

# STADT LADENBURG



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### "NORDSTADT - KURZGEWANN"

### 3. ÄNDERUNG

Rechtliche Grundlage für die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), 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. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581). Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im "vereinfachten Verfahren".

#### A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 25.09.2024 die Aufstellung der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Der Bebauungsplan hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.09.2024 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis 28.10.2024 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 02.10.2024 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Aufgrund der Hinweise des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises wurden die Vorhabenpläne sowie einzelne Schriftliche Festsetzungen während des Verfahrens ergänzt und, mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.10.2024, die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.11.2024 verlängert.

IV. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2024 über die im Zuge des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vorgenommen und im Anschluss hieran die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

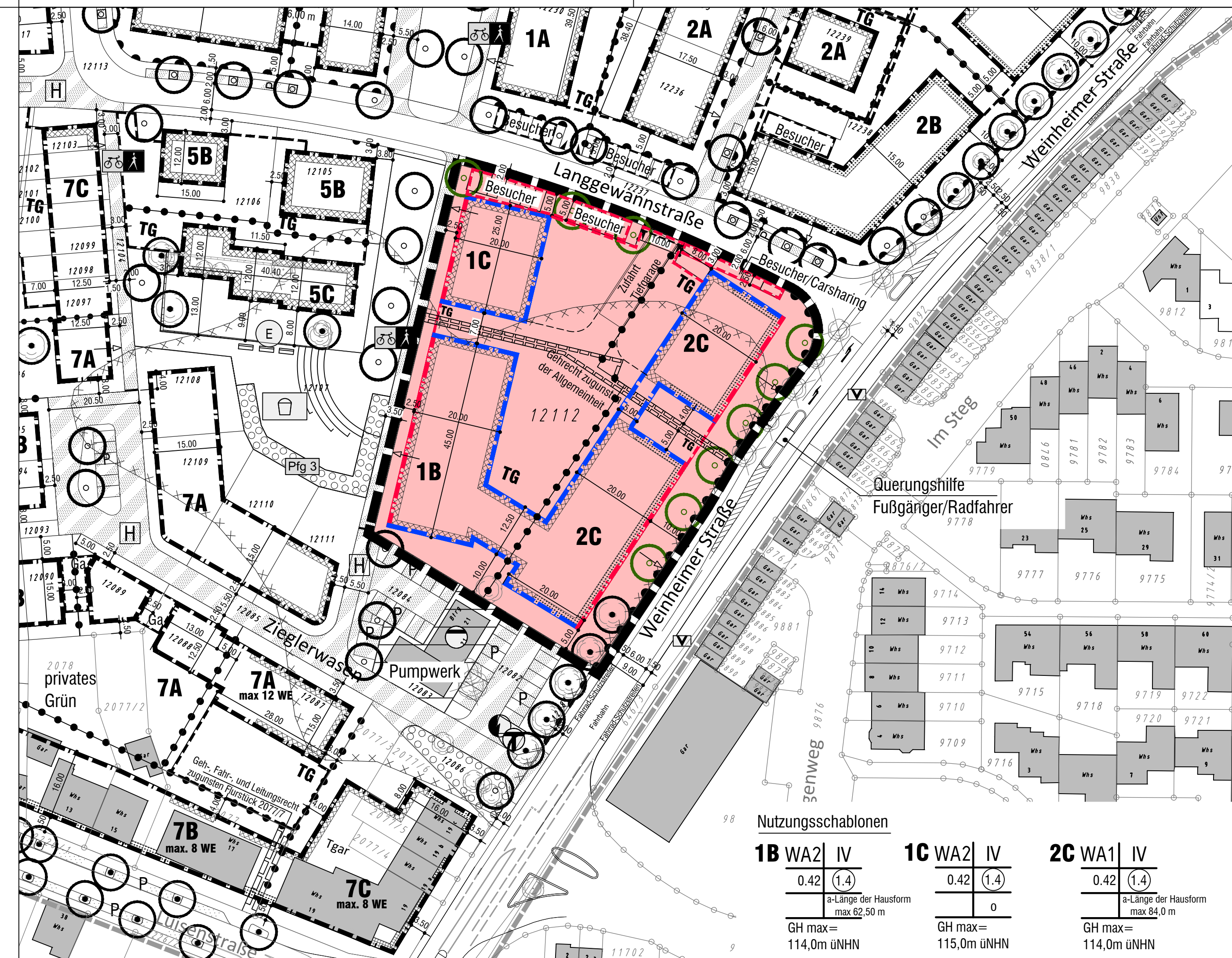
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Ladenburg, 28.11.2024

Stefan Schmutz, Bürgermeister

V. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2024 ist die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Nutzungsschablonen

	1B	1C	2C
WA	WA2	WA2	WA1
IV	IV	IV	IV
0.42	0.42	0.42	0.42
(1.4)	(1.4)	(1.4)	(1.4)
a-Länge der Hausform	max 62,50 m		max 84,0 m
GH max=	114,0m üNHN	115,0m üNHN	114,0m üNHN

- #### Legende der 3. Änderung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
    - Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
      - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
    - 0.42 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - (1.4) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
    - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - Höhe baulicher Anlagen in .....m über Normalhöhennull (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
      - GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe
      - für die Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
    - 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
    - a abweichende Bauweise
    - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
    - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
      - Ein- und Ausfahrt
      - Verbot der Zufahrt - Zugänge sind zulässig
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten siehe Planeinschrieb
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 22. BauGB)**
    - Tiefgarage
    - Besucher Besucher Stellplätze
  - Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)**
    - hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109 -
      - Lärmpegelbereich III
      - Lärmpegelbereich IV
      - Lärmpegelbereich V
  - Anpflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)**
    - Anpflanzen von Einzelbäumen
    - Erhalt von Einzelbäumen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
    - Geltungsbereich der 3. Änderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
  - nachrichtliche Darstellung**
    - Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß durchgeführter Sondierungen

29.08.2024

Maßstab = 1:750

STERNEMANN  
UND GLUP  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

25.10.2024

