe registrierten „Störfallbetriebes“, so dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, aber auch aufgrund der Planungsinhalte, verzichtet.

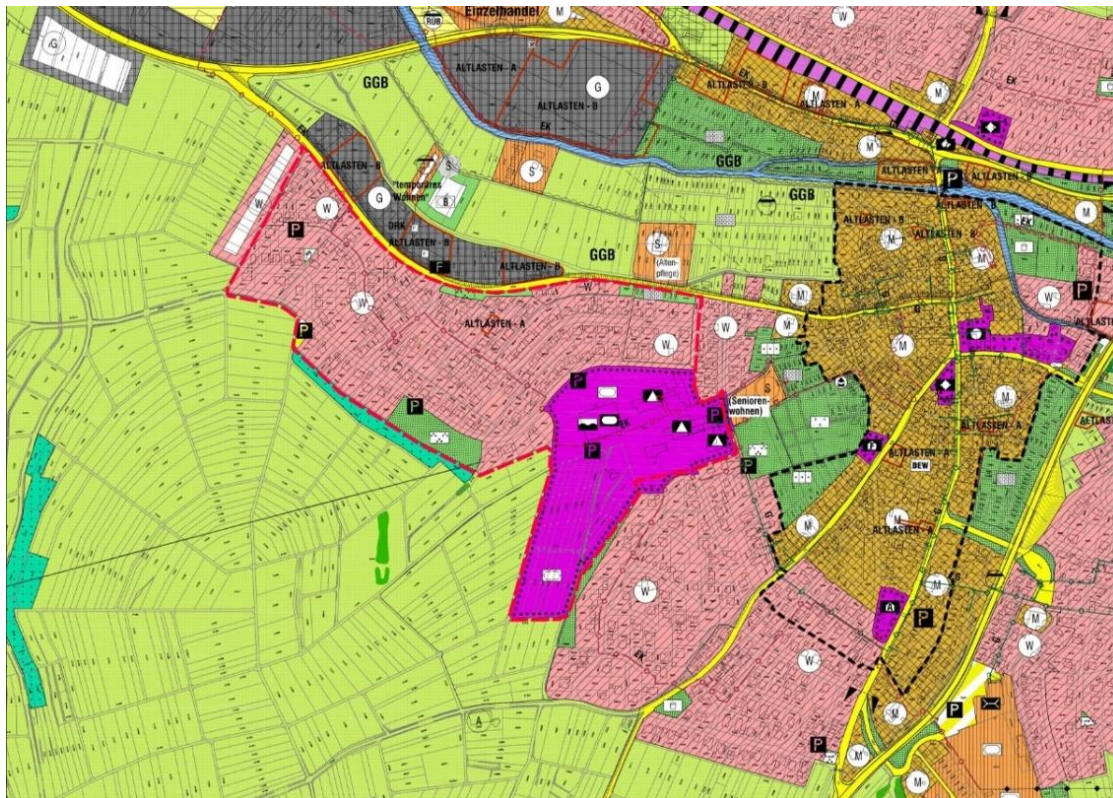
Regionalplanerische Belange

In der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ sind die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Lediglich der südliche Teilbereich, welcher als „öffentliche Grünfläche – Sportplatz“ ausgewiesen ist, ist als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ restriktionsfrei.

Die Belange der Raumordnung sind von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, welche die Fläche als bestehende „Wohnbaufläche“ bzw. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ darstellt, entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Stadt Waibstadt beschließt für das Plangebiet eine Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

Die bisher gültigen Fassungen der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Traubenstock“ und „Hammerstock“ werden aufgehoben und verlieren, einschließlich ihrer Teiländerungen, mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ihre Rechtskraft.

V. Inhalte der Bebauungsplanänderung

1. Vorgenommene Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Es wurden weitestgehend alle derzeit rechtskräftigen Inhalte des zeichnerischen Teils auf das aktuelle Grundkataster übertragen. Um eine „Bestimmtheit“ der festgesetzten überbaubaren Fläche zu gewährleisten, wurde eine ergänzende Vermaßung in den zeichnerischen Teil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Festsetzung stellt damit eine Konkretisierung der bisher lediglich grafisch dargestellten Festsetzung dar.

Uneingeschränkt in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen werden die bisher festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß sowie die im textlichen Teil formulierten maximal zulässigen Sockel- und Traufhöhen.

Geändert wurden, abweichend der bisherigen Festsetzungen, die Definition der Bezugspunkte bzw. die Begrifflichkeit „Traufhöhe“ in Form einer Konkretisierung.

Auf eine grundsätzliche Überarbeitung dieser Festsetzungen aus dem Jahr 1972 wurde verzichtet, so dass diesbezüglich bei Bauvorhaben nach wie vor die bisherige Genehmigungspraxis anzuwenden ist.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen :

1. Im süd-östlichen Teil des Plangebietes wird die Fläche des Flurstückes Nr. 21215 gemäß ihrer Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit der Symbolik „Schule, Kindergarten“ sowie „Sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen – Hallenbad und Sporthalle“ konkretisiert.

Abweichend vom bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, findet die für einen möglichen Sportplatz bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Flächensignatur „Sportplatz“ Aufnahme in die Neufassung des Planwerkes.

2. Aufgrund der topografischen Gegebenheit (sehr steil ansteigende Grundstücke) wird für die Grundstücke südlich der „Humboldtstraße“ die bisher festgesetzte „offene Bauweise“ eingeschränkt, indem hier zukünftig nur noch Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Diese Vorgabe entspricht auch der städtebaulichen Struktur der Bestandsbebauung auf den Flurstücken Nr. 28432 bis Nr. 28435/1. Ausgeschlossen wird für diese Flächen damit die Errichtung von Hausgruppen-Einheiten.
3. Für die südlich der „Fröbelstraße“ vorhandenen Baufläche (Flurstück Nr. 28428) sowie für den westlichen Teil der südlich der „Bunsenstraße“ gelegenen Grundstücken (Flurstücke Nr. 28400, Nr. 28400/1 und Nr. 28400/2) wird die „offene Bauweise“ dahingehend eingeschränkt, dass auf diesen Flächen, in Anlehnung an die hier vorhandene städtebauliche Struktur, zukünftig ebenfalls nur noch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.
4. Für die nördliche Baugrenze der Flurstücke Nr. 28454 und Nr. 28455 wird der Abstand zu der hieran angrenzenden öffentlichen Grünfläche von bisher 5,00 m auf nunmehr 3,00 m reduziert.
5. Abweichend von den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird für die Baufläche im Geltungsbereich die Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhen aufgehoben und stattdessen quartiersbezogen eine maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Diese werden aufgrund der städtebaulichen Notwendigkeit und im Sinne einer „Innenentwicklung“ so „großzügig“ bemessen, dass auf die Definition zulässiger Ausnahmen verzichtet werden kann.
6. Auf den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hammerstock“, die nunmehr in den Bebauungsplan „Traubenstock – Neuaufstellung“ einbezogen werden, wurden die Standorte zulässiger Garagen festgesetzt. Diese Vorgaben werden aufgehoben. Stattdessen sind gemäß der Neufassung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ Garagen auch anderenorts außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen – sie dürfen jedoch die straßenabgewandt gelegenen Baugrenzen nicht überschreiten und müssen die formulierten Mindestabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (bei einer Senkrechthstellung 4,00 m, bei einer Parallelstellung 1,00 m).

2. Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen

Die aus dem Jahr 1972 stammenden Schriftlichen Festsetzungen werden unter Beibehaltung der Grundzüge des Bebauungsplanes neu ausformuliert.

In den Entwurfsunterlagen sind die umformulierten oder neu aufgenommenen Textpassagen in roter Farbe gekennzeichnet.

Wesentliche Änderungspunkte sind :

- Es bleibt bei der Ausweisung eines „Reines Wohngebiet“, bzw. eines „Allgemeines Wohngebiet“. Zulässig sind die, in der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, letztmalig modifiziert durch die Fassung vom 02.07.2023, genannten zulässigen Nutzungen. Abweichend des § 3 der BauNVO wird festgelegt, dass die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ im „Reines Wohngebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch weiterhin nicht zulässig sind.
- Aufgrund der Bestandssituation wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO die Festsetzung formuliert, dass auf dem Flurstück Nr. 28048 eine dem Gebietscharakter widersprechende Schank- und Speisewirtschaft auch weiterhin als Ausnahme zugelassen werden kann. Durch diese Vorgabe wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als „Reines Wohngebiet“ gewahrt.
- Aufgrund des Umstandes, dass für das ausgewiesene „Allgemeines Wohngebiet“ zukünftig der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung 2017 anzuwenden ist, werden die störenden „Anlagen für die Verwaltung“, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, im Plangebiet als „nicht zulässig“ erklärt.
- Hinsichtlich der am Plangebiet festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen ist für das Gebiet „Traubenstock – Neuaufstellung“ zukünftig die Baunutzungsverordnung 2017, letztmalig ergänzt durch das Gesetz vom 03.07.2023, anzuwenden.
- Entsprechend der im Baugebiet bestehenden städtebaulichen Struktur, wird durch die Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen verdeutlicht, dass im Plangebiet überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in der „offene Bauweise“ zugelassen sind. Damit ist hier zukünftig eine Bebauung mit Hausgruppen-Einheiten unzulässig.
Abweichend dieser Grundaussage setzt der Bebauungsplan, eingehend auf den hier vorhandenen baulichen Bestand, für die Flurstücke Nr. 28479 bis Nr. 28480 die „geschlossene Bauweise“ fest.
- Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist es ein großes Anliegen der Stadt Waibstadt, im Bebauungsplan „Traubenstock – Neuaufstellung“ den Willen zum Ausdruck zu bringen, dass diese zukünftig gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

Die Zulässigkeit solcher Anlagen soll im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

- Bei der Definition einzuhaltender Vorgaben wird hinsichtlich der ausgewiesenen Baugrenze ein Vortreten in geringem Ausmaß entsprechend der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg, Bestandteil des Bebauungsplanes. Ergänzend wird die Festsetzung formuliert, dass die mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen die Baugrenzen auf zwei Dritteln der Gebäudelänge ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten dürfen.
- Das auf der Grundlage des aus den Jahren 1967/1972 stammenden Bebauungsplans aufgesiedelte Gebiet ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung. Sie weisen in der Regel nur eine Wohneinheit auf. Die Stadt Waibstadt hat sich im Zuge der Planänderung dafür ausgesprochen, eine im Planungsrecht bisher nicht enthaltene Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude in den Bebauungsplan aufzunehmen. **Die Begrenzung auf maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaus-Hälfte stellt, im Vergleich zur bisherig rechtskräftigen Planfassung, für einen Großteil der Bauflächen, gegenüber dem bisherigen Rechtszustand, eine Erhöhung um eine Wohneinheit dar.** Sie ist jedoch eine einschränkende Festsetzung für die Bauflächen, für die bisher keine Beschränkung der zulässigen Anzahl planungsrechtlich existierten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Baugebiet „Traubenstock – Neuaufstellung“ ist das Abwägungsergebnis zwischen der Zielsetzung, in einem bestehenden Wohngebiet die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten zu ermöglichen, ohne hierdurch den bestehenden Gebietscharakter grundsätzlich zu verändern.
- Der Bebauungsplan wird ergänzt um „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.
Es wird die Festsetzung formuliert, dass neu errichtete Flachdächer bzw. flach geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen sind. Dieses gilt für Dächer mit einer Dachneigung $\leq 10^\circ$.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan die Vorgabe, dass sämtliche befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, d. h. teilversiegelt anzulegen sind. Diese Festsetzung gilt für die Ausgestaltung neuer, die Bebauung umgebenden Freiflächen.

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen mit einem zeitversetzten Abfluss zurückgehalten, bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Sie sollen auch einen Beitrag dazu leisten, dass Dachflächen vermehrt begrünt werden und damit auch einen Lebensraum für Kleintiere und Insekten, in einer bebauten Umgebung darstellen können.

3. Mögliche Immissionskonflikte

Die Flächen des Geltungsbereiches sind sehr Jahrzehnten als „Reines Wohngebiet“ bzw. als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und, bis auf wenige Baulücken, vollständig bebaut.

Immissionskonflikte können im Hinblick auf den stetig gestiegenen Straßenverkehrslärm der „Lange Straße“ sowie aufgrund der nördlich dieses Straßenzuges zulässigen gewerblichen Nutzung, nicht ausgeschlossen werden. So gilt sowohl im Plangebiet selbst als auch für die nördlich des Plangebietes vorhandene gewerbliche Nutzung der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

4. Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften

Die Ursprungsfassungen der aus den Jahren 1967/1972 stammenden Bebauungspläne beinhalten eine Vielzahl an Vorgaben, welche baugestalterische Hintergründe haben und damit Örtliche Bauvorschriften darstellen. Grundlage für dessen Neufassung bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung vom Dezember 2021.

Festzustellen ist, dass eine Vielzahl der damaligen Vorgaben einen nach heutigem Rechtsverständnis unbestimmter Charakter aufweisen. Diese werden mit der Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschriften ersatzlos aufgegeben.

Die Örtlichen Bauvorschriften erweitern gegenüber den Ursprungsfassungen der Bebauungspläne die Bandbreite zulässiger Dachformen und Dachneigungen.

Aufgehoben wird die Festsetzung, dass Dachaufbauten unzulässig sind. Sie sollen gemäß den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften zukünftig unter der Voraussetzung errichtet werden, dass von der Giebelaußenwand eines Gebäudes ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten wird. Hierdurch wird erreicht, dass die gewählte Dachform einer Bebauung in ihrer Klarheit auch weiterhin ablesbar ist.

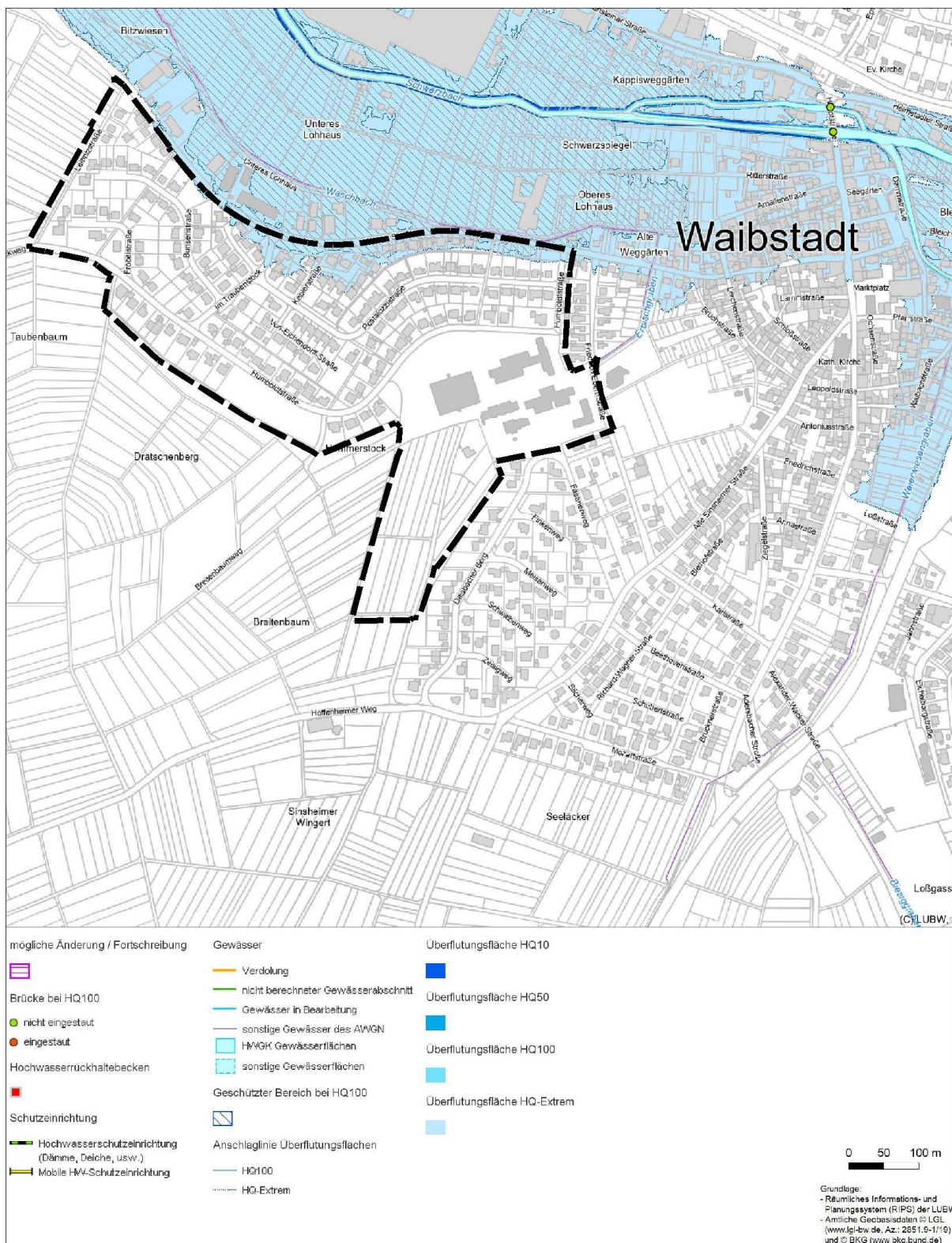
Hinsichtlich der zulässigen Einfriedungen werden die bisher geltenden Vorgaben mit der Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschriften wesentlich gelockert. Zulässig sind zukünftig Einfriedungen jeglicher Bauart, sie dürfen jedoch im Bereich der Vorgärten, bzw. innerhalb eines Abstands von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie das Höhenmaß von 1,20 m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die Vorgaben des Nachbarrechtes Baden-Württemberg.

Die Vorgärten sind definiert als die Flächen zwischen der Baulinie / Baugrenze auf Höhe des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie.

VI. Belange des Hochwasserschutzes

Nach den öffentlichen Hochwassergefahrenen des „Schwarzbach“ befindet sich das Plangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen von HQ₁₀ bis HQ₁₀₀.

Das Gebiet ist jedoch, wie die nachfolgend abgebildete Karte zeigt, von einem HQ_{extrem} betroffen.



Bezugnehmend auf das Wasserhaushaltsgesetz werden hierzu folgende Hinweise gegeben :

- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, müssen sich die Grundstückseigentümer nach § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten sichern.

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem}-Bereich sind nach § 78 c Abs.2 WHG untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

VII. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgende Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster :

- **AS Altwarenhandel Carola Richter, Kepler Straße 4 (Flächen-Nr. 04214-000) auf Flurstück 28466/1**

Die Fläche wurde mit dem Handlungsbedarf A (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweinsniveau 0 bewertet.

Laut den Erhebungsunterlagen ist trotz der langjährigen Nutzung auf dem Grundstück nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen.

Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

VIII. Beseitigung von Niederschlagswasser/Regenwasserbewirtschaftung

Es wird darauf hingewiesen, dass mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung einer negativen Auswirkungen von Hitze und der Trockenheit vorgebeugt und Überflutungsrisiken in Folge von Starkregeneignissen entgegengesteuert werden kann.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch eine Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser sollte daher ortsnah versickern oder verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

IX. Geologische Gegebenheiten

Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Löss“, „Holozäne Abschwemmmassen“ und „Auenlehm“ vor.

Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Mittlerer Muschelkalk“, „Karlstadt-Formation“, „Unterer Muschelkalk“ und „Obere Röttone“ im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg im M. 1:50.000 (GeoLa) im LGRB-Karten-viewer entnommen werden.

Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Bodenkunde

Bei Planvorhaben ist generell auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Mit diesem Hintergrund ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten oder un bebauten Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha errichtet werden, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

X. Erschließungsbeitrag

Die Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Traubenstock“ löst für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht die Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge** aus.

XI. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.03.2025/04.12.2025 – 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

Boris Schmitt, Bürgermeister

Architekt