



Vorentwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Eiterbacher Straße“,
Gemeinde Heiligkreuzsteinach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ ist gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 4 (2) BauNVO unter der Ziffer 3. genannte „Anlage für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleiches gilt für die im § 4 (2) 2. BauNVO genannten Schank- und Speisegaststätten.

Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind im „WA“-Gebiet die im § 4 (3) BauNVO unter den Ziffern 1, 3, 4, und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

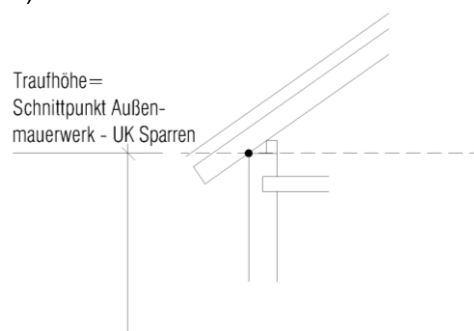
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

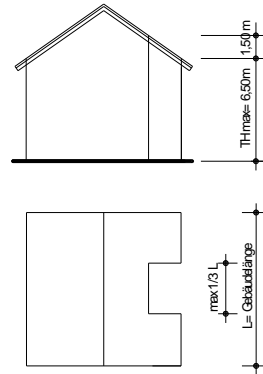
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (u.K. Sparren).



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück). Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bei einer Einzelhaus-Bebauung bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.



2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf im „Allgemeines Wohngebiet“ die nach Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,75 m überschreiten :

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die im Plangebiet zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

4.1.1

Terrassen und Balkone können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)** baurechtlich gestattet werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten wird.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Balkonen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

4.1.2

Hauseingangs- und Kelleraußentreppen sowie Überdachungen können die überbaubare Fläche im Sinne der Ziffer 4.1.1 um bis zu 1,50 m überschreiten. Der einzuhaltende Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m.

4.1.3

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie beispielsweise Gerätehütten, sind bis zu einem Volumen von 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.1.4

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze für PKW, Garagen sowie Gebäude zum Abstellen für Fahrräder, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Sie dürfen auf den Flächen, für die der Bebauungsplan verbindlich eine Doppelhaus-Bebauung vorsieht, die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

4.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfistrichtung der Gebäude ist parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Garagen, die senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum gestellt werden und hierzu einen Abstand von weniger als 2,50 m einhalten, sind mit einem Sektionaltor zu versehen.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen, bei Doppelhaus-Hälften auf eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt.

Aufgestellt : Sinsheim, 07.02.2020/10.02.2020 – 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

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

Architekt