



Gemeinde Wilhelmsheld

Bebauungsplan

"Am Buchenhain"

20.11.2020 Maßstab = 1:500

STERNE MANN
UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERSTRASSE 10 74899 SINGHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-GLUP.DE

31.03.2021	22.03.2023
12.10.2021	09.08.2023
17.11.2021	31.01.2024
07.03.2022	16.05.2024



Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 03.05.2022 den am 24.11.2020 gefassten Aufstellungsbeschluss erneuert und die Abgrenzung des Plangebietes modifiziert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat am 22.03.2023 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.09.2023 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.09.2023 bis 23.10.2023 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. In seiner Sitzung am 31.01.2024 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Bebauungsplan-Entwurf modifiziert und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V. mit § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.
- VI. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 07.02.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschließlich 01.03.2024 durchgeführt.
- VII. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 16.05.2024 als Satzung beschlossen worden.

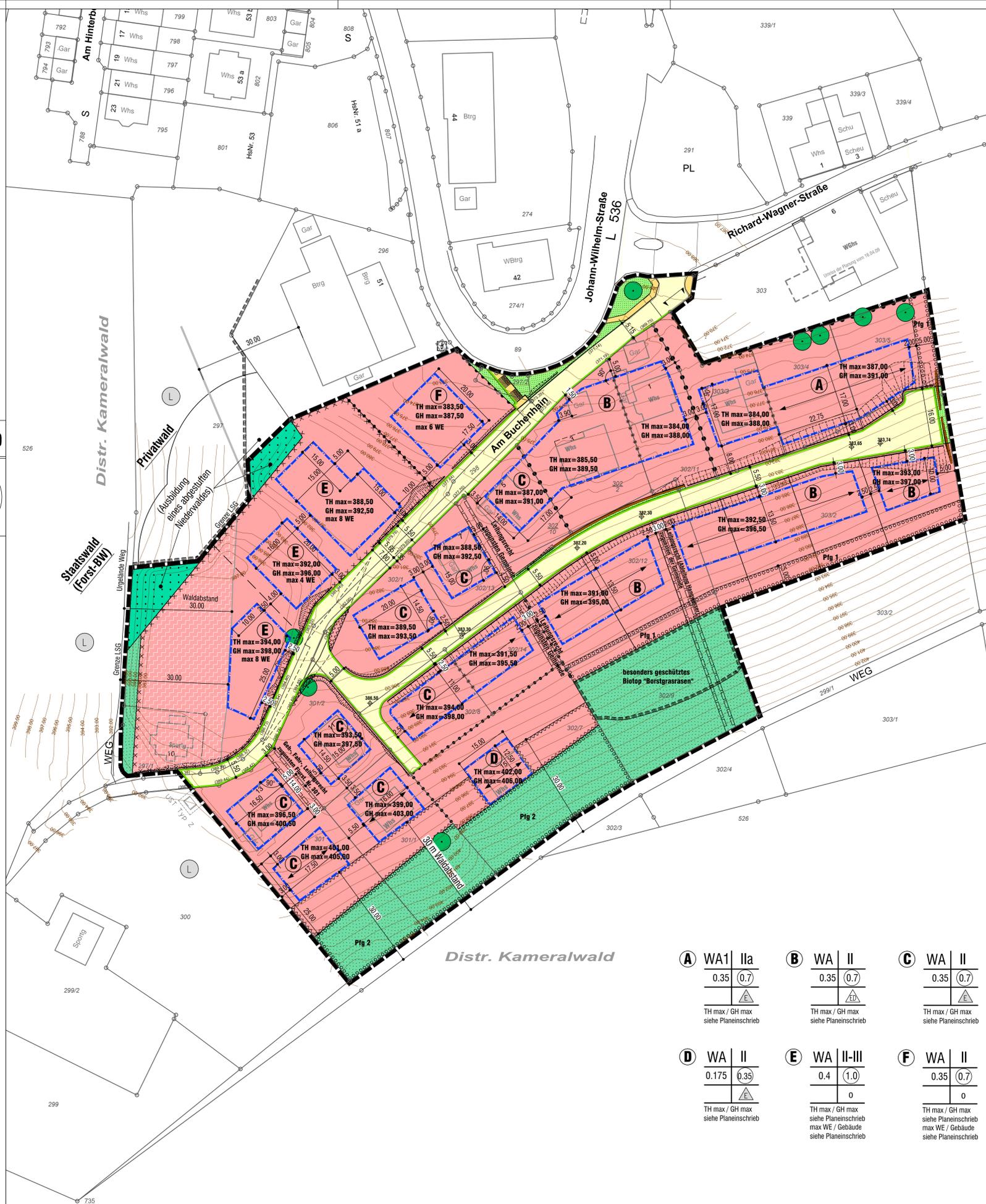
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgeteilt.

Wilhelmsheld, den 18.07.2024

Dr. Tobias Dangel, Bürgermeister

VIII. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.07.2024 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** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - 2.1. z.B. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. z.B. (0.7) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3. IIa Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Vollgeschoss im Untergeschoss eingeschlossen)
 - 2.4. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - 2.5. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.5.1. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen über NHN (Normalhöhennull)
 - 2.5.2. TH max maximal zulässige Traufhöhe, gemessen über NHN (Normalhöhennull)

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

- 3.1. o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 4.1. Hauptfährtrichtung

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

- 5.1. max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten / Gebäude

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 6.1. Freizuhalten von jeglichen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen
- 6.2. Freizuhalten von Hochbauten

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. Straßenbegrenzungslinie
- 7.2. Straßenverkehrsfläche
- 7.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 7.3.1. Einfahrtbereich
 - 7.3.2. keine Ein- und Ausfahrt
 - 7.4. Sichtdreieck nach RAS 06

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 8.1. Private Grünfläche
- 8.2. Öffentliche Grünfläche

9. Waldflächen (§ 9 (1) 18. BauGB)

- 9.1. Waldflächen

10. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1. besonders geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
Dieses ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Vorgabe der Ziffer 9.1 der Schriftlichen Festsetzungen bzw. des Umweltberichtes zu pflegen

11. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 11.1. Erhalt von Einzelbäumen
- 11.2. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- 11.2.1. **Pfl 1, 2** Bezeichnung der Pflanzgebote

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Erstellung des Strassenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. u. 6 BauGB)

- 12.1. Aufschüttung
- 12.2. Abgrabung
- 12.3. Stützmauer

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 13.1. zugunsten: - siehe Planeinschrieb

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



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

16. Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- bzw Gebäudehöhen



17. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 BauGB)



A	WA1	IIa	0.35	(0.7)		TH max / GH max siehe Planeinschrieb
B	WA	II	0.35	(0.7)		TH max / GH max siehe Planeinschrieb
C	WA	II	0.35	(0.7)		TH max / GH max siehe Planeinschrieb
D	WA	II	0.175	(0.35)		TH max / GH max siehe Planeinschrieb
E	WA	II-III	0.4	(1.0)	o	TH max / GH max siehe Planeinschrieb max WE / Gebäude siehe Planeinschrieb
F	WA	II	0.35	(0.7)	o	TH max / GH max siehe Planeinschrieb max WE / Gebäude siehe Planeinschrieb