



**GEMEINDE  
HEILIGKREUZSTEINACH  
ORTSTEIL  
EITERBACH**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN**

**"QUARTIER GOLDENER PFLUG  
FLURSTÜCKE NR. 1114,  
1114/13, 1114/14 und 1114/38"**

**11.03.2021**

**Maßstab = 1:500**

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

12.10.2021  
08.12.2021



Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan 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, ber. S.698).  
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB.

**A. Verfahren**

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 11.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

II. In seiner Sitzung am 29.07.2021 hat der Gemeinderat über den inhaltlich ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beraten, diesen gebilligt und den Beschluss gefasst, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit zu beteiligen.

III. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.2021 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgelegen.  
Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

IV. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 08.12.2021 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.

Heiligkreuzsteinach, 09.12.2021

.....  
Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.12.2021 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



**Legende**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

- 1.1. Wohngebiet (§ 1 (1) 1. BauNVO)  
1.1.1 als Bauland ausgewiesene Fläche  
hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
2.2. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
2.3. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt bzw. in Meter über Normalhöhennull (ü NHN) (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)  
2.3.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe gemessen über dem privaten Wohnweg

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

- 3.1. Einzel-, Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig  
3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

**4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

- 4.1. St - Pkw-Stellplätze  
Ga/Cp/NG - Garagen/Carports/Nebengebäude  
P - Besucherparkplätze

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

- 5.1 max 1 WE Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten in Wohngebäuden

**6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**

- 6.1. Freizuhalten von jeglicher Bebauung

**7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**

- 7.1 private Verkehrsfläche - Wohnweg, höhengleicher Strassenausbau, und P - Besucherparkplätze  
7.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

- 8.1. Private Grünfläche

**9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**10. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**

**11. Sonstige Angaben**

- 11.1. 297.70 Bestandshöhen, gemessen über Normalhöhennull  
11.2. +294.01 Planungshöhen gemäß Vorhabenplan