



Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes
„Hinter der Schmiede, Ebene und Ober dem Mühlweg“



Aufgestellt : Sinsheim, 25.02.2026 – 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

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die mit dem Bebauungsplan „Hinter der Schmiede, Eben und Ober dem Mühlweg“ überplanten Flächen liegen im Nord-Westen der Gemeinde Epfenbach.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der „Merian-Schule“, einschließlich des Sportplatzes, die Bebauung entlang der „Westliche Ringstraße“, der „Schillerstraße“, der „Eichendorffstraße“, der „Schützenstraße“, der „Goethestraße“ sowie der „Ullmannstraße“.

Die Abgrenzung ist dem nachfolgend abgebildeten Luftbild zu entnehmen :



**Digitales Orthofoto aus der Veröffentlichung der Landesanstalt für Umwelt
Baden-Württemberg**

II. Rechtsgrundlage / Wahl des Verfahrens

Die Rechtsgrundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Hinter der Schmied, Ebene und Ober dem Mühlweg“ und für 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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierfür sind die Voraussetzungen gegeben, da die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

Zudem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 2 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit für die Aufhebung ergibt sich aus § 13 a Abs. 4 BauGB.

Im „beschleunigten“ Verfahren gelten die Vorschriften des „vereinfachten“ Verfahrens nach § 13 BauGB analog. So wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Vornahme einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Zudem wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

III. Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die derzeit gültige Planfassung in Form der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Schmiede, Ebene und Ober dem Mühlweg“ wurde durch den Gemeinderat am 01.03.1972 als Satzung beschlossen.

Nach der eingetretenen Rechtskraft des Planwerkes wurde dieses in den darauffolgenden Jahren mehrfach fortgeschrieben. Die Neufassung des zeichnerischen Teils erfolgte als 5. Änderung des Bebauungsplanes Ende der 70-er Jahre und wurde am 18.02.1980 genehmigt.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planungswille der Gemeinde Epfenbach war die Ausbildung eines damals neuen Baugebietes, welches geprägt sein sollte von einer Einzelhaus-Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten auf Grundstücksgrößen mit Mindestflächen von 500 m². Die geschaffenen Straßenräume sollten durch die sie begleitenden Raumkanten geprägt werden. So formulierte der Bebauungsplan einzuhaltende Baulinien und gewährleistete damit, dass die straßenabgewandten Bereiche der Grundstücke von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nunmehr, abgesehen von einigen wenigen Baulücken, weitestgehend bebaut. Das damalige Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes lag in der Schaffung dringend notwendiger Bauflächen, um der Eigenentwicklung des Ortes zu entsprechen und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Dieses Ziel wurde mit der Ansiedlung und Bebauung des Plangebietes erreicht.

Die formulierten Festsetzungen aus dem Jahr 1972 und die punktuell danach vorgenommenen Nachjustierungen des Planwerkes, primär im zeichnerischen Teil, entsprechend im Einzelnen nicht mehr den heutigen Anforderungen der heutigen Zeit. Zu benennen ist in diesem Zusammenhang unter anderem eine maßvolle Erweiterung bestehender Gebäude, aber auch die bessere Nutzung und Belichtung vorhandener Dachräume zu Wohnzecken.

Die sich verändernde Notwendigkeit, den Wärmeenergiebedarf von Gebäuden deutlich zu reduzieren, führt im Einzelfall zu der Notwendigkeit, von dem im Planwerk formulierten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen abzuweichen und hat zwischenzeitlich zu zahlreichen notwendigen und nachvollziehbaren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt.

Aus heutiger Sicht kann die Feststellung getroffen werden, dass die damalige Zielsetzung des Bebauungsplanes erreicht wurde. So wurde es durch den Gemeinderat mit der oben formulierten Begründung in der Abwägung als sinnvoll erachtet, den Bebauungsplan „Hinter der Schmiede, Eben und Ober dem Mühlweg“ aufzuheben. So ist es für die zeitgemäße Weiterentwicklung des beschriebenen Quartiers auch im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung zielführend, über die Zulässigkeit von Baumaßnahmen zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB durch die Gemeinde jeweils im Einzelfall eine Entscheidung zu treffen. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Hierbei muss ein Bauvorhaben stets, auch unter Würdigung nach baulichen Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

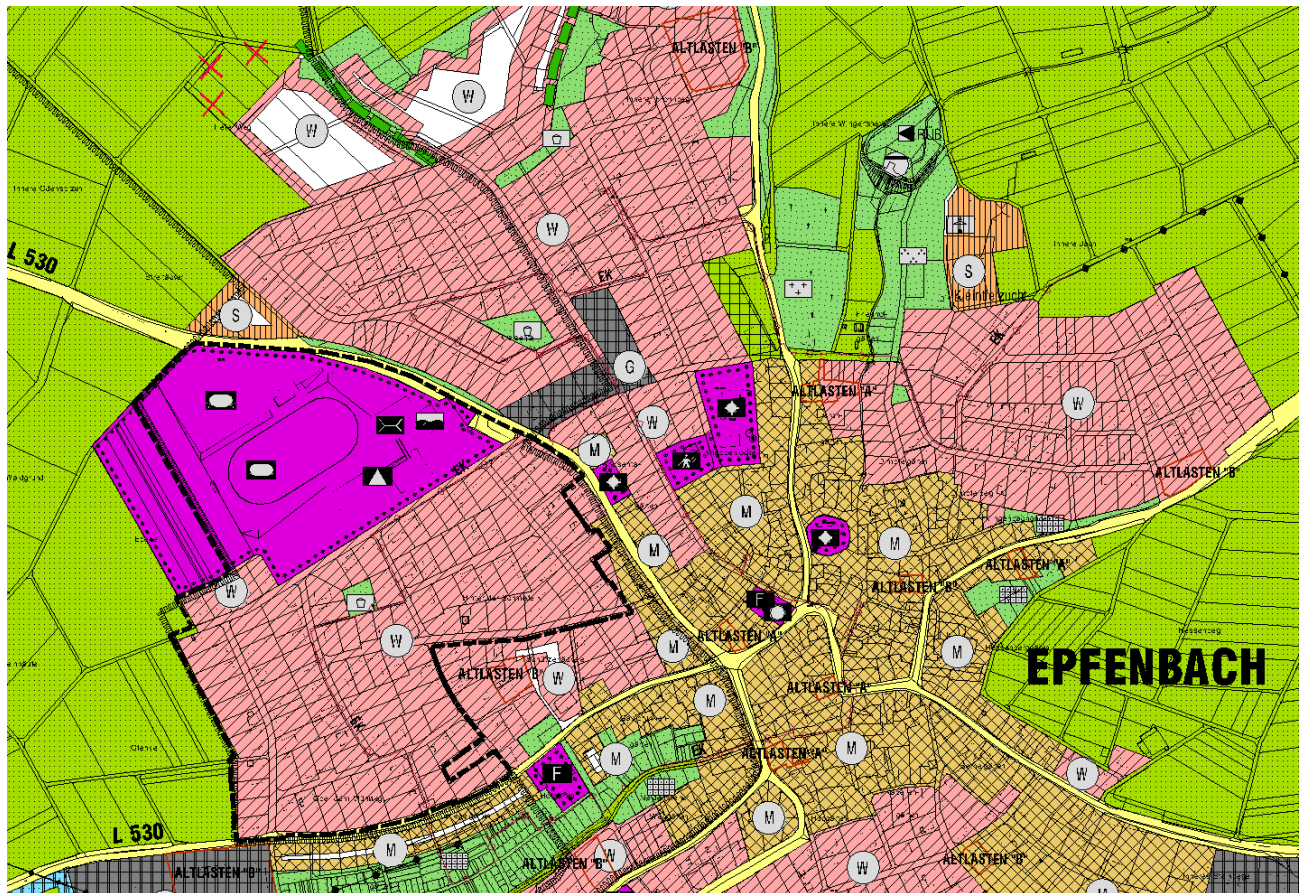
Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auch auf den seit dem 27.10.2025 gültigen Abs. 3 b des § 34 BauGB verwiesen, nach dem im Einzelfall von dem Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erlöschen für das Plangebiet die Vorgaben des § 30 BauGB. Stattdessen werden die Bauvorhaben auf den Bauflächen zukünftig gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB zugeordnet.

IV. Derzeit gültiges Planungsrecht und Folgen der Planaufhebung

1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt stellt die Flächen des Bebauungsplanes „Hinter der Schmiede, Ebene und Über dem Mühlweg“ als bestehende „Wohnbaufläche“ dar.



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

(hier: Ausschnitt aus den Darstellungen für die Gemeinde Epfenbach)

2. Regelungsinhalte des Bebauungsplanes „Hinter der Schmiede, Ebene und Ober dem Mühlweg“

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, welches sich an diesem Standort auch als ein solches entwickelt hat.

Auf einem Großteil der vorhandenen Baugrundstücke ist die Lage der den Straßenraum begrenzenden Gebäude durch eine Baulinie exakt vorgegeben. Die festgesetzten Bautiefen, von in der Regel 20,00 m, ermöglichen für eine Bebauung einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum.

Zugelassen ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung mit Traufhöhen von maximal 6,00 m, bergseits gemessen von der Oberkante des Geländes vor Beginn einer Baumaßnahme. Zulässig sind alle Dachformen; die maximal zulässige Dachneigung beträgt 35°.

Gemäß dem § 2 der Schriftlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten (Dachgauben) unzulässig.

Weitere stark einengende Vorgaben ergeben sich hinsichtlich zulässiger Standorte für Nebengebäude und Garagen.

Die Höhe zulässiger Einfriedungen darf entlang öffentlicher Straßen und „bis zur Hinterkante der Hausfluchten“ das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Die bis zum Zeitpunkt der Planaufhebung gültigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sind der Anlage dieser Begründung zu entnehmen. Sie werden mit dem Aufhebungsbeschluss aufgehoben.

3. Folgen der Planaufhebung

Bauvorhaben im Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplanes „Hinter der Schmiede, Ebene und Ober dem Mühlweg“ sind zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. So ist eine Bebauung auch weiterhin nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der gewählten Standorte einer Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die bisher sehr streng formulierten Vorgaben, wie beispielsweise der Ausschluss von Dachgauben, aber auch die Beschränkung der zulässigen Höhe von Einfriedungen, entfallen. Dennoch muss bei zukünftig allen Bauvorhaben und Änderungen der Grundsatz berücksichtigt werden, dass das Ortsbild hierdurch keine Beeinträchtigung erfahren darf. Den sich möglicherweise durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergebenden, im Einzelfall auch negativen Auswirkungen steht ein zukünftig von den Grundstückseigentümern zu nutzender höherer Gestaltungsspielraum gegenüber. Dieses ermöglicht die Umsetzung wohnraumschaffender Maßnahmen und gibt den zukünftig erforderlichen Raum für Umbaumaßnahmen im Sinne des Klimaschutzes.

V. Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung auf die Belange des Landschaft- und Naturschutzes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a Abs. 1 BauGB im „beschleunigten“ Verfahren. Auf der Grundlage des Gesetzestextes, aber auch aufgrund der mit der Planänderung verbundenen Auswirkungen, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. So kann die Feststellung getroffen werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes keine negativen Auswirkungen haben wird.

Ergänzend zu dieser Aussage ist darauf hinzuweisen, dass unabhängig des anzuwendenden Planungsrechtes bei jedem Bauvorhaben die Belange des Artenschutzes, auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes, zu beachten sind.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen und damit des nicht mehr anzuwendenden § 30 Abs. 1 BauGB, können zukünftige Umbaumaßnahmen im Sinne des Klimaschutzes leichter realisiert werden.

So kann in der Gesamtbetrachtung die Schlussfolgerung gezogen werden, dass auch durch die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung bereits in Anspruch genommener Bauflächen, die Aufhebung des Bebauungsplanes eine positive Wirkung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, haben kann.

Aufgestellt : Sinsheim / Epfenbach, 25.02.2026 – GI/Ru

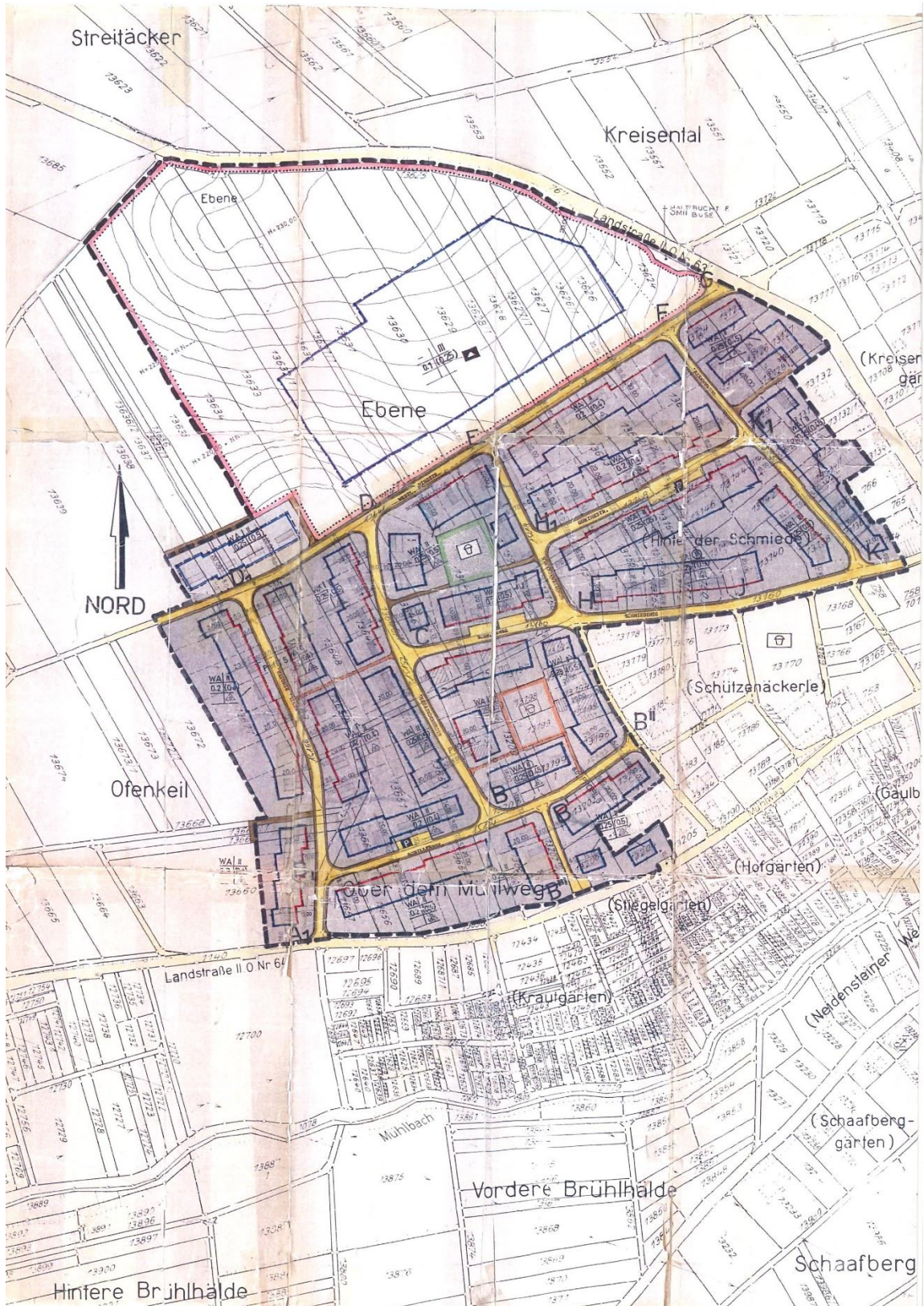
STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Pascal Wasow, Bürgermeister

Architekt

Anhang

**Vor einer Aufhebung des Bebauungsplanes
„Hinter der Schmied, Ebene und Ober dem Mühlweg“
gültige Fassung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen**



F e s t s e t z u n g e n

Zum Bebauungsplan "Hinter der Schmiede", "Ober dem Mühlweg" und "Ebene" der Gemeinde Epfenbach, Kreis Sinsheim unter Berücksichtigung der Änderungssatzung vom 01. März 1972

§ 1

Art der Baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt.

Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Von dem nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind die Vorhaben nach Ziffer 4 nicht zugelassen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise einzuhalten, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind nicht zulässig.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 m² betragen.

§ 2

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1. Für die Gebäudestellung und Firstrichtung sind die Darstellungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Traufhöhe der Gebäude darf
bei eingeschossigen Gebäuden 3,00 - 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m
nicht überschreiten.
Gemessen wird die Oberkante (OK) Geländeschnitt der Bergseite.
3. Die Gebäudesockelhöhe (bis OK Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,50 m betragen. Maßgebend für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe, welche aus den Längsschnitten ersichtlich ist. Sollte die Einhaltung der vorgeschriebenen Sockelhöhe infolge der Geländeverhältnisse undurchführbar sein, kann die Baurechtsbehörde eine andere Sockelhöhe zulassen oder vorschreiben.

Bei stark geneigtem Geländegefälle dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig eine Traufhöhe vom maximal 6,00 m und bergseitig eine Traufhöhe von 3,50 m nicht überschreiten.
4. Für die Dächer der Hauptgebäude ist freie Dachform bis zu 35° Dachneigung zulässig.

- 2 -

5. Zur Dacheindeckung darf nur dunkles Material verwendet werden. Helle Dachflächen (z.B. zement- oder silbergrau) sind unzulässig.
6. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Gebäuden, welche teilweise mit zwei Geschossen in Erscheinung treten, sind nur Kniestöcke bis 0,30 m zugelassen.
7. Dachaufbauten (Dachgauben) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
8. Bei eingeschossigen Bauten ohne freistehendes Untergeschoß darf der Kniestock die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; gemessen wird zwischen OK Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand bis Sparrenuntersicht.

§ 3

Nebengebäude und Garagen:

1. Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Die nach §3 Abs. 1 der Garagenordnung zulässige Außenrampe von max. 20% wird auf max. 10% eingeschränkt.
3. Ausnahmsweise können Garagen im Bauwuch der Hauptgebäude zugelassen werden, falls sie ein Flachdach erhalten und jeweils mit der Nachbargarage einen Baukörper bilden.
4. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf max. 3,20 m betragen.
5. Dachneigung und Bedachungsmaterial der Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

§ 4

Einfriedungen:

1. Zulässig sind Naturstein- oder Betonsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern und einwandfrei gestalteten Holz- oder Metallzäunen.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist bis zur hinteren Hausflucht die gleiche Höhe wie bei den Straßeneinfriedungen einzuhalten.

- 3 -

- 3 -

3. Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Evtl. Stützmauern sind möglichst niedrig zu halten und dem Straßenlängsprofil sowie der Einfriedungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Einfriedungshöhe bei Eckgrundstücken darf an der Eckaustrundung nicht mehr als 0,80 m betragen; dies gilt ebenso für die Vorgartenbepflanzung im Sichtwinkelbereich.
5. Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg bzw. in den Straßenraum aufgehen.

§ 5

Gestaltung der Außenanlagen:

1. Bei Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken ist darauf zu achten, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.

Der Gehweg von der Straße zum Wohngebäude ist begehrbar zu befestigen.
4. Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser vom Grundstück auf die Straße fließen kann.

§ 6

Mülltonnen:

1. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen.
2. Nischen in der Einfriedung zum Einstellen der Mülltonnen sind entsprechend abzuschirmen.

§ 7

Werbeanlagen:

1. Lichtreklamen sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 4 -

- 4 -

§ 8

Anschluß der Grundstücke an das Kanal- und Versorgungsnetz:

Der Anschluß der Grundstücke an das Kanal- und Versorgungsnetz der Gemeinde regelt sich nach den hierfür geltenden Satzungen.

§ 9

Diese Festsetzung tritt an die Stelle der bisherigen Festsetzungen vom 31. Januar 1969.

§ 10

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.



Epfenbach, den 01. März 1972
Bürgermeisteramt:
gez. Kuch, Bürgermeister