

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-088

Datum: 18.03.2020

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn
Bebauungsplan "Wilhelmstraße-Erweiterung" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des
Baugesetzbuches (BauGB)
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	02.04.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße-Erweiterung“ der Gemeinde Waldbrunn wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde von der Gemeinde Waldbrunn mit Schreiben vom 12.03.2020, eingegangen per E-Mail am 12.03.2020 unter Fristsetzung bis zum 24.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Bauleitplanung

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Weisbach mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB eine Erweiterung der Wohnbaufläche für 5 Bauplätze durchzuführen, siehe Anlage 1 (Vorentwurf des Bebauungsplanes).

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der § 13 b BauGB wurde 2017 neu durch den Bundesgesetzgeber in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt mittels diesem bauleitplanerischen Verfahren 5 Bauplatzgrundstücke zu entwickeln.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbaugrundstücke führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Vorentwurf



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 **II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 **TH_{max} = 6,7m** maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- 2.4 **FH_{max} = 9,0m** maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- 2.5 **EFH_{max} = 491,5m ü.NN** festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max})

2.6 - - - - Abgrenzung der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhen und Parzellierungsvorschlag

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 **E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 **—** Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 4.1 **—** Fahrbahn
- 4.2 **—** Unterhaltungsweg / Grasweg
- 4.3 **—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

5.1 **—** Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 6.1 **—** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.2 **1** Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 **LR RW** Leitungsrecht zur Regenwasserableitung zugunsten der Gemeinde Waldbrunn

8. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 8.1 **—** Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- 8.2 **—** Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

9.1 **—** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

10. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- 10.1 **—** Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Wilhelmstraße"
- 10.2 **—** Höhenlinien in 0,5 m-Schritten
- 10.3 **—** bestehende Grenzen
- 10.4 **—** bestehende Gebäude
- 10.5 **—** bestehender Baum
- 10.6 **—** Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Dachneigung

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU		Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser	
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein		Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner		ifk INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB	
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach		Fon 06261/9290-0		Fax 06261/9290-44	
info@ifk-mosbach.de		www.ifk-mosbach.de			
Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2a	
bearbeitet 13.12.2019	Gla		Projekt Nr.	3451	
gezeichnet 13.12.2019	Lan				

Gemeinde	Waldbrunn
Ortsteil	Weisbach
Projekt	Bebauungsplan Wilhelmstraße - Erweiterung
Planstand	Vorentwurf
Maßstab	1 : 500

Die Gemeinde:	
Waldbrunn, den	
Der Bürgermeister	

