



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

## **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.

Die Traufhöhe ist definiert als das Maß, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (z. B. Dachsparren).

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 können durch eine Ausnahmeregelung gemäß § 23, Abs. 3, Satz 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,00 m unter der Voraussetzung überschreiten, dass ein Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 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, 24.09.2021/30.05.2022/28.06.2022 – 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