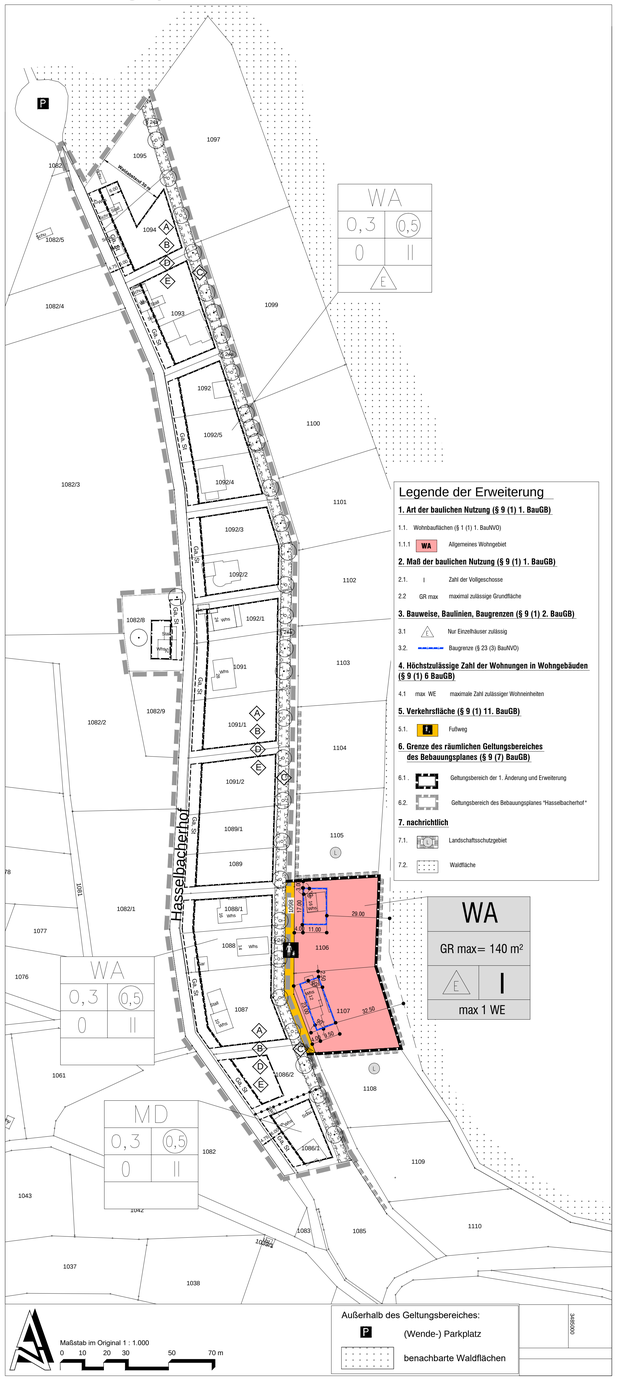
Bebauungsplan "Hasselbacherhof"



A. BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

In Ergänzung der planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1999, (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 31.08.1995 (GBl. S. 685)

- Landeswassergesetz (WG BW) in der Fassung vom 1. Januar 1999

A 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Art der baulichen Nutzung

A. 1.1.1 (WA) Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

A 1.1.2 (MD) Das südlichste Grundstück wird als Dorfgebiet - MD - festgesetzt (§ 5 BauNVO).

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

A 1.2 Maß der baulichen Nutzung

A 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)

GRZ 0,3 Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,3.

A 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)

GFZ 0,5 GFZ 0,5

A 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 sowie §§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse II

A 1.2.4 Maximale Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich darf die Traufhöhe bergseits maximal 3,40 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Schnitt auf halber Breite der geplanten Gebäudegrundfläche.
Dem Bauantrag ist ein Schnitt beizufügen, in dem die natürliche, bestehende Geländeoberfläche an dieser Stelle einzutragen ist.

A 2.0 Bauweise, Baulinie, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

A 2.1 O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zwischen Straße und Baugrenze ist ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten. Maßgebend ist die westliche Grenze des Straßengrundstücks. Für die hangseitig, östlich gelegenen Grundstücke ist von dort zunächst ein Straßenraum von 4,75 m einzumessen, erst dann folgen die geforderten Abstandsflächen.

A 2.2 (E) nur Einzelhäuser zulässig

A 2.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

A 3.0 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen.

A 3.1 Nebenanlagen (i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A 3.2 Stellplätze und Garagen (i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO)

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der LBO. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und/oder innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Zur Vermeidungen von Behinderungen oder Gefährdungen wird zwischen Straße und Garagen ein Rangierraum von mindestens 3,00 m festgesetzt, es sei denn die Garagen sind mit einem funkgesteuerten Garagentor ausgestattet oder sie stehen parallel zur Straße, dann ist zwischen Straße und Garage ein Abstand von 1 m einzuhalten. Maßgebend ist die westliche Grenze des Straßengrundstücks. Für die hangseitig, östlich gelegenen Grundstücke ist von dort zunächst ein Straßenraum von 4,75 m einzumessen, erst dann folgen die geforderten Abstandsflächen.

A 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 4.1 öffentliche Verkehrsflächen

Erschließungsstraße "Hasselbacherhof"
Die Erschließungsstraße hat als reine Anliegerstraße mit verminderter Geschwindigkeit und ohne LKW-Verkehr eine Breite von mind. 4,00 m.

A 5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB

Umgrenzung von Flächen für geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen:

(A) Sicherstellung der Durchlässigkeit

- GRZ max. 0,3
- keine Riegelbebauung durch Mindestgrenzabstände

(B) Minderung der Versiegelung zum Hochwasserschutz und zur Abflußverlangsamung

- Alle befestigten Flächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.

(C) Ortsrandeingrünung zur Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum

- Eingrünung des Baugebietes durch Erhalt, Neuanlage, Pflege und Entwicklung standortgerechter Hecken mit Überhältern
- Sicherung geschützter Hecken

(D) Minderung der Folgen von Versiegelung:

- Entsprechend den Vorgaben aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:
  - die befestigten Flächen und Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird. Beispiele für diese Beläge sind Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.
  - die verbleibenden unbebauten Flächen nicht zu befestigen.

(E) Pflanzmaßnahmen zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes sowie zur Kompensation.
Heimische (Obst-) Bäume mit mind. 20 cm Stammdurchmesser, die nicht in einem Baufenster stehen, sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Mindestbegrünung:
  Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein.
  Um auch auf diesen Flächen eine Kompensation für verlorene Mähweiden erreichen zu können, dürfen sie nicht mit standortfremden Nadel- oder Ziergehölzen bepflanzt werden. Auch reine Rasenflächen sind zur Kompensation weniger geeignet. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sollen mindestens zu 25 % als extensive Wiesenfläche (zweimalige Mahd nicht vor dem 1 Juni) und zu 25 % als Pflanzfläche für standortheimische (Obst-) Bäume und Gehölze angelegt werden (Die Vorschlagsliste des GOP ist im Zuge der Ausführungsplanung standortbezogen zu konkretisieren).
  Von den verbleibenden 50% müssen mindestens die Hälfte entweder als Pflanzfläche oder als extensive Wiesenfläche angelegt werden.

  Soweit standortheimische Gehölze und (Obst-) Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie bei den Pflanzgeboten angerechnet.

  Auf je 50 m² Pflanz-/Wiesenfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen. Ab 100 m² Pflanz-/Wiesenfläche und für jede weiteren 100 m² Pflanz- / Wiesenfläche sind mindestens zu pflanzen:
  - 2 x Großstrauch
  - 4 x Normalstrauch
  - 8 x Kleinstrauch

A 6.0 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.

- zu erhaltender Einzelbaum
- zu erhaltende Einzelgehölze
- zu erhaltender Heckenabschnitt mit Überhältern
- zu pflanzender Einzelbaum
- zu pflanzender Heckenabschnitt

A 7.0 Schutzojekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

§ 24a geschütztes Biotop

A 8.0 Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gebäudebestand (z.T. vorbehaltlich der Vermessung bzw. katasteramtlichen Erfassung)

ANLAGEN

1.0 Pflanzenliste für Nachpflanzungen und Ergänzungspflanzungen

Die folgende Pflanzliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit. Sie ist als Pflanzenpool zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B. Walnussbaum) beinhaltet.
Die endgültige (Sorten-) Auswahl hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung (Pflanzplan) zu erfolgen.

A ce	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus catharica	Kreuzdorn	G S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B1 - B3 = Baum 1. - 3. Ordnung
G S = Großstrauch
N S = Normalstrauch
K S = Kleinstrauch

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

(§ 74 LBO v. 08.05.1995 (BGBl. S. 617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15.12.2000)

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hasselbacherhof" identisch.

B 1.0 Abstandsflächen (§§ 4 und 5 LBO)

Es muss ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m eingehalten werden.
Zwischen Straße und Baugrenze ist ein Mindestabstand von 6,00 meinzuhalten.
Maßgebend ist die westliche Grenze des Straßengrundstücks. Für die hangseitig, östlich gelegenen Grundstücke ist von dort zunächst ein Straßenraum von 4,75 m einzumessen, erst dann folgen die geforderten Abstandsflächen.

Im Norden und im Süden des Geltungsbereichs ist gemäß LBO der Waldabstand von 30 m zu beachten. In Abstimmung mit dem Forstamt Heidelberg ist bei den bestehenden Gebäuden im Norden eine geringfügige rückwärtige Entwicklung (6 m) hangaufwärts auch innerhalb des Waldabstands tolerierbar, da die Entwicklung vom Waldrand weg erfolgt und der Waldrand selbst hangaufwärt orientiert ist. Im Süden ist eine Entwicklung nur innerhalb des durch den Bestand auf dem schmalen Grundstück bereits auf 20 m reduzierten Waldabstands toleriebar. Ist auf bislang unbebauten Grundstücken eine Bebauung bei Einhaltung des 30 m Abstands möglich, so ist dieser Waldabstand zwingend einzuhalten.

Von dieser Vorschrift blieben eventuell weitergehende Abstandsflächenregelungen nach § 5 LBO unberührt.

B 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 11 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 2.1 Kniestock

Der Kniestock darf maximal 0,60 m bei einer sichtbaren Geschosshöhe betragen. Bei mehreren sichtbaren Gechossen ist ein Kniestock unzulässig.

B 2.2 Dachflächen

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 14 und 32°.
Die Dächer sind in dunklem Farbton einzudecken. Metalleindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben sind in Form von Dreiecks-, Satteldach- und Schleppgauben grundsätzlich zugelassen, solange sie die Form des Daches nicht beeinträchtigen. Bezüglich Gestalt und Größe wird festgelegt:
- Die Summe der Gaubenlänge an einer Dachfläche darf die Hälfte der Traufläange die ser Dachseite nicht überschreiten.
- Die Höhe der Gaubenvorderwand darf 1,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Gaubenvorderseite bis zur Oberkante der Gaubenkonstruktion.
- Der seitliche Abstand zum Giebel, zur Grundstücksgrenze (bei Grenzbebauung) bzw. zur nächsten Gaube muss mindestens 1,25 m betragen.
- Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.
- Die zulässige Neigung der Sattelgauben ist auf 30 bis 45° festgelegt.
- Zur Eindeckung der Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

B 3.0 Befestigte Flächen und Stellplätze (§ 37 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Befestigte Flächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

B 4.0 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach folgenden Maßen zu errichten:
- maximal 1,00 m an öffentlichen Verkehrswegen
- maximal 1,50 m an den übrigen Grundstücksgrenzen

Einfriedungen in geschlossener Form (Mauern, Draht-, Bretterzäune u.ä.) sind nur bis zu einer Gesamthöhe von bis zu 20 m zulässig.
Bei Verwendung von Maschendraht sind Einfriedungen abzupflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Nadelgehölze und Thujapflanzungen sind unzulässig.
Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen anschließen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.
An Stützmauern ab 1,20 m Höhe sind Einfriedungen nur in Form von Sicherheitsabpflanzungen zulässig.
Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind alle Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

B 4.2 Böschungen

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,3 zu dulden.
An Stelle von Böschungen können Stützmauern gemäß Festsetzung B 4.3 errichtet werden.

B 4.3 Stützmauern

Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern aus Beton mit gegliederter Schalung bis maximal 1,60 m über Fahrbahnfläche zulässig. Innerhalb von Grundstücken sind zur Geländeabsicherung Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,60 m zulässig. Alle Stützmauern, die keine Trockenmauern sind, müssen begrünt oder als Sandsteinmauer bzw. mit Sandsteinverblendung ausgeführt werden.

B 4.4 Mindestbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein.
Um auch auf diesen Flächen eine Kompensation für verlorene Mähweiden erreichen zu können, dürfen sie nicht mit standortfremden Nadel- oder Ziergehölzen bepflanzt werden. Auch reine Rasenflächen sind zur Kompensation weniger geeignet. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sollen mindestens zu 25 % als extensive Wiesenfläche (zweimalige Mahd nicht vor dem 1 Juni) und zu 25 % als Pflanzfläche für standortheimische Bäume und Gehölze angelegt werden (Die Vorschlagsliste des GOP ist im Zuge der Ausführungsplanung standortbezogen zu konkretisieren).
Von den verbleibenden 50% müssen mindestens die Hälfte entweder als Pflanzfläche oder als extensive Wiesenfläche angelegt werden.

Soweit standortheimische Gehölze und Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie bei den Pflanzgeboten angerechnet.

Auf je 50 m² Pflanz-/Wiesenfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen. Ab 100 m² Pflanz-/Wiesenfläche und für jede weiteren 100 m² Pflanz- / Wiesenfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 2 x Großstrauch
- 4 x Normalstrauch
- 8 x Kleinstrauch

HINWEISE

H 1.0 Bodenschutzbestimmungen

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist - soweit noch vorhanden - humoser Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager der Erdaushubmassen sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BbodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung).
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. als Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

H 2.0 Sonstiges

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.
Erdtanks für die Heizöllagerung sind zu vermeiden, da durch Erdlasten in hangigem Gelände und Lochfraßkorrosion das Risiko der Rißbildung möglicherweise erhöht wird.

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan/ der Örtlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr.394), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 25/41), 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 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S.137), sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 23.11.2023 die Aufstellung der Bebauungsplan-Erweiterung beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am .....

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Zeit vom ..... bis .....
Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom ..... die Behörden und Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahmen gebeten.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am ..... den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Entwurf der Bebauungsplan-Erweiterung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom ..... die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am ..... 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 ausgefertigt.

Schönau, ...

.....
Matthias Frick, Bürgermeister

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

STADT SCHÖNAU
RHEIN-NECKAR-KREIS

Plangebiet "Hasselbacherhof"

1. Änderung und Erweiterung

A. Bebauungsplan und Grünordnungsplan

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Entwurf vom 16.11.2023

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 15 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

Planverfasser des Ursprungsplanes:

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 -0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
email: info@regioplan.com

Maßstab: 1 : 1.000

Plangröße: 1075 x 740 mm