

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-385

Datum: 10.12.2020

## **Beschlussvorlage**

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn - Offenlage Bebauungsplan "Auf der Höhe" Ortsteil Mülben  
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB)  
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Bebauungsplan „Auf der Höhe“ der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Mülben, wird im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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 02.12.2020, eingegangen per E-Mail am 08.12.2020 unter Fristsetzung bis zum 29.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stadt Eberbach wurde bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Verfahren gehört, sh. Beschlussvorlage Nr. 2020-308.

#### **2. Bauleitplanung**

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt in dem Ortsteil Mülben aufgrund der anhaltenden Nachfrage eine Erweiterung der verfügbaren Wohnbauflächen mittels des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zu schaffen. Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,02 ha befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mülben.

Es stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Im westlichen Teil verläuft ein größtenteils geschotterter Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen und nordöstlichen Bereich an die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne an. Für das Baugebiet selbst besteht jedoch bisher kein

Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

### **3. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt mittels dieses bauleitplanerischen Verfahrens ca. 12 Bauplatzgrundstücke zu entwickeln.

Die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Wohnbaugrundstücke führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

1-2



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 **WA** = 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 **H<sub>max</sub> = 4,2m** = maximal zulässige Traufhöhe (siehe vertikale Festsetzungen)  
 2.4 **H<sub>min</sub> = 3,2m** = minimal zulässige Firsthöhe (siehe vertikale Festsetzungen)  
 2.5 **EFH<sub>max</sub>** = festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>) in m u. NN  
 2.6 **---** = Abgrenzung der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe und Parzellierungswahltag
- 3. BAUWERKE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 3.1 **△** = offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig  
 3.2 **---** = Baugrenze  
 3.3 **---** = Einfriedigung vorgeschrieben
- 4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 4.1 **---** = Straßenverkehrsfläche (Auffahrt unweiberechtigt)  
 4.2 **---** = Fußgänger  
 4.3 **---** = Wirtschaftsweg  
 4.4 **---** = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) 24 BauGB)**
- 5.1 **I** = Lärmgebiet I nach DIN 4109 (siehe vertikale Festsetzungen)  
 5.2 **II** = Lärmgebiet II nach DIN 4109 (siehe vertikale Festsetzungen)  
 5.3 **III** = Lärmgebiet III nach DIN 4109 (siehe vertikale Festsetzungen)
- 6. BEMERKUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 6.1 **---** = Anpflanzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 6.2 **●** = Anzuchtbarer Einzelbaum
- 7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
- 7.1 **---** = Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**
- 8.1 **---** = Höhenlinien in 0,5 m-Schritten  
 8.2 **---** = Einzelstammlicher Obstbaum  
 8.3 **---** = Einzelstammlicher Gehölzbaum  
 8.4 **---** = Einzelstammlicher Baum  
 8.5 **---** = Grenze des Geltungsbereichs kommunaler Baueingangspläne  
 8.6 **---** = Wasserschutzgebiet mit Wasserschutzbezugszone III und BA "Bunnen Heumais, Eichwies, Kreuzacker und Fährhölzle"  
 8.7 **---** = Fußgängerüberweg
- | An der baulichen Nutzung |                                | Zun an Vollgeschoss            |                                |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)   | maximaler Trauf- und Firsthöhe | maximaler Trauf- und Firsthöhe | maximaler Trauf- und Firsthöhe |
| Grundflächenzahl (GRZ)   | maximaler Trauf- und Firsthöhe | maximaler Trauf- und Firsthöhe | maximaler Trauf- und Firsthöhe |

KONZERNPLANUNG - TEPFAU - STADTBÜRO  
 Dipl.-Ing. (FH) Gerd Liska    Dipl.-Ing. Jürgen Gieser  
 Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Martin Larkau  
 Büro für die Entwicklung und Praxis der Stadtplanung  
 Eisenstraße 20, 10557 Berlin, Tel. 030 30909001, Fax 030 30909002  
 E-Mail: info@tepfaue.de, www.tepfaue.de

Gezeichnet: [Name]    Geprüft: [Name]    Datum: [Datum]

Waldbrunn  
 Mühlen  
 Bebauungsplan  
**Auf der Höhe**

Entwurf  
 1 : 500

Waldbrunn  
 Mühlen  
 Bebauungsplan  
**Auf der Höhe**



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](http://openstreetmap.de))