



## Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Bauunterschlagsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 10.03.2010 (BGBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBL S. 170)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 27.06.2023 (GBL S. 229, 231)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) i.d.F. vom 23.06.2015 (BGBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BGBl. S. 26, 44)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) i.d.F. vom 03.12.2013 (BGBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BGBl. S. 26, 43)

## Planzeichenerklärung

(gem. Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV90)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO): WA: 0,4 - MI: 0,6

FH<sub>max</sub> max. Firsthöhe: WA und MI: 9,50 m

TH<sub>max</sub> max. Traufhöhe: WA und MI: 6,50 m

WH<sub>max</sub> max. Wandhöhe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5°: WA und MI: 7,00 m über Bezugspunkt

II max. Anzahl der Vollgeschosse: WA und MI: II

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**B** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenützter Bereich

**P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

keine Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**Trafo** Flächen für Versorgungsanlagen: Trafo / Umspannstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Öffentliche Grünflächen**

**A+S** Aufenthalt und Spiel

**Private Grünflächen**

Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**E** Erhalt Baumbestand

Nachrichtliche Übernahmen

**Lage innerhalb:**

- Risikogebiet Extremhochwasser (HExtrém) (siehe Festsetzungen C.1 und D.1)

- Wasserschutzgebiet (Zone III-A des Wasserschutzgebietes "ZV Unterer Schwarzbach, Walkstett Brunnent Walsdorf, Eppenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim (WSG-Nr. 226.208) (siehe Festsetzungen C.2 und D.6)

Gewässerstrandstreifen gem. § 29 WG und § 38 WHG (siehe Festsetzungen C.3 und D.8)

Sonstige Planzeichen und Plangrundlage

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

geplante Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)

bestehende Flurgrenzen

bestehende Flurstücknummern

bestehende Gebäude

abzubrechende Gebäude

bestehendes Kanalnetz (Schwing/Neureither 11.04.2019)

Rückbau Kanalnetz / Kanalbauwerk

geplanter Kanal

bestehende Böschungen (lt. Bestandsvermessung IB Willaredt 30.08.2021)

Höhenbezugspunkt

Nutzungsschablone

**WA** Art der baulichen Nutzung

GRZ / Bauweise

max. Anzahl Vollgeschosse / max. Firsthöhe

... / max. Traufhöhe

Gebäudeform / max. Gebäudehöhe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5°

Maßstab: 1:500

Plangröße: 1089 x 594 mm

## Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen am 22.06.2020

Der Aufstellungsbeschluss wurde offiziell bekanntgemacht am 26.06.2020

Der Geltungsbereich wurde an die aktuellen planerischen Erfordernisse angepasst und der Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Diskussion erneut am 11.10.2021

Öffentliche Auslegung (1.) Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen am 11.10.2021

Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde offiziell bekanntgemacht am 15.10.2021

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.10.2021 bis 25.11.2021

Beteiligung der Behörden (1.) Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 15.10.2021

Öffentliche Auslegung (2.) Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren (2.) öffentliche Auslegung beschlossen am 19.12.2022

Die erneute (2.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.01.2023 bis 10.02.2023

Die Behörden wurden über die erneute (2.) öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 09.01.2023

Beteiligung der Behörden (2.) Die Behörden wurden über die erneute (3.) öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 01.08.2023

Öffentliche Auslegung (3.) Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren erneute (3.) öffentliche Auslegung beschlossen am 17.07.2023

Die erneute (3.) öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde offiziell bekanntgemacht am 21.07.2023

Die erneute (3.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2023 bis 31.08.2023

Beteiligung der Behörden (3.) Die Behörden wurden über die erneute (3.) öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 01.08.2023

Satzung (§ 214 (4) BauGB, § 10 (1), § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen am 15.12.2023

Der Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen am 15.12.2023

Der Satzungsbeschluss wurde offiziell bekanntgemacht am 16.01.2024

Der Satzungsbeschluss wurde offiziell bekanntgemacht am 06.10.2023

Der Satzungsbeschl