



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“,
Stadt Rauenberg, Ortsteil Rotenberg

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffern 3. genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zugelassen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 3. bis 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Letztverbraucher unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamt-Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO)

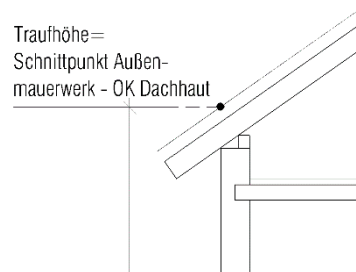
Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

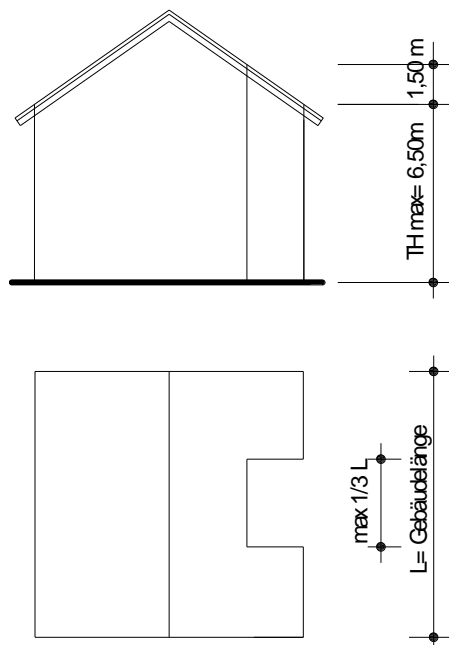
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.



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 Hausgruppen gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

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



Werden Gebäude mit Flachdächern (zulässig im Gewerbegebiet / auf der Fläche für den Gemeinbedarf) errichtet, so darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

2.2. Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als die Oberkante des Dachfirstes bzw. der Attika eines Gebäudes.

Als Bezugspunkt gelten die Angaben der Ziffer 2.1. dieser Festsetzungen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

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

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Im Gewerbegebiet ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

Aufgestellt : Sinsheim, 06.12.2021 – 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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt