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

Neufassung

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Eichelberg und Altenberg“, 5. Änderung,
Stadt Waibstadt

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zugelassen.

Auf dem Flurstück Nr. 28048 befindet sich eine Schank- und Speisewirtschaft. Erweiterungen und Erneuerungen dieser baulichen Anlage können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zugelassen.

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in dem zum „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. „Reines Wohngebiet“ (WR) erklärten Baugebiet folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte) :

- bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoss 0,30
- bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,60

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten :

- bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoss 0,30
- bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,30

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosszahlen sind zwingend festgesetzt.

Gemäß § 19 (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. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude (OK Erdgeschossfußbodenhöhe) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen.
Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die Höhe des höchsten Punktes der Mittelachse der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion bindend.

Bei 2-geschossigen Gebäuden darf das Untergeschoss bzw. das Kellergeschoss nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, dass das Gebäude kein „gestelztes“ Aussehen erhält.

2.3. Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf

- bei 1-geschossigen Gebäuden 3,20 m – 3,70 m
- bei 2-geschossigen Gebäuden 6,00 m – 6,50 m

betragen.

Gemessen wird ab Oberkante des (Bergseite) Erdgeschossfußbodens.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

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

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

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.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Vordächer und Überdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird.

4.1.1 Baulinie (§ 23 BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Ausnahme für Über- und Unterschreitungen um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

4.1.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 5 Abs. 6 Satz 1 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) kann zugelassen werden.

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

4.2. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück/Firstrichtung

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

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

Die höchstzulässige Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude beträgt je Einzelhaus „6“ und je Doppelhaus-Hälfte „3“ Einheiten.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.09.2021 – 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

Joachim Locher, Bürgermeister

Architekt