Stadt Waibstadt
Ortsteil Daisbach

Begründung

zum Bebauungsplan
und
zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Waldstraße“

Aufgestellt : Sinsheim, 25.03.2025 – Gl/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

I. Lage des Plangebietes

Die Stadt Waibstadt beabsichtigt, im Ortsteil Daisbach, südlich der „Waldstraße“, die hier über Jahrzehnte gewachsene Siedlungsstruktur durch eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu ergänzen.

Der Geltungsbereich umfasst das sich im Gemeindeeigentum befindende Flurstück Nr. 3133 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1/13.
Die überplante Fläche grenzt im Norden an die „Waldstraße“, im Osten an die bebauten Grundstücke der „Schulstraße“ sowie im Westen an die Bestandsbebauung der „Daisbachtalstraße“ an. Die gewählte südliche Abgrenzung orientiert sich an der Zielsetzung, Eingriffe in die auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 1/13 vorhandene Vegetationsstruktur zu vermeiden.

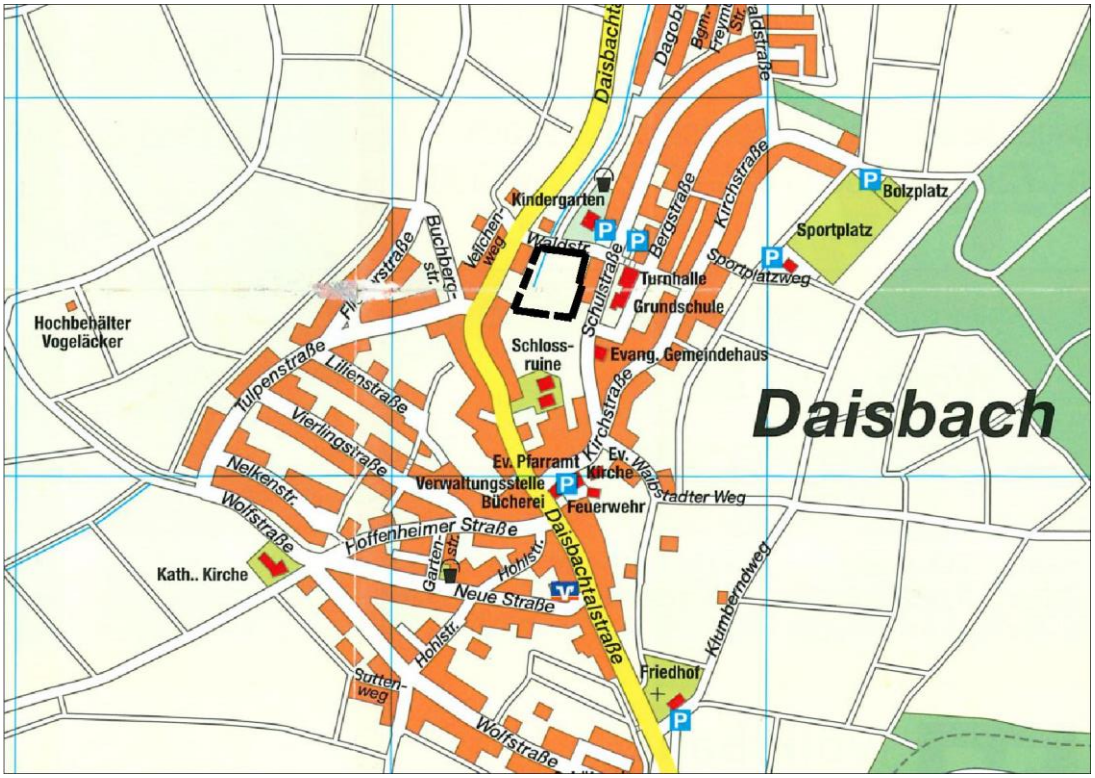


Abbildung aus dem Stadtplan des Ortsteiles Daisbach mit Kennzeichnung des Plangebietes

II. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Waibstadt hat nach der Aufsiedlung des Baugebietes „Wiesenwald IV“ im Stadtteil Daisbach keine Wohnbauflächen mehr erschlossen.
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dem damit entwickelten kleinen innerörtlichen Baugebiet soll dem bestehenden, dringenden Bedarf an Wohnbauflächen entsprochen werden. Die konzipierte Baufläche in zentraler Lage des Ortes für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht in der Art und in dem Umfang der aktuellen Nachfrage. Das Angebot soll einer Abwanderung, primär junger Familien, aus dem Ortsteil entgegenwirken.

III. Derzeitige Nutzung der Fläche und vorhandene Topografie

Die überplante Fläche steigt in Nord-Süd-Richtung leicht an, ist aber als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen. Größere Höhenunterschiede ergeben sich von der bestehenden Grabenstruktur, ansteigend in Richtung der Bestandsbebauung an der „Schulstraße“.
Der nachfolgende Lageplan dokumentiert den Geländeanstieg, dargestellt in Form von Höhenschichtlinien.

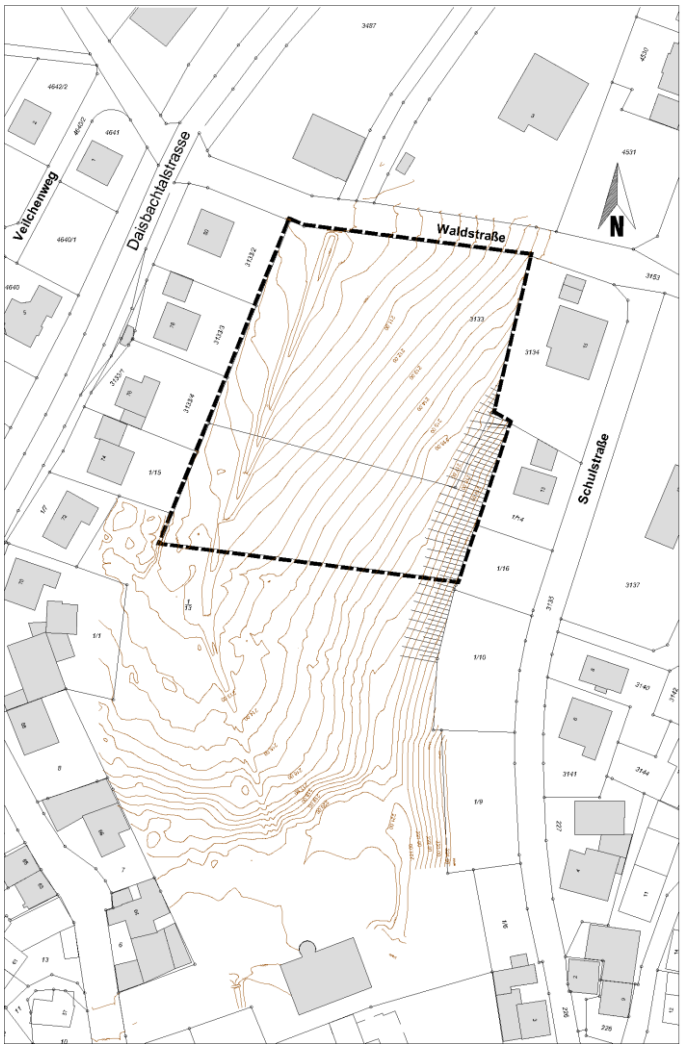


Abbildung der Bestandshöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als extensiv bewirtschaftete Wiesen genutzt.
Entlang des „Daisbach“ befinden sich einzelne Gehölze. Auf dem Wiesengrundstück stehen vier einzelne, schon ältere Einzelbäume.

IV. Belange der Raumordnung

In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar ist die überplante Fläche als eine bestehende „Siedlungsfläche für das Wohnen“ dargestellt.
Darüber hinaus folgt das Vorhaben der Stadt Waibstadt den Forderungen der übergeordneten Planungsebenen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Auch mit diesem Hintergrund kann die Feststellung getroffen werden, dass die geplante Nachverdichtung südlich der „Waldstraße“ mit den Belangen und Zielen der Landes- und Raumordnung konform geht.

V. Rechtliche Grundlagen

Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche im Sine des § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von weit weniger als 20.000 m² auf. Auf eine Prüfung des Einzelfalls, auf der Grundlage der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien, kann somit verzichtet werden.

Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA 2000“-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebieten. Darüber hinaus befinden sich **keine** geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.
So kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird.
Die Planungsinhalte haben weder nennenswerte räumliche Auswirkungen, noch sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

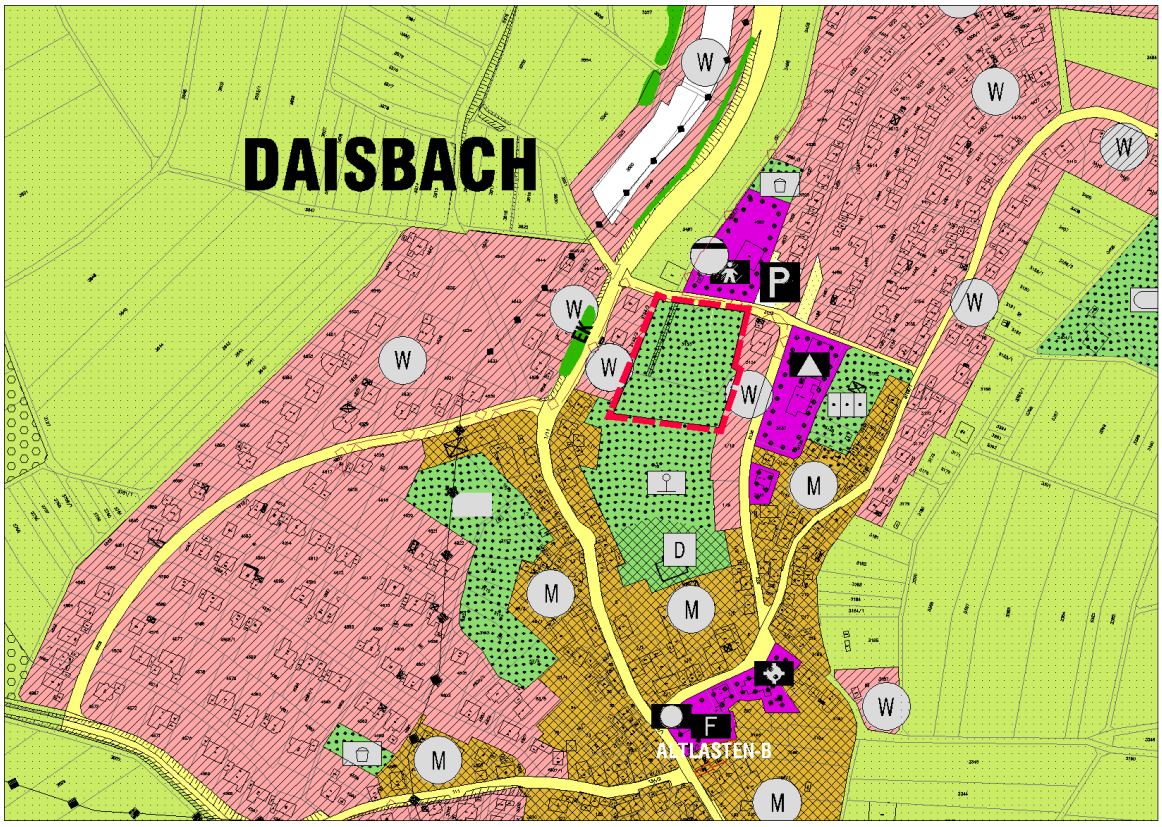
Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb eines Konsultationsabstandes von klassifizierten Störfallbetrieben, so dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Von der Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher Abstand genommen.

Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die mit diesem Bebauungsplan überplante Fläche als „private/öffentliche Grünfläche“ aus.

Aufgrund der Größe und der Planungsinhalte kann die Feststellung getroffen werden, dass die Maßnahme einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Daisbach nicht entgegensteht.

Somit kann der Flächennutzungsplan, nach einer Rechtskraft des Bebauungsplanes, im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Stadt Waibstadt erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.
Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), mit Wirkung vom 28.06.2025.

Derzeit rechtskräftiges Planungsrecht

Der überwiegende Teil der Flächen des Geltungsbereiches sind Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Daisbach Mitte“. Dieser wurde im Januar in den Jahren 1998 bis 2000 aufgestellt. Er beinhaltet die Grundzüge einer Grünordnungsplanung, welche im Zuge des damaligen Bebauungsplanes erarbeitet und planungsrechtlich festgelegt wurden. Grundlage dieser Festsetzungen war jedoch nicht das Ergebnis einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, welche zur damaligen Zeit nicht verbindlich zu erarbeiten war.
Vollumfänglich erhalten wird das „Herzstück“ dieser Grünordnungskonzeption. Diese sieht eine Aufwertung des Wasserzugs in Form einer Mäandrierung sowie einen naturnahen Ausbau mit einer den Wasserzug begleitenden Bepflanzung vor. Die bisher nicht realisierte Umgestaltungsmaßnahme am „Daisbach“ soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes „Waldstraße“ nunmehr erfolgen.
Demgegenüber wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Daisbach Mitte“ festgesetzte innerörtliche Grünfläche überplant und im Sinne der „Innenentwicklung“ einer Bebauung zugeführt. Unter Berücksichtigung der gewählten Rechtsgrundlage wird auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.
Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden in die Abwägung des Gemeinderates eingestellt und Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe formuliert. Auf die Darstellung unter dem Kapitel VII. dieser Begründung, „Belange des Landschafts-, Natur- und Klimaschutzes“, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

VI. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Waldstraße“ ist aus einer städtebaulichen Gesamtkonzeption heraus entwickelt. Diese sieht eine durchgängige Wegverbindung zwischen der „Waldstraße“ und der Schlossruine, als mittelfristig umzusetzendes Gesamtprojekt, vor.



**Abbildung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
für den Abschnitt „Walstraße“ – Schlossruine**

1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der von der „Waldstraße“ abgewandt gelegenen Wohnbaugrundstücke erfolgt über einen 5,50 m breiten Wohnweg, welcher mittelfristig als Fuß- und Radweg bis zur Schlossruine weitergeführt werden soll. Damit wird eine durchgängige Wegverbindung entlang des aufgewerteten „Daisbach“ geschaffen. Sie führt vorbei an den schützenswerten Vegetationsstrukturen bis hin zur Teichanlage, die der Schlossruine vorgelagert ist.
Auf Höhe des Gebäudes „Daisbachtalstraße“ Nr. 64 mündet dieser Weg in die Hauptverkehrsstraße des Ortes ein. Damit sollen die Schlossruine und die dazugehörigen Teichanlage, ohne eine Beeinträchtigung der hier vorhandenen Vegetationsstruktur, der Bevölkerung zugänglich gemacht werden und damit wieder mehr ins öffentliche Bewusstsein rücken.

Über den ausgewiesenen Wohnweg werden maximal sieben Einzelhäuser bzw. Doppelhaus-Hälften erschlossen. Der gewählte Straßenquerschnitt dieser höhengleich auszubauenden Verkehrsfläche erfolgt ohne die Ausbildung eines separaten Gehweges und ermöglicht, bei der hier vorauszusetzenden langsamen Fahrgeschwindigkeit, eine Abwicklung sämtlicher „Begegnungsfälle“. Die am Ende dieser Stichstraße vorgesehene Aufweitung fungiert als eine Wendefläche für PKW, nicht jedoch nicht für größere Fahrzeuge.
So sind die Müllbehälter am Tag der Leerung an die Einmündung zur „Waldstraße“ zu bringen. Die Konzeption sieht für diesen Zweck eine Abstellfläche vor.
Für die Besucher der neu gebildeten Baugrundstücke sieht der Bebauungsplanentwurf nahe der Einmündung in die „Waldstraße“ die Ausbildung von drei Längsparkplätzen vor. Die Bewohner selbst werden angehalten und auch durch eine ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den Örtlichen Bauvorschriften dazu verpflichtet, ihren Stellplatzbedarf auf ihrem eigenen Grundstück in Form der Ausbildung nutzbarer Parkplätze sicherzustellen.

2. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Ausweisung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplanes, in dieser innerörtlichen Lage von Daisbach die dringend benötigten Wohnbauflächen bereitzustellen.
Eingehend auf das städtebauliche Umfeld, die Lage des Plangebietes, aber auch eingehend auf die formulierte Zielsetzung des Bebauungsplanes werden solche Nutzungen, die eine höhere Anzahl an Besuchern erwarten lassen, ausgeschlossen. Dieses sind die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2. BauGB genannten Schank- und Speisewirtschaften.
Darüber hinaus sind „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung, d. h. nur ausnahmsweise zulässig.
Gartenbaubetriebe, aber auch Tankstellen widersprechen der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dürfen daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht errichtet und betrieben werden.

3. Städtebauliche Dichte/Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte. Zugelassen wird, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld, eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beträgt für Einzelhäuser 3 Stück, für Doppelhaus-Hälften 2 Stück. Mit dieser Festsetzung soll ein Konflikt zwischen dem ansonsten zu hohen Verkehrsaufkommen und der Funktion des Wohnweges, als ein Teil der Fuß- und Radwegverbindung zur Schlossruine, vermieden werden. Ebenfalls spricht gegen eine größere Anzahl an Wohneinheiten der hieraus abzuleitende Parkplatzbedarf, verbunden mit der auf die Örtlichkeit angepassten Festsetzung, dass sowohl überdachte als auch nicht überdachte PKW-Stellplätze auf den straßenabgewandt gelegenen Teilen der privaten Grundstücke unzulässig sind.

4. Zulässige Gebäudekubaturen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Darüber hinaus beinhalten die Festsetzungen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Bezugspunkt für die Traufhöhen sind die Mittelachsen der öffentlichen Verkehrsflächen, deren Planungshöhen Bestandteil des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes sind.

5. Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

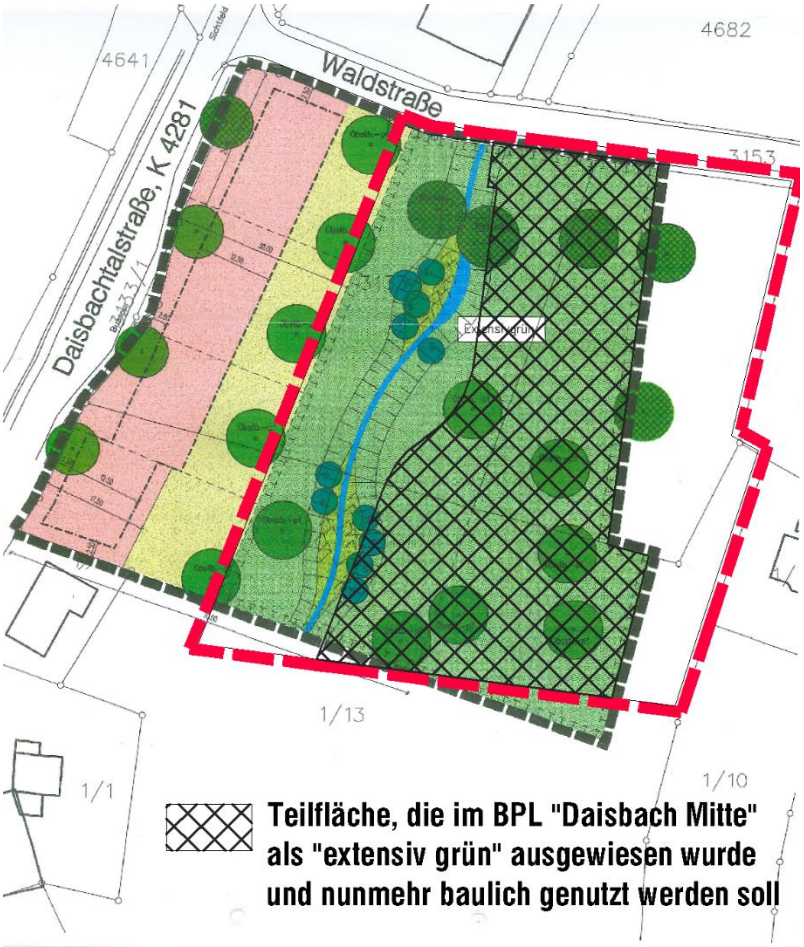
Auf den Grundstücken, die zukünftig die Nahtstelle zwischen dem besiedelten Bereich und der Fläche um die Schlossruine darstellen, müssen die nach Süden ausgerichteten Freiflächen freigehalten werden von jeglicher Bebauung. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass diese Grundstücke, lediglich getrennt durch den geplanten Fuß- und Radweg, zukünftig unmittelbar an die hier bestehende hochwertige Vegetationsstruktur angrenzen.

Im Osten des Geltungsbereiches weisen die ausgebildeten Grundstücke große Tiefen auf. Teile dieser Grundstücke werden zur Erhaltung der bisher hier vorhandenen Freifläche als „private Grünflächen“ ausgewiesen. Hieran schließt, als Bestandteil des „Allgemeines Wohngebiet“, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche an, auf der auch keine Parkplätze angelegt werden dürfen.
So entsteht durch diese festgesetzte Abstufung der zulässigen Nutzung zwischen der Bestandsbebauung der „Schulstraße“ und dem neu geschaffenen Wohnquartier eine durchgängige zu begrünende Fläche.

VII. Belange des Landschafts-, Natur- und Klimaschutzes

Der Bebauungsplan „Waldstraße“ sieht eine innerörtliche Nachverdichtung, anstelle einer Siedlungserweiterung am Ortsrand, vor. Große Teile dieser ca. 0,669 ha umfassenden Baufläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Daisbach Mitte“ aus dem Jahr 1999 als „Extensivgrün“ ausgewiesen.

Der Schwerpunkt der damaligen grünordnerischen Festsetzungen war eine „bioökologisch orientierte Gestaltung des Quellbachbereiches“. Der geradlinige Graben sollte einen mäandrierenden Verlauf mit einzelnen zu bepflanzenden Aufweitungen erhalten. Diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt und soll nunmehr entsprechend dieser Vorgabe im Zuge der Erschließungsmaßnahme realisiert werden.



Die aufgrund der geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriffe werden durch folgende, in den Bebauungsplan aufgenommene Maßnahmen minimiert :

- Erhalt von vier, auf der Grünfläche vorhanden Einzelbäumen, gesichert durch die Aufnahme einer „Pflanzbindung“
- Festsetzung, dass je gebildetes Grundstück ein weiterer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist
- Festsetzung, dass die flach geneigten Dachflächen sämtlicher Haupt- und Nebengebäude auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm im Sinne der Biodiversität und zum Erhalt der kleinklimatischen Gegebenheiten, extensiv zu begrünen sind
- Vorgabe, dass sämtliche Oberflächenbefestigungen der zukünftigen Baugrundstücke wasserdurchlässig auszuführen sind

- **Im Sinne des „Artenschutzes“** sind nur solche Außenbeleuchtungen zulässig, die eine Beeinträchtigung von nachtaktiven Insektenarten vermeiden.
  Fensterflächen sind so zu wählen oder zu gliedern, dass ein Vogelschlag vermieden wird.
  Einfriedungen müssen, zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere, zwischen der Zaununterkante und dem Boden einen Mindestabstand von 10,0 cm einhalten.

Die getroffene Standortwahl für das Baugebiet und die damit vorgesehene Inanspruchnahme einer innerörtlichen Grünfläche, ist das Abwägungsergebnis zwischen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Vermeidung weit größerer Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter auf Flächen der noch freien Feldflur. Die Frage betreffend ist der Gemeinderat zu der Auffassung gelangt, dass eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein in der Summe aller damit in Verbindung stehender Beeinträchtigungen und Eingriffe schwerer wiegt als die sich aus der vorliegenden Planung heraus ergebenden Folgeerscheinungen.
Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die kurzen Wege der zukünftigen Bewohner zur Grundschule, zum Kindergarten und zu der Bushaltestelle.

Die Stadt Waibstadt hat durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine ökologische Übersichtsbegehung durchführen lassen. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung Arten oder naturschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten betroffen sein können.
Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Berichtes im weiteren Planungsverlauf vertiefende Untersuchungen der Arten Brutvögel, Säugetiere (Haselmaus), Zaun- und Mauereidechsen, Fledermäuse und Käfer durchführen zu lassen.
Darüber hinaus wird eine weitere Begehung hinsichtlich des Vorhandenseins von Nahrungspflanzen des „Großer Feuerfalter“ durchgeführt.

VIII. Entwässerungskonzept

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf der Stadt Waibstadt nicht enthalten. Die Fachplanung zur Entwässerung des Gebietes erfolgt parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, in enger Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem. Hierbei soll das unverschmutzte Oberflächenwasser sowohl von den Dachflächen, aber auch von der öffentlichen Verkehrsfläche, in private bzw. öffentliche Versickerungsmulden eingeleitet werden. Das nicht zur Versickerung/zur Verdunstung zu bringende Wasser wird über einen Bodenfilter in den unmittelbar angrenzenden Graben eingeleitet.

Es ist das Anliegen der Stadt Waibstadt, mit der Ausformulierung einzelner Festsetzungen möglichst viel Oberflächenwasser im Plangebiet zu belassen. Zu benennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere die formulierten Vorgaben zur Vermeidung eines zu hohen Versiegelungsgrades sowie die Forderung nach einer Begrünung aller flach geneigten Dachflächen.

Aufgrund des Umstandes, dass damit alle Nebengebäude und auch ein Teil der Hauptgebäude, eine begrünte Dachfläche erhalten und das nicht zurückzuhaltende Wasser dem „Daisbach“ zugeführt wird, kann auf eine verbindliche Forderung hinsichtlich der Errichtung von Zisternen verzichtet werden.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Waibstadt erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“, für das Plangebiet eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

Ein Schwerpunkt der Örtlichen Bauvorschriften liegt in der Formulierung verbindlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung, welche für das Erscheinungsbild des erweiterten, innerörtlichen Siedlungsbereiches von großer Bedeutung ist. Die im Bebauungsplan sowie in den Örtlichen Bauvorschriften formulierten Festsetzungen sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Bestreben der Stadt Waibstadt, den Grundstückseigentümern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zuzubilligen und dabei unvertretbare gestalterische Disharmonien, wie beispielsweise zu hohe ungegliederte Wandscheiben im Straßenraum und im Siedlungsgefüge, zu vermeiden.
Die neue Bebauung soll durch klassische Dachformen, wie das Sattel- und Walmdach, geprägt sein. Darüber hinaus lassen die Örtlichen Bauvorschriften im Sinne begrünter Dächer und damit des Klimaschutzes, auch flache bzw. flach geneigte Dachformen zu.
Für die Errichtung von Doppelhäusern wird eine zwingend einzuhaltende Dachform und -neigung (symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°) formuliert. Abweichungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass die Bauherren beider Doppelhaus-Hälften sich auf eine andere zulässige Dachneigung einigen und diese Vereinbarung durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit bestätigt wird.

Weitere Inhalte der Örtlichen Bauvorschriften betreffen die Vorgaben hinsichtlich zulässiger Einfriedungen und Stützwände. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Waibstadt, einerseits den Anforderungen der Grundstückseigentümer und Bewohner gerecht zu werden, andererseits soll insbesondere durch die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen das optische Erscheinungsbild des Straßenzuges nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Waibstadt nimmt von der Möglichkeit des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO Gebrauch und formuliert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldstraße“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. In Anlehnung an den tatsächlichen Bedarf und an die vorliegenden statistischen Zahlen, wird die Festsetzung formuliert, dass ab einer Wohnungsgröße von mehr als 50 m² zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen und zu errichten sind.
Diese verbindlich einzuhaltende Vorgabe wird zur Vermeidung einer Überlastung des Straßenraumes und der damit in Verbindung stehenden Behinderung und Gefährdung der schwächeren Verkehrsteilnehmer, festgesetzt. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass der ausgewiesene Wohnweg zukünftig gleichzeitig ein Teil einer Fuß- und Radwegverbindung zur Schlossruine sein soll.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand hinzuweisen, dass eine mögliche Überlastung des Straßenraumes durch abgestellte PKW einen Verlust von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Folge hat.

X. Belange des Hochwasserschutzes/Schutz vor Starkregenereignissen

Die überplante Fläche liegt außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg dargestellten Überflutungsflächen.

Die überplante Fläche wird gemäß der nachfolgend abgebildeten Karte auch bei **extremen Starkregenereignissen** nicht verschlämmt.

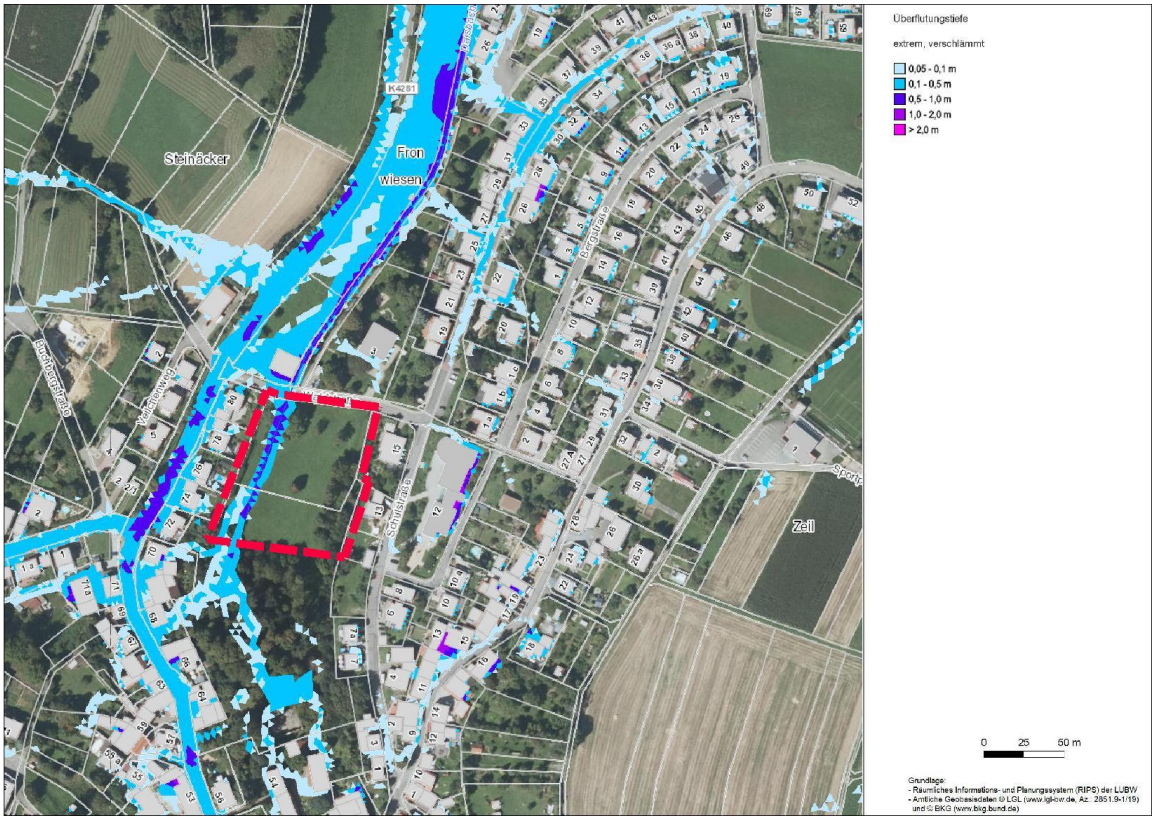


Abbildung aus der Karte der LUBW – Starkregengefahrenkarte

XI. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan weist eine Gesamtgröße von 0,669 ha auf. Diese schlüsselt sich wie folgt auf :

- Wohnbaufläche 0,329 ha
- öffentliche Verkehrsfläche 0,067 ha
- öffentliche Grünfläche 0,194 ha
- private Grünfläche 0,079 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 25.03.2025 – Gl/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