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

Schriftliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan „Daisbacher Berg“, 4. Änderung,
Stadt Waibstadt**

**Planungsstand :
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzung

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die im § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen.

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

2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Fläche des „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Wert von 0,3 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist.
Die Grundfläche darf, unter Berücksichtigung der Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Ziffern 1-3 BauNVO genannten baulichen Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2. maximal zulässige Gebäudehöhe – „GH max“

Die zulässige Gebäudehöhe darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhenmaße nicht überschreiten. Die Angabe im Bebauungsplan erfolgt in einem Höhenmaß über Normalhöhenull.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (= OK Dachfirst bzw. Oberkante Attika)

Durch technische Aufbauten (beispielsweise Photovoltaik-Module, Schornsteine und Antennen) darf die festgesetzte zulässige Höhe der Gebäude um maximal 2,00 m überschritten werden.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

4.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Terrassen und Zuwegungen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.)
Alternativ kann das Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen eingeleitet und hier über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

4.2. Material der Dacheindeckung

Als Material für Dacheindeckungen dürfen die unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei nicht verwendet werden.

4.3. Dachbegrünung

Die Dachfläche der Haupt- und Nebengebäude, die nicht mit Solar-Modulen zur Energieerzeugung belegt, bzw. als begehbare Terrasse ausgebildet werden, sind ab einer Größe von 15,00 m³, auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm, extensiv zu begrünen. Sie sind als begrünte Dächer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Aufgeständerte Solar-Module sind auch auf diesen Dachflächen uneingeschränkt zulässig. Auf das gültige Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und die Verordnung zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen wird verwiesen.

4.4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

4.5. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3,00 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen, bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken zulässig.

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

5.1. Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei einem Ausfall mit Bäumen aus der Artenverwendungsliste nachzupflanzen.

5.2. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Standorten sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang ≥ 14-16 cm) gemäß der Artenverwendungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Verschiebungen der Baumstandorte um bis zu 3,00 m sind zulässig.

Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

Artenverwendungsliste – Bäume

Acer campestre	*(Feldahorn)*
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Aufgestellt : Sinsheim, 20.10.2026 – Reu/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

Boris Schmitt, Bürgermeister

Architekt