



STADT WAIBSTADT

BEBAUUNGSPLAN

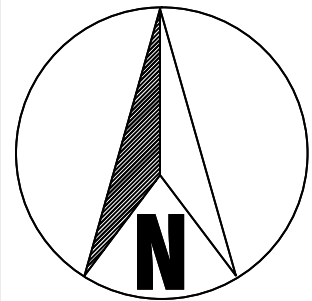
"VORDERER KÜHNBERG"

1. ÄNDERUNG

16.11.2020

Maßstab = 1:500

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINGHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 15.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst und dem Entwurf zugestimmt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt Nr. 52/53 am 23.12.2020.

II. Die Bebauungsplan-Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 23.12.2020 die Anhörung der von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 23.02.2021 als Satzung beschlossen worden.

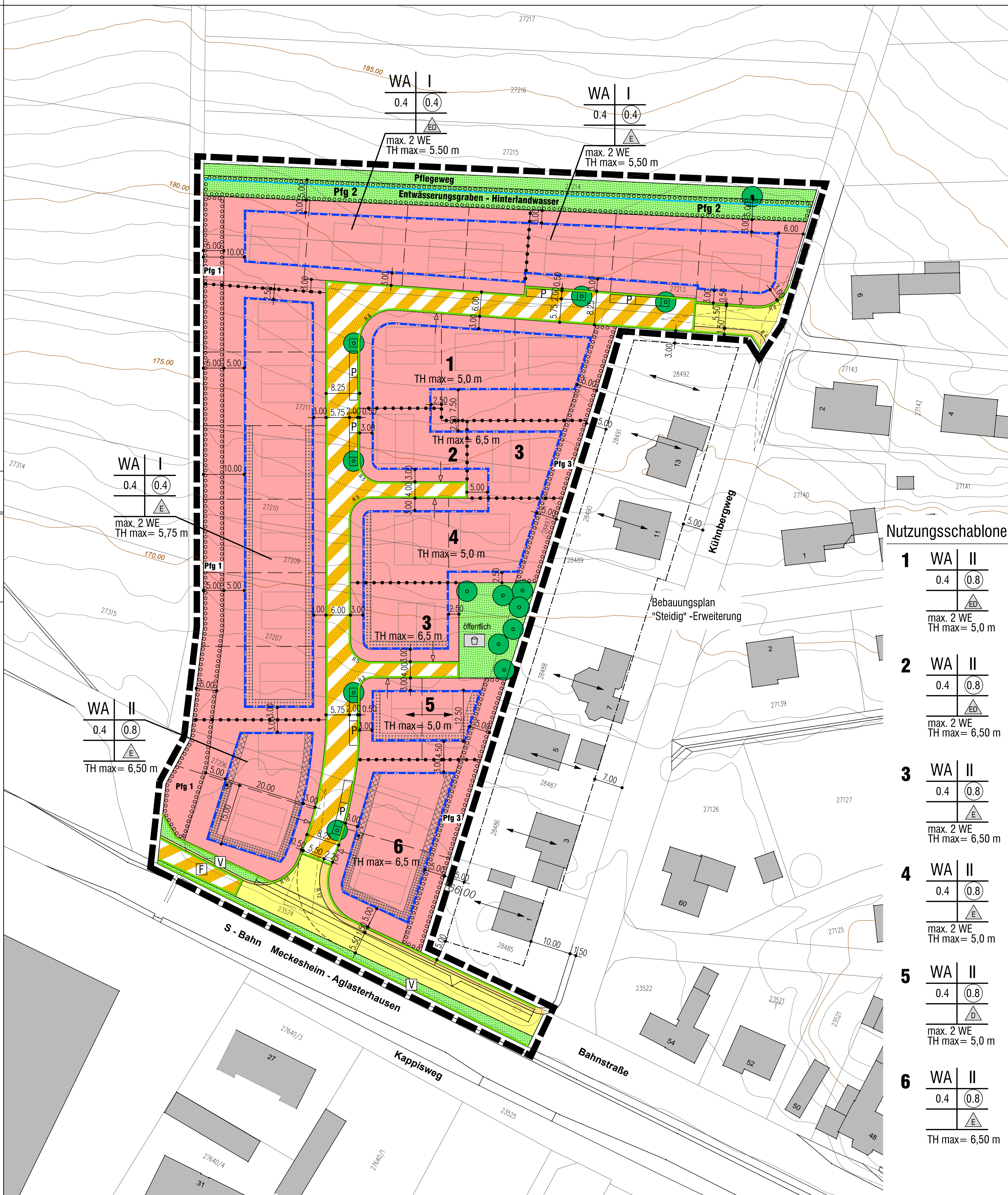
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Waibstadt, 24.02.2021

Joachim Locher, Bürgermeister

IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.10.2021 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1. z.B. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. z.B. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1. **TH max=** maximal zulässige Traufhöhe

2.4.2. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

3.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. Nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptftrichtung

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1. **max WE** maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -höhengleicher Straßenausbau

6.3.1. Feldweg

6.3.2. öffentliche Parkplätze

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

6.4.1. Verkehrsgrün

6.5. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m nach RAS-E

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

7.1. Öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsgraben

7.2. Öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten

8. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

8.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109 -

Lärmpegelbereich II

Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich IV

9. Anpflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. Anpflanzen von Einzelbäumen

9.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2.1. **Pfg 1-3** Bezeichnung der Pflanzgebote

9.3. Erhalt von Einzelbäumen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



Nutzungsschablonen

1

WA	II
0.4	(0.8)

max. 2 WE
TH max= 5,0 m

2

WA	II
0.4	(0.8)

max. 2 WE
TH max= 6,50 m

3

WA	II
0.4	(0.8)

max. 2 WE
TH max= 6,50 m

4

WA	II
0.4	(0.8)

max. 2 WE
TH max= 5,0 m

5

WA	II
0.4	(0.8)

max. 2 WE
TH max= 5,0 m

6

WA	II
0.4	(0.8)

TH max= 6,50 m