



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Vorderer Kühnberg“,
1. Änderung,

Stadt Waibstadt

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Für das Baugebiet „Vorderer Kühnberg“ wurden, nach der am 16.03.2018 eingetretenen Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Abschluss der Umlegung, die Erschließungs-Maßnahmen durchgeführt. Diese konnten im November 2020 zum Abschluss gebracht werden.

Mit der Einleitung des Verfahrens für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Waibstadt, noch vor einer Aufsiedlung der nunmehr bebaubaren Grundstücke, die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen „nachzujustieren“.

Der definierte Bezugspunkt der festgesetzten Maße ist die Oberkante der nunmehr erstellten Erschließungsstraßen. Sie liegt aufgrund der im Straßenbau zu berücksichtigenden Zwangspunkte, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes, teilweise im Geländeeinschnitt, so dass es sinnvoll erscheint, das Maß der maximal zulässigen Traufhöhe geringfügig anzuheben. Hierdurch können im Einzelfall größere Geländeabtragungen auf den privaten Bauflächen vermieden werden.

Darüber hinaus geht die Planänderung im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen auf den Wunsch einzelner Bauherren ein, durch Aufdachdämmungen eine bessere Wärmeisolation für die Gebäude zu erreichen. Gemäß der Definition des Bebauungsplanes zählt diese zusätzliche Aufbaustärke zur Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

II. Lage des Plangebietes und Topographie

Das Plangebiet „Vorderer Kühnberg“ liegt im Nord-Westen der Stadt Waibstadt.

Die südliche Abgrenzung bildet das Bahngleis, auf welchem die S-Bahn-Strecke Meckesheim – Aglasterhausen verkehrt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steidig – Erweiterung“ aus dem Jahr 1977 und die sich auf dieser Grundlage entwickelte Bebauung des „Kühnbergweg“ an.

Intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen bilden die nördliche und westliche Abgrenzung des gewählten Plangebietes.



Die Topographie im Plangebiet steigt vom südlichen Gebietsrand in Richtung Norden um ca. 14,00 Höhenmeter an (167,00 m über NHN bis 181,00 m über NHN).

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden talseits 2-geschossige, bergseits 1-geschossige Gebäudekubaturen entstehen. **An dieser städtebaulichen Zielsetzung soll grundsätzlich festgehalten werden.**

III. Rechtliche Grundlagen

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vorderer Kühnberg“ werden die Grundzüge des rechtskräftigen Planwerkes nicht berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Aufgrund des Inhaltes der Bebauungsplan-Änderung sowie der Vorgaben des Baugesetzbuches, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB sowie auf eine Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Untersuchung verzichtet.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vorderer Kühnberg“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) die Verordnung über die bauliche Nut-

zung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), 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 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 15.10.2029 (GBl. I. S. 910).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf die farbig hinterlegten Inhalte des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.

Die Schriftlichen Festsetzungen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Sie werden unter der Ziffer 2.2. um die Darstellung einer zulässigen Ausnahme von der Festsetzung zulässiger Traufhöhen, in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse, ergänzt.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich einer Differenzierung und Klarstellung zulässiger Nebengiebel ergänzt.

Rechnungsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313).

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Kühnberg“ werden die im Plangebiet zulässigen Gebäudekubaturen durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Firsthöhen definiert. Bezugspunkt hierfür ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen.

Die maximal zulässigen Traufhöhen wurden aufgrund der topographischen Verhältnisse quartiersbezogen sehr differenziert festgelegt. Sie weisen in der Ursprungs-Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bergseits der Erschließungsstraße ein Maß von 6,25 m auf, welches hinsichtlich einer angestrebten größeren Flexibilität und als Anreiz für einen höheren Isolationsstandards um 25 cm angehoben wird.

Gleiches gilt für die talseits der Straße positionierten Grundstücke, für welche zur Vermeidung zu hoher Wandscheiben eine bisher nicht zu überschreitende Traufhöhe von 4,75 m formuliert wurde. Auch dieses Maß soll um 25 cm angehoben werden.

Die städtebauliche Zielsetzung, zum Außenbereich nur niedrige Gebäude zuzulassen, führten an der nördlich im Plangebiet gelegenen Gebäudezeile zu der Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe von 4,75 m. Nachdem nunmehr die Erschließungsstraße im Geländeeinschnitt verläuft, ist es, zur Vermeidung größerer Geländeeinschnitte im straßenabgewandten Bereich, ratsam zu sein, den Bauherren hier einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen und die nicht zu überschreitende Traufhöhe auf 5,50 m anzuheben.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wurde bereits in höheren Bodenschichten ein teilweise felsiger Untergrund festgestellt.

Aufgrund dieser Erkenntnis soll im Einzelfall eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen um 0,25 m gemäß des § 31 BauGB zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Baurechtsbehörde ein gutachterlicher Nachweis vorgelegt wird, das auf dem zu bebauenden Grundstück in einer Bodenschicht mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m Fels der Bodenklasse 7 vorhanden und mit unverhältnismäßig hohen Kosten bei der Errichtung eines Kellers zu rechnen ist.

Durch eine Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften soll den Grundstückseigentümern verdeutlicht werden, dass die Errichtung von Gebäuden mit einem „Nebengiebel“ grundsätzlich zugelassen ist. Dieser soll jedoch von der Fassade hervortreten und damit gestalterisch als solcher ablesbar sein.

Die ergänzte Ziffer 1.3. der Örtlichen Bauvorschriften macht darüber hinaus deutlich, dass Nebengiebel auf das Maß zulässiger Dachgauben je Dachseite nicht angerechnet werden.

V. Erschließungsbeiträge

Die vorgenommenen Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in den Örtlichen Bauvorschriften lösen für die Grundstückseigentümer **keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge** aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.11.2020 – 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