

# STADT RAUENBERG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

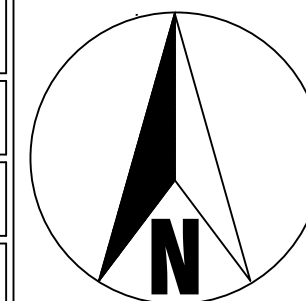
### "WEINBERG-WANDERHÜTTE AUF DEM MANNABERG"

06.02.2024

Maßstab = 1:500

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

21.01.2025  
30.04.2026  
06.05.2026



Rechtliche Grundlage für diesen 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. 357, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698).  
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

#### A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 16.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2024.
- II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte inform einer Auslegung im Zeitraum vom 12.11.2024 bis 13.12.2024.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 20.05.2026 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.05.2026 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.06.2026 bis 01.07.2026 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte am .....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.

Rauenberg, .....

.....  
Christiane Hütt-Berger, Amtsverwalterin

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



#### Legende

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

- 1.1. SO Sondergebiet "Weinberg-Wanderhütte" (§ 10 BauNVO)  
Zugelassen ist eine mit dem Weinbau in Verbindung stehende Schank- und Speisewirtschaft.

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

- 2.1. GR max maximal zulässige Grundfläche  
Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage darf einen Wert von maximal 305 m² aufweisen.  
Sie darf, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen (Wege, Zufahrten, PKW-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen) eine Gesamtgröße von 490 m² nicht überschreiten.
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
  - 2.2.1 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
  - 2.2.2 Bezugspunkt
- 2.3. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- 3.1. E nur Einzelhaus zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

##### 4. Fläche für eine Anlieferung und für Pkw-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

##### 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 5.1. Private Grünfläche

##### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 6.1. Maßnahmen M1, M2

##### 7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

- 7.1. Pflanzung von Einzelbäumen
- 7.2. Erhalt von Einzelbäumen

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

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes