

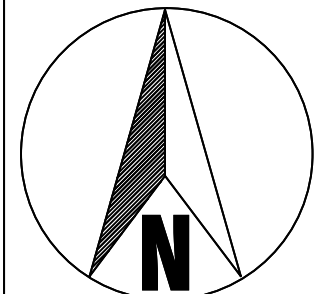


STADT WAIBSTADT
BEBAUUNGSPLAN
"VORDERER KÜHNBERG"

11.11.2014 **Maßstab = 1:500**

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

03.02.2015
12.05.2016
11.04.2017



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

- A. Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 05.02.2016.
 - II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 15.02.2016 bis 11.03.2016.
 - III. Nach der mit Schreiben vom 12.11.2014 gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Gemeinderat am 28.06.2016 eine Abwägung vorgenommen, den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die am 28.6.2016 gefassten Beschlüsse wurden aus formalen Gründen durch den Gemeinderat am 26.07.2016 wiederholt.
 - IV. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.05.2017 bis 15.06.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2017 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - V. Die aufgrund der durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 25.07.2017 abgewogen, der modifizierte Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und eine erneute, auf die geänderten Textpunkte beschränkte, öffentliche Auslegung beschlossen.
 - VI. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 (öffentlich bekanntgemacht am 04.08.2017). Parallel hierzu wurden die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.08.2017 nochmals am Verfahren beteiligt.
 - VII. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist nach einer vorgenommenen Abwägung über alle eingegangenen Stellungnahmen, unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens, vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 26.09.2017 als Satzungsplan beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.
Waibstadt, 21.11.2017
Joachim Locher, Bürgermeister
 - VIII. Der Bebauungsplan "Vorderer Kühnberg" wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 22.02.2018 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
 - IX. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 16.03.2018 ist der Bebauungsplan "Vorderer Kühnberg" am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
 - 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 2.1. z.B. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. 0.8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. $\frac{1}{11}$ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.4.1. TH max= maximal zulässige Traufhöhe
 - 2.4.2. \leftarrow für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. \circ offene Bauweise
 - 3.1.1. \triangle Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2. \triangle Nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3. \triangle Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. --- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 4.1. \leftarrow Hauptfrüchtigung

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

- 5.1. max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 6.1. --- Straßenverkehrsfläche
- 6.2. --- Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. --- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -höhengleicher Straßenausbau
 - 6.3.1. --- Feldweg
 - 6.3.2. --- öffentliche Parkplätze
- 6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 6.4.1. --- Verkehrsgrün
 - 6.5. --- Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m nach RAS-E

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 7.1. --- Öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsgraben
- 7.2. --- Öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten

8. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 8.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109 -
 - --- Lärmpegelbereich II
 - --- Lärmpegelbereich III
 - --- Lärmpegelbereich IV

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

- 9.1. --- Anpflanzen von Einzelbäumen
- 9.2. --- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 9.2.1. **Pfig 1-3** Bezeichnung der Pflanzangebote
 - 9.3. --- Erhalt von Einzelbäumen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Nutzungsschablonen

1	WA	II	0.4	0.8	\triangle	max. 2 WE TH max= 4,75 m
2	WA	II	0.4	0.8	\triangle	max. 2 WE TH max= 6,25 m
3	WA	II	0.4	0.8	\triangle	max. 2 WE TH max= 6,25 m
4	WA	II	0.4	0.8	\triangle	max. 2 WE TH max= 4,75 m
5	WA	II	0.4	0.8	\triangle	max. 2 WE TH max= 4,75 m
6	WA	II	0.4	0.8	\triangle	TH max= 6,25 m