



STADT EBERBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"ALTE DIELBACHER STRASSE"

8. ÄNDERUNG

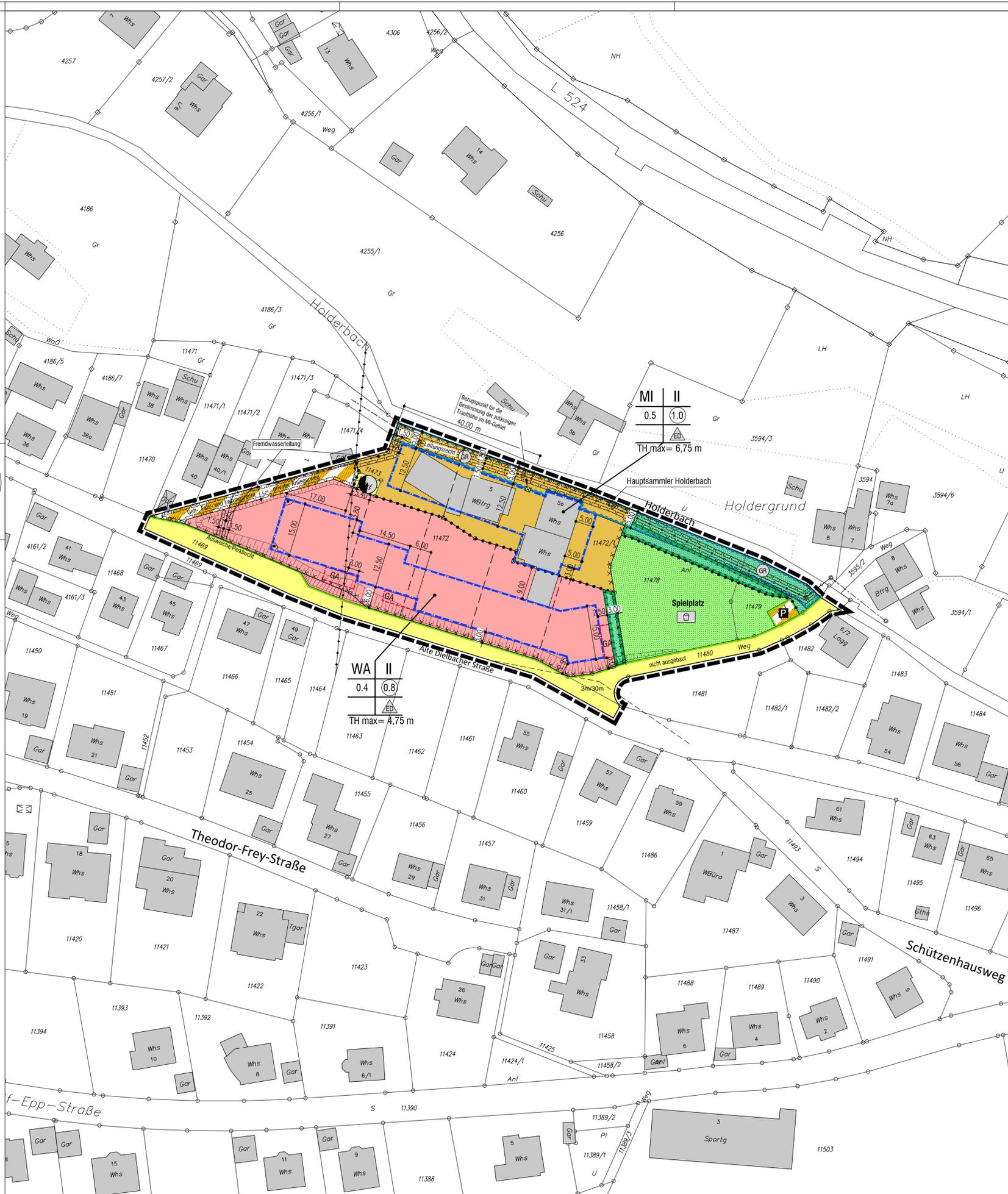
**STERNE MANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-UND-GLUP.DE

27.11.2017	28.03.2019
23.03.2018	25.07.2019
06.12.2018	
14.03.2019	



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), 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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch AndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (GesBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- A. Verfahren**
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 27.04.2017 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.05.2017.
 - In der Sitzung vom 26.04.2018 hat der Gemeinderat die im Zuge einer ersten Anhörung eingegangenen Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer beraten und den Vorentwurf gebilligt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.05.2018 gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.
 - Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 27.09.2018 die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss, über die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße" gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 13.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB nochmals um ihre Stellungnahme gebeten.
 - In seiner Sitzung am 28.03.2019 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Bebauungsplan-Entwurf modifiziert und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.
 - Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 06.04.2019 in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019 durchgeführt.
 - Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 25.07.2019 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 zustandegekommen und wird hiermit ausfertigt.
- Eberbach, 26.07.2019
- Peter Reichert, Bürgermeister
- VIII. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



- ### Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - Wohnbauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
M	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
			Bauweise
 - Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - z.B. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - z.B. 0.8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - TH max= maximal zulässige Traufhöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Verkehrfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Parkplatz, Bestand
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - Umspannstation
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
 - oberirdische 20 kV-Leitung
 - unterirdischer Abwasserkanal
 - Fremdwasserleitung
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Private Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16. BauGB)**
 - Gewässerrandstreifen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**
 - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (siehe schriftliche Festsetzungen)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - siehe Planschrieb
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)**
 - Zweckbestimmung: Ga: Garagen
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten (§ 9 (5) 3. BauGB)**
 -
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 - Geltungsbereich der 8. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
 - Nachrichtliche Darstellung**
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Sichtwinkel (siehe Schriftliche Festsetzungen)