

Stadt Waibstadt



Begründung

zum **Bebauungsplan**

sowie zu den **Örtlichen Bauvorschriften**

„**Eichelberg und Altenberg**“ 5. Änderung

Aufgestellt : Sinsheim, 23.11.2021/28.06.2022 – GI/Schie

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

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Waibstadt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes das aus dem Jahre 1965 stammende Planungsrecht den heutigen Anforderungen und rechtlichen Voraussetzungen anzupassen. Mit diesem Hintergrund werden die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und, unter Beibehaltung der Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes, neu gefasst. Darüber hinaus werden die zeichnerischen Festsetzungen zur Erreichung einer besseren baulichen Nutzung, für die Flurstücke 28181 und 28182 sowie für das Flurstück 28082 geändert. Für das letztgenannte Grundstück erfolgt dieses mit der Zielsetzung einer innerörtlichen Nachverdichtung, in dem ein bisher als Grünfläche ausgewiesenes Grundstück einer Bebauung zugeführt werden soll.

II. Lage des Plangebietes

Das weitestgehend aufgesiedelte Baugebiet Eichelberg und Altenberg liegt östlich der den Ort teilenden Bundesstrasse B292 und wird über zwei Brückenbauwerke im Bereich der Lößstraße sowie dem Dr.-Weil-Weg an die historisch gewachsene Ortsmitte angebunden.



Ausschnitt aus dem Stadtplan der Stadt Waibstadt

III. derzeit rechtskräftige Planfassungen

Der Bebauungsplan für das Gewann Altenberg und Eichelberg wurde durch den Gemeinderat der Stadt Waibstadt am 25.06.1965 als Satzung beschlossen. Im Anschluss hieran erfolgte die Erschließung und die Aufsiedlung des Plangebietes.

Die seitdem vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes betrafen lediglich einzelne Bereiche. So wurden im Jahr 1974 als erste stammende Teiländerung betraf eine Teilfläche südlich der Einmündung des Schneidersberg in die Lößstraße planungsrechtlich modifiziert.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes betraf drei Grundstücke an der Straße „Am Altenberg“ und stammt aus dem Jahre 1976.

Weitere Änderungen betrafen Teilflächen des Bebauungsplanes im Einmündungsbereich des Mühlbergweges in den Dr. Herrmann-Weil-Weg.

Damit gelten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planänderung nach wie vor die Schriftlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung aus dem Jahre 1965.

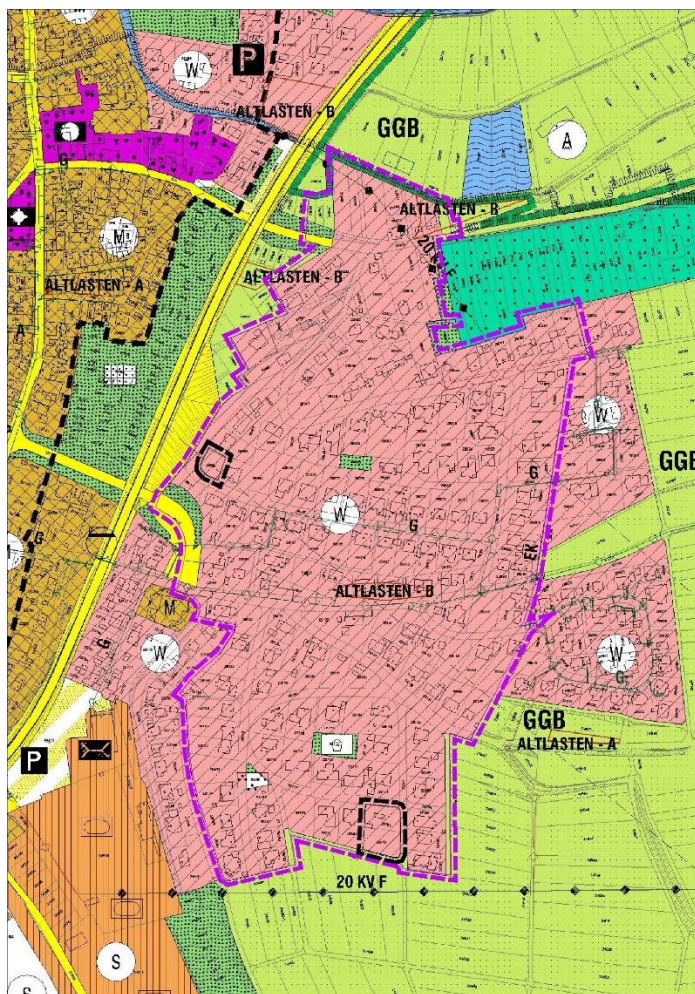
IV. Rechtliche Grundlagen

Von der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichelberg und Altenberg“ werden die Grundzüge des rechtskräftigen Planwerkes nicht berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche weist, bei einer Grundflächenzahl von 0,3, eine Größe von ca. 40.000 m² auf. Eine überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Nähe befindet sich **kein** „NATURA 2000-Gebiet“, so dass von der Umsetzung der Planung keine entsprechenden Erhaltungsziele betroffen sein können.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, aber auch aufgrund der Planungsinhalte, verzichtet.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Eichelberg und Altenberg“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

Die rechtlichen Grundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichelberg und Altenberg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Die Stadt Waibstadt beschließt für das Plangebiet eine Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022).

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes behält, abgesehen der im Zuge dieses Verfahrens vorgenommenen Änderungen, uneingeschränkt seine Gültigkeit. Dieses gilt für die Festsetzungen der Ursprungsfassung, ergänzt um die geänderten ergänzten Festsetzungen der 1. bis 4. Planänderung.

Demgegenüber werden im Zuge dieses Verfahrens die Schriftlichen Festsetzungen beziehungsweise der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und in Form einer Neufassung zur Rechtskraft gebracht.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

1. Umnutzung des Flurstückes 28082 vorgesehene Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Das Flurstück 28082 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ohne weitere Zuweisung einer im Detail festgesetzten zulässigen Nutzung. Die Fläche weist keinen schützenswerten Vegetationsbestand auf und wird, analog anderer im Baugebiet vorhandener, noch unbebauter Flächen extensiv gepflegt.

In der Ursprungsfassung war auch ein Teil des unmittelbar angrenzenden Flurstückes 28081 als Grünfläche ausgewiesen. Die Umwidmung dieser Fläche in ein Reines Wohngebiet erfolgte zur damaligen Zeit ebenfalls auf dem Wege einer Bebauungsplan-Änderung.



Ausschnitt aus der Ursprungsfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

2. Änderung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken Nr. 28181 und Nr. 28182

Die genannten in der Umlegung gebildeten Grundstücke weisen jeweils Größen von ca. 750 m² auf und können bisher aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen jeweils nur mit sehr kleinen Einzelhäusern bebaut werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht das Planungsrecht auf die zwischenzeitlich erfolgte Vereinigung dieser Grundstücke ein und ermöglicht, unter Berücksichtigung der im Plangebiet gängiger Abstandsmaße zu den öffentlichen Verkehrsflächen, eine in das städtebauliche Umfeld sich einfügende Bebauung des Grundstückes mit einem Einzelhaus.

3. Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen

Die aus dem Jahre 1964 stammenden Schriftlichen Festsetzungen werden unter Beibehaltung der Grundzüge des Bebauungsplanes neu ausformuliert.

In den Entwurfsunterlagen sind die umformulierten oder neu aufgenommenen Textpassagen in roter Farbe gekennzeichnet. Wesentliche Änderungspunkte sind:

- Es bleibt bei der Ausweisung eines Reinen, bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes. Zulässig sind, die in der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 letztmalig modifiziert, durch die Fassung vom 14.06.2021 genannten zulässigen Nutzungen. Abweichend des § 3 der BauNVO wird festgelegt, dass die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Reinen Wohngebiet auch weiterhin nicht zulässig sind.
- Aufgrund der Bestandssituation wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO die Festsetzung formuliert, dass auf dem Flurstück 28048 eine dem Gebietscharakter widersprechende Schank- und Speisewirtschaft auch weiterhin als Ausnahme zugelassen werden kann. Durch diese Vorgabe wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Reines Wohngebiet gewahrt.
- Aufgrund des Umstandes, dass für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet zukünftig der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung 2017 anzuwenden ist, werden die, die vorhandene Gebietsstrukturen störenden Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstelle im Plangebiet als „nicht zulässig“ erklärt.
- Hinsichtlich der am Plangebiet festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, ist für das Gebiet „Eichelberg und Altenberg“ zukünftig die Baunutzungsverordnung 2017, letztmalig ergänzt durch das Gesetz vom 14.06.2021, anzuwenden.
- Entsprechend der im Baugebiet bestehenden städtebaulichen Struktur, wird durch die Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen verdeutlicht, dass im Plangebiet zukünftig ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen sind. Damit ist eine Bebauung mit Hausgruppeneinheiten unzulässig.
- Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist es ein großes Anliegen der Stadt Waibstadt, im Bebauungsplan „Eichelberg und Altenberg“ den Willen zum Ausdruck zu bringen, dass diese zukünftig gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

Die Zulässigkeit solcher Anlagen soll im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 werden dahingehend nachjustiert, dass für eine Bebauung hinsichtlich einzuhaltender seitlicher Grenzabstände zukünftig uneingeschränkt der § 5 LBO für Baden-Württemberg gilt und damit keine größeren Grenzabstände mehr einzuhalten sind.
- Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden entlang der Erschließungsstraßen Baulinien festgesetzt. Diese waren wesentliche „Leitplanken“ für die erfolgte Aufsiedlung des Plangebietes. Sie bleiben uneingeschränkt ein Bestandteil des Bebauungsplanes. Ergänzend wird hinsichtlich dieser Festsetzung nunmehr die Zulässigkeit einer Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Über- und Unterschreitungen dieser Baulinie um bis zu 2,00 m zukünftig zugelassen sind.
- Bei der Definition einzuhaltender Vorgaben wird hinsichtlich der ausgewiesenen Baugrenze ein Vortreten in geringem Ausmaß entsprechend der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg, Bestandteil des Bebauungsplanes. Ergänzend wird die Festsetzung formuliert, dass die mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten dürfen.
- Das auf der Grundlage des aus dem Jahr 1965 stammenden Bebauungsplan aufgesiedelte Gebiet ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung. Sie weisen in der Regel nur eine Wohneinheit auf. Die Stadt Waibstadt hat sich im Zuge der Planänderung dafür ausgesprochen, eine im Planungsrecht bisher nicht enthaltene Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Begrenzung auf maximal 6 Wohneinheiten je Einzelhaus und 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte stellt eine einschränkende Festsetzung dar. Sie ist das Abwägungsergebnis zwischen einerseits der Notwendigkeit den Wohnungsbau zu fördern, andererseits soll der Gebietscharakter nicht grundsätzlich verändert werden.
- Hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Gebäudekubaturen werden solche Festsetzungen, welche dem Bestimmtheitsgrundsatz“ des Planungsrechtes widersprechen, ersatzlos gestrichen. Ergänzend werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen die zu wählenden Bezugspunkte und die Definitionen der zur Anwendung gekommenen Begriffe konkretisiert.

4. Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften

Die aus dem Jahre 1965 stammenden Festsetzungen beinhalten eine Vielzahl an Vorgaben, welche baugestalterische Hintergründe haben und damit Örtliche Bauvorschriften darstellen. Grundlage für dessen Neufassung bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung vom Dezember 2021. Festzustellen ist, dass eine Vielzahl der damaligen Vorgaben einen nach heutigem Rechtsverständnis unbestimmter Charakter aufweisen. Diese werden mit der Neuaufstellung Örtlicher Bauvorschriften ersatzlos aufgegeben.

Erweitert wird die Bandbreite zulässiger Dachneigungen. Die Minstdachneigung von 25° wird beibehalten, jedoch wird die Möglichkeit eingeräumt, bei einer Dachbegrünung ausnahmsweise auch Gebäude mit einer flacheren Dachneigung zu errichten. Diese Vorgabe trägt dem Klimaschutz Rechnung und soll dazu beitragen, dass Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen zurückgehalten und zeitversetzt zum Abfluss, bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Die Festsetzung soll ein Beitrag dazu leisten, Dachflächen vermehrt zu begrünen, die damit auch einen Lebensraum für Kleintiere und Insekten in einer bebauten Umgebung darstellen können.

Hinsichtlich der zulässigen Einfriedigungen werden die bisher geltenden Vorgaben mit der Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften wesentlich gelockert. Zulässig sind zukünftig Einfriedigungen jeglicher Bauart, sie dürfen jedoch im Bereich der Vorgärten das Höhenmaß von 1,20 m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die Vorgaben des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

Die Vorgärten sind definiert als die Flächen, zwischen der Baulinie / Baugrenze auf Höhe des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Auf die Regelungen des § 2 der Naturpark-Verordnung wird verwiesen.

Das sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelte Baugebiet „Eichelberg und Altenberg“ ist in eine ökologisch hochwertige Umgebung eingebettet.

An den Geltungsbereich grenzt das Naturschutzgebiet „Waldstädter Schwarzbachau“ an.

In der näheren Umgebung, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befinden sich folgende kartierte Biotope :

- Feldgehölz in Waibstadt – „Altenberg“
- Feldhecke südlich Waibstadt – „Lößgasse“
- Magerrasen südlich Waibstadt – „Eichelberg“
- Hohlweg süd-östlich Waibstadt – „Im vorderen Löß“
- Gehölz östlich Waibstadt – „Im mittleren Löß“
- Feldgehölz östlich Waibstadt – „Im mittleren Löß“
- Feldhecke östlich Waibstadt – „Im mittleren Löß“ sowie innerhalb des Naturschutzgebietes
- Feldhecke und Feldgehölz östlich Waibstadt – „Mühlburg“
- Land-Schilfröhricht östlich Waibstadt – „In der Au“
- Feldgehölz und Schilfröhricht östlich Waibstadt – „Mühlberg“
- Groß-Seggenried östlich Waibstadt – „In der Au“
- Nasswiese östlich Waibstadt – „In der Au“

Die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu den oben genannten Bereichen erfordert bei allen Baumaßnahmen eine zwingende Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des gesetzlichen Artenschutzes.

VII. Erschließungsbeitrag

Die Änderung des Bebauungsplanes löst für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **keine Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge** aus.

VIII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.11.2021/28.06.2022– GI/Schie

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 1

Schriftliche Festsetzungen der Ursprungsfassung vom 21.01.1964.

Diese werden mit der Rechtskraft der 5. Änderung aufgehoben.

Festsetzungen

zum Bebauungsplan der Gewanne "Eichelberg" und "Altenberg" der Stadt Waibstadt, Ldkrs. Sinsheim.

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird teils zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) teils zum reinen Wohngebiet (Zeichen WR) des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I. S. 429) erklärt.

In den zum allgemeinen Wohngebiet erklärten Baugebieten sind ausnahmsweise weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude und Kleintierställe bis zu 30 qm Grundfläche
- b) Gebäude für Dienstleistungsbetriebe
- c) Gebäude, in denen Wohnungen mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes, wie Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften eingerichtet werden. Bauten dieser Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

In dem zum reinen Wohngebiet erklärten Baugebieten sind ausnahmsweise zugelassen:

Gebäude, die unter c) beim allgemeinen Wohngebiet beschrieben sind.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten.

2. Die Geschosflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen (WA), bzw. reinen Wohngebiet (WR) erklärten Baugebiet folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,30
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,60

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,30
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,30

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosflächenzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 qm (6AR) betragen, die Mindestbreite der Baugrundstücke 20 m.

- 2 -

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:
 (Siehe Eintragung in dem Straßen-, Baufluchten- und Aufbauplan).
 Straßenzug A - B - C - D - E - F beidseitig
 zweigeschossige Bauweise Dachneigung 25 - 35°
 (Ausnahme bestehende Bauten)

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 4,00 m und mehr, so daß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 8,00 m ergibt, was bei der angeordneten Bauplatzbreite zum größten Teil möglich ist.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten. Ebenso darf die Baugrenze nicht überbaut werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längsschnitten maßgebend.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf

bei eingeschossigen Gebäuden	3,20 - 3,70 m
bei zweigeschossigen	" 6,00 - 6,50 m

 betragen.
 Gemessen wird ab Oberkante der Bergseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppe vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.

- 3. -

5. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoß, bzw. Kellergeschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, daß das Gebäude kein gesteltes Aussehen erhält.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
8. Sowohl die ein-, wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei im einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Bebauungsplan maßgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude sollen nach Möglichkeit die gleiche Neigung wie das Dach der jeweiligen Hauptgebäude erhalten. Die Errichtung von Walm-dächern bedarf der besonderen Zustimmung des Gemeinderates.
9. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Fönung auszuführen; helle Dächer, zement- oder silbergrau sind verboten.
10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

§ 4

Nebengebäude und Garagen (Zulassung siehe § 1)

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.
2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.
Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

- 4 -

3. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für LEW sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen, bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.
5. Im Bauwich (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mind. 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Steinkante zur Straße hin ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß diese frei bleiben. Dasselbe gilt für evtl. Einfriedigungen.
3. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
 - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Strüchern, sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.

- 5 -

- b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckaufrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenbepflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen, bzw. auf den Gehweg und Straßensraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, sowie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen geplant, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

- 6 -

§ 8

Heizöltanks

1. Das Einlegen der Heizöltanks und dergleichen in das Straßengelände ist nicht gestattet.
2. Lagerung von Heizöl: Nach Möglichkeit sind Heizöltanks innerhalb der Gebäude (z. B. Kellergeschoß) anzuordnen. Anderweitige Tankanordnung bedarf besonderer Genehmigung, wobei Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Ölbehälterrichtlinien des Innenministeriums vom 20. 10. 59 und der dazu ergangenen Weisungen (Stahlbetonschutzwanne usw.) zu treffen sind.
3. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten dürfen. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Straßenseite verschließbar sein.

§ 9

Entwässerung und Wasserversorgung

1. Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad- und Waschküchenabwässer) sind bei Vorhandensein einer Zentralkläranlage unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Hier sind die örtlichen Satzungen maßgebend. Bis zur Inbetriebnahme der Zentralkläranlage sind Hauskläranlagen oder Sammelgruben zu erstellen.
2. Die Versorgung der Gebäude mit Trink-, Brauch- und Brandwasser hat durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde zu erfolgen.

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet.
2. Soweit sie an Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

- 7 -

§ 11

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder verlangen. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latzen usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sinsheim - Waibstadt, den 21. 1. 1964

Der Planfertiger:

Der Stadtrat:

E. Willarect - Ing.-Büro
692 Sinsheim - Bahnhofstr. 10
Tel. 925 + 826

