

# STADT RAUENBERG ORTSTEIL ROTENBERG

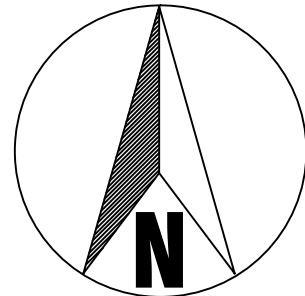
## BEBAUUNGSPLAN "HEILIGENWIESEN / WEINBERGSTRASSE"

29.11.2021

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 19 74899 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

22.06.2022  
29.08.2022



Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698).  
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

### A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.03.2022 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.03.2022 bis 25.04.2022 öffentlich ausgelegen.  
Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.04.2022 bis 27.05.2022.
- III. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 unter Berücksichtigung der Abwägung dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2022 gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 08.07.2022 bis 08.08.2022 erneut öffentlich ausgelegen.  
Parallel hierzu erfolgte die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 14.09.2022 als Satzung beschlossen worden.

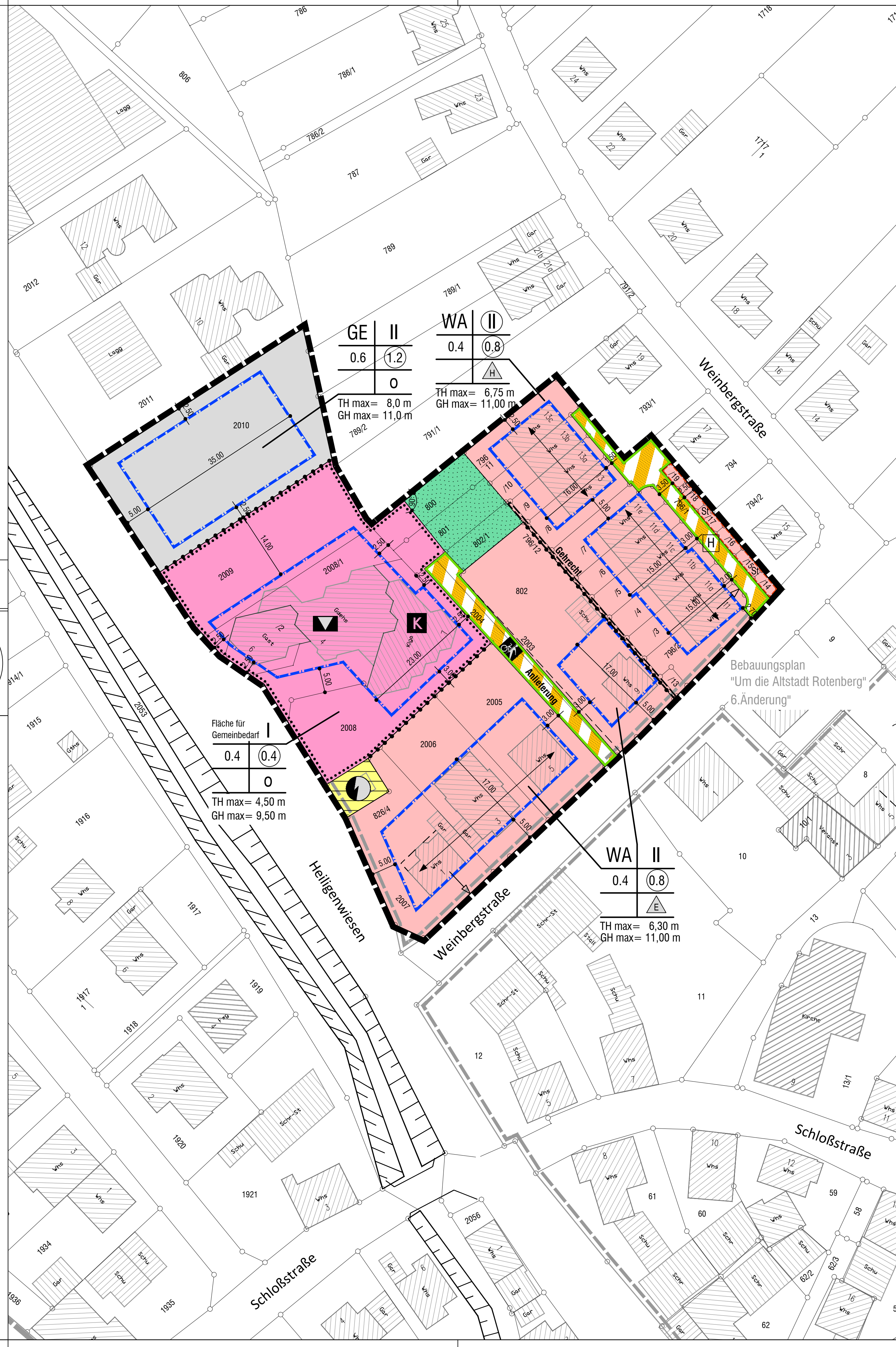
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiernit aus gefertigt.

Rauenberg, 15.09.2022

Peter Seithel, Bürgermeister

- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.10.2022 ist der Bebauungsplan 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)
- 1.2. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
  - 1.2.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. **0.8** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. **I/II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. **II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2.5. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
  - 2.5.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe
  - 2.5.2 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
  - 2.5.3 für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1.1 **o** offene Bauweise
- 3.1.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.3 **H** nur Hausgruppen zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 4.1. Haupttirichtung

#### 5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)

- 5.1. Flächen für den Gemeinbedarf
  - 5.1.1 Bürgerhaus
  - 5.1.2 **K** Kindergarten

#### 6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 6.1. Straßenbegrenzungslinien
- 6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 6.2.1 **H** Höhengleicher Straßenausbau - Verkehrsfläche, die ausschließlich der Erschließung der hieran unmittelbar angrenzenden Hausgruppen-Einheiten dient
  - 6.2.2 Fuß- und Radweg, ausnahmsweise auch Anlieferung für den Kindergarten

#### 7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

- 7.1. **St** - private Pkw-Stellplätze

#### 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 8.1. Umspannstation

#### 9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 9.1. Private Grünfläche

#### 10. Gehrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 10.1. Gehrecht zugunsten der Eigentümer der Hausgruppeneinheiten

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



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

