

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-311

Datum: 12.10.2020

## **Beschlussvorlage**

Bebauungsplan Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“, im Ortsteil Pleutersbach  
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes  
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	12.11.2020	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach		öffentlich
Gemeinderat	26.11.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:
  - a) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ wird gebilligt, siehe Anlage 1.
  - b) Gemäß den in § 3 Abs. 1 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
  - c) Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ zu beteiligen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 28.11.2019 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 „Ringacker-Erweiterung“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

In Absprache mit dem beauftragten Planungsbüro wurde ein Vorentwurf erarbeitet. Dieser ist als Anlage 1 der Beschlussvorlage beigefügt.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplanvorentwurf soll nun als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vorsehen.

Als Bauweise soll gemäß dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Die überbaubaren Flächen werden, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, im Wesentlichen aus dem angrenzenden gültigen Bebauungsplan übernommen.

## **3. Billigung des Planentwurfes**

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Aufstellung des Festsetzungsplanes sollen folgende Festlegungen aufgenommen werden:

- Das Plangebiet soll bei der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll.
- Das Maß der baulichen Nutzung wurde anlehnend an das bestehende Baugebiet auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,25 bis 0,3 festgesetzt und auf den Bestand des angrenzenden Baugebietes abgestimmt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,5 bis 0,6 festgesetzt und entspricht damit auch dem bereits vorhandenen bebauten Umfeld.
- Die maximale Traufhöhe von 6,50 m soll auch bei steilen Dachneigungen eine ausgewogene und angepasste Dachlandschaft gewährleisten.
- Mit der Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern bzw. der typische Mietwohnungsbau verhindert werden.
- Abweichend von § 37 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg wurde die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit auf 2 Stellplätze erhöht. Für Wohnungen mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur ein PKW-Stellplatz notwendig.

## **5. Weitere Vorgehensweise**

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.
- b) Als nächster Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen. Die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Sprechzeiten des Bauamtes. Hierbei wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des städtebaulichen Vorentwurfes gegeben.

- c) Der Fachbeitrag Artenschutz wird derzeit vom Umweltamt der Stadt Eberbach ausgearbeitet und soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit offen gelegt werden.

Michael Reinig  
Erster ehrenamtlicher Bürgermeister-Stellvertreter

**Anlage/n:**

Anlage 1: Bebauungsplanvorentwurf