



Schriftliche Festsetzungen

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

Entwurfsstand : 29.01.2024/09.01.2025

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 1 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. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude (OK Erdgeschossfußbodenhöhe) darf bergseits der Straßen nicht mehr als 0,60 m, talseits nicht mehr als 0,20 m betragen.

Bei der Bemessung der Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt der jeweils höchste Punkt der Mittelachse der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion.

Aufgrund der Geländeverhältnisse können ausnahmsweise andere Sockelhöhen zugelassen werden.

2.3. Traufhöhe

Die Traufhöhe darf

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ bei 1-geschossigen Gebäuden bergseitig gemessen | 3,00 m bis 3,40 m |
| ▪ bei 1-geschossigen Gebäuden mit freistehendem Untergeschoss talseitig gemessen | 5,80 m bis 6,20 m |
| ▪ bei 2-geschossigen Gebäuden talseitig gemessen | 6,50 m bis 7,00 m |

betragen.

Die Traufhöhe ist definiert als das Maß, gemessen von der **Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses** und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.

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.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt, unter Berücksichtigung der Ziffer 4.4., für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.1.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Ist eine „Baugrenze“ festgesetzt, so dürfen die 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 Drittel der Gebäudelänge um bis zu maximal 3,00 m zugelassen werden.

4.2. Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt bei einer Senkrechtstellung 5,00 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 befestigen, 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.

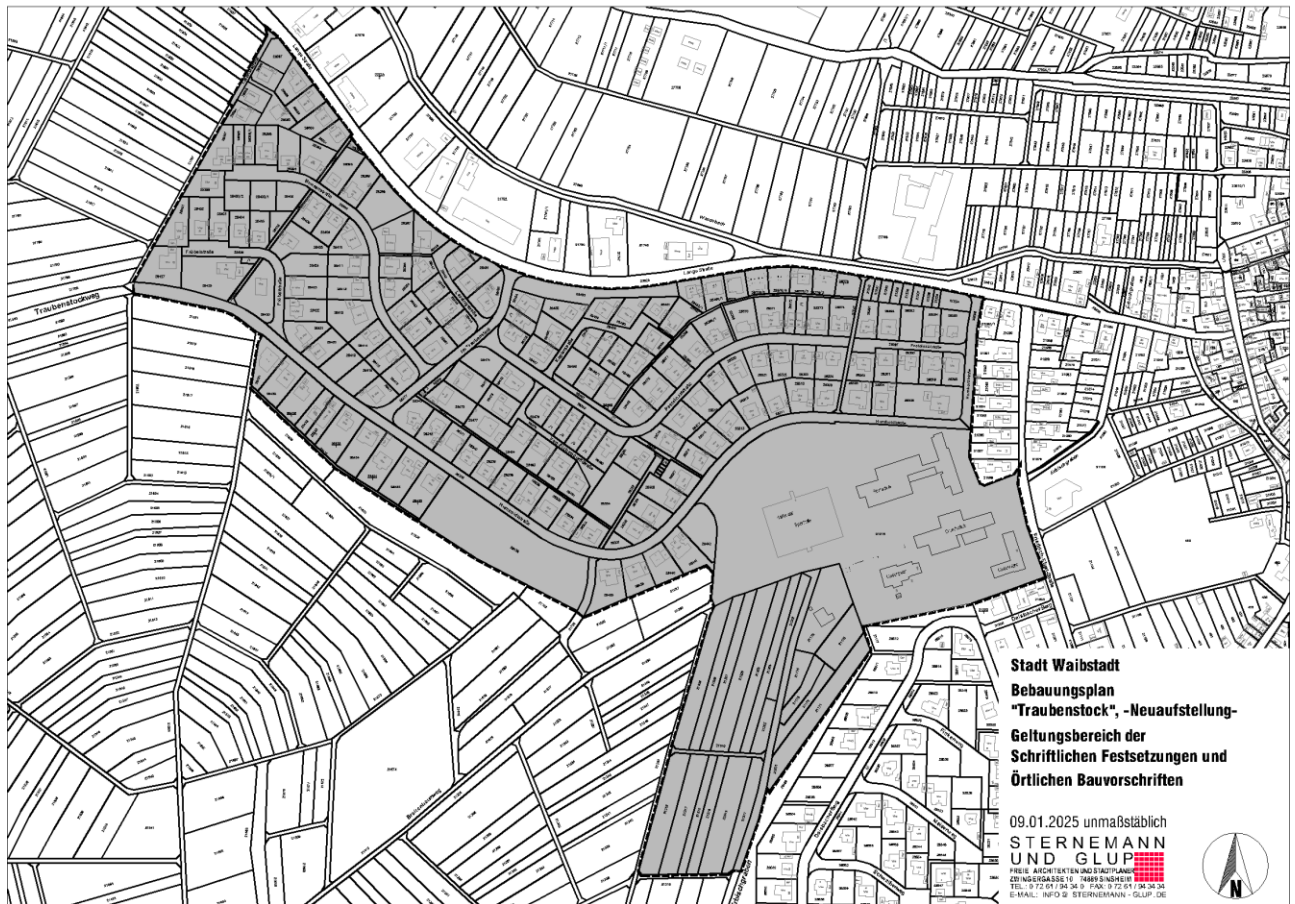
Aufgestellt : Sinsheim, 29.01.2024/09.01.2025 – Föh/GI/Ru

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

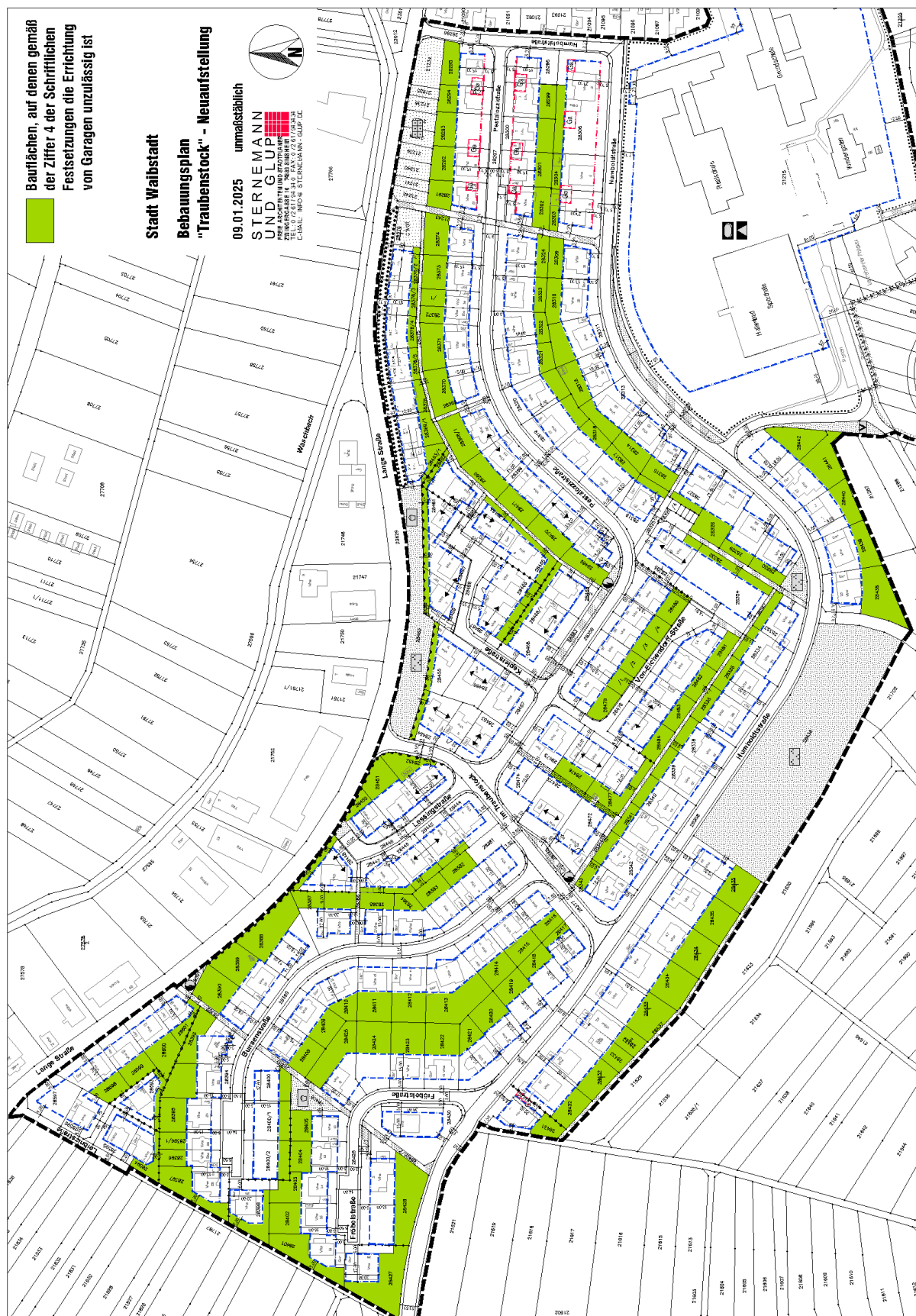
Joachim Locher, Bürgermeister

Architekt

Anlage



Anlage



Anlage

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 überbauten Grundstücksfläche errichtet werden (§ 14 BauNVO).

-2-

§ 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 Nachbargrundstücke 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 Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse 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