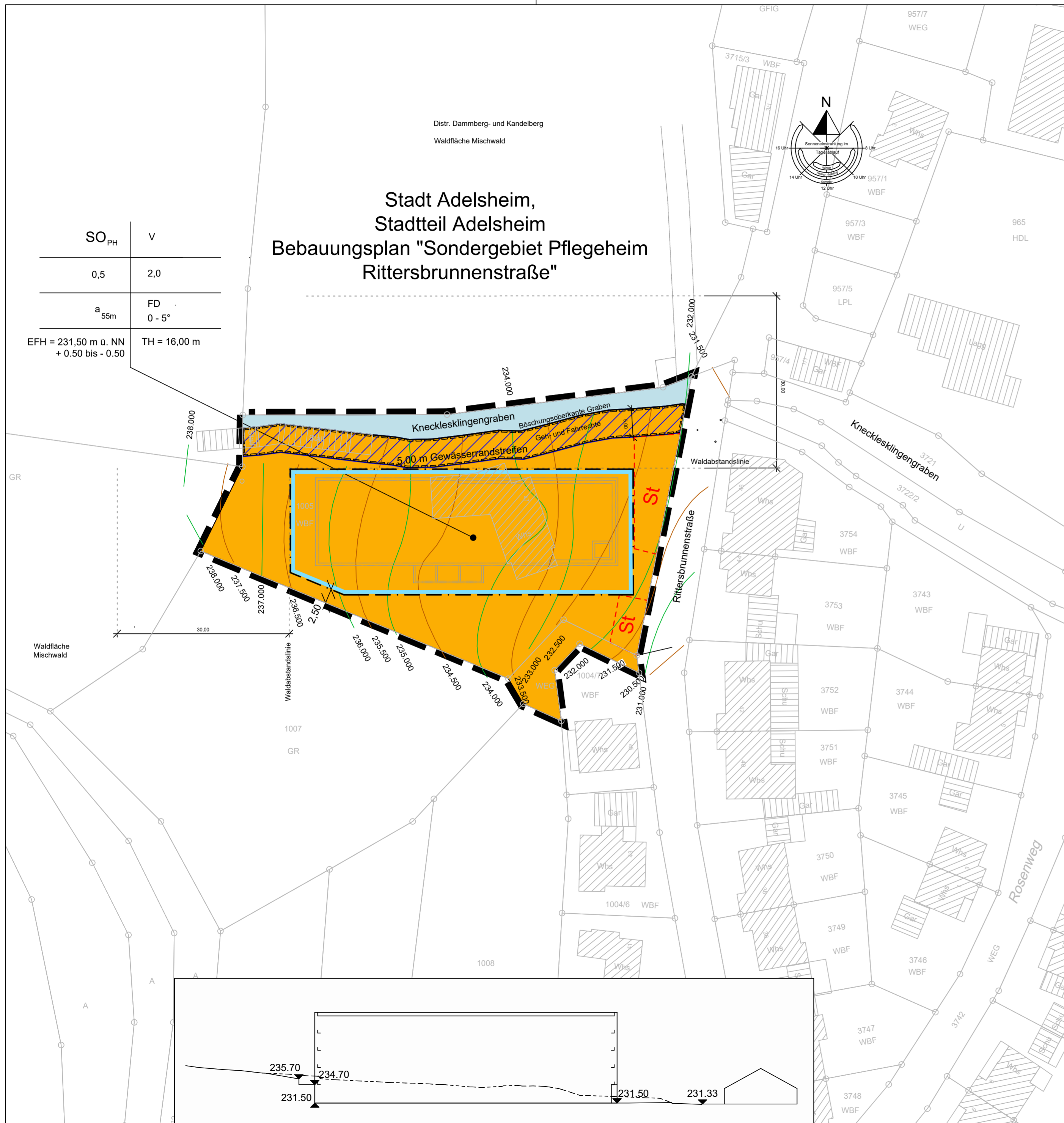


Distr. Dammberg- und Kandelberg
Waldfläche Mischwald

**Stadt Adelsheim,
Stadtteil Adelsheim**
**Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim
Rittersbrunnenstraße"**

| | |
|---|--------------|
| SO _{PH} | v |
| 0,5 | 2,0 |
| a _{55m} | FD 0 - 5° |
| EFH = 231,50 m ü. NN + 0.50 bis - 0.50 | TH = 16,00 m |



**RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN
DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01. Januar 2024.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07. Juli 2023.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN SIND:**

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 S. 25).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO_{PH}** Sonstiges Sondergebiet: Pflegeheim (§ 11 BauNVO)
- 0,5** maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- 2,0** maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- v** maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- TH** maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normal-Null

BAUWEISE: BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- a_{55m}** abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung auf 55,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN
UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplatz

WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- ▭** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Adelsheim

SONSTIGE NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- ▨** Gewässerrandstreifen

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- Geltungsbereichsgrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- bestehende Grenze
- 1005** Flurstücknummer
- Höhengichtlinie
- ▨** bestehende Gebäude
- ▭** geplantes Pflegeheim
- Waldabstandslinie

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | DACHNEIGUNG |
| ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE | TRAUFHÖHE |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 19.02.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 23.02.2024
- Billigung des Bebauungsplanorentwurfs und Auslegungsbeschluss am 22.04.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB am 03.05.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 06.05.2024 bis 10.06.2024
- Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 06.05.2024 bis 10.06.2024
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 24.03.2025
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - Bekanntmachung am 28.03.2025
 - Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 31.03.2025 bis 05.05.2025
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 30.06.2025
- Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

**Bebauungsplan der Stadt Adelsheim
Stadtteil Adelsheim
"Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße"**

**zeichnerische Festsetzungen
M. 1:500**

Adelsheim, 01.07.2025 Fassung vom: 30.06.2025
24.03.2025
22.04.2024

Bürgermeister /-in Dienstsigel

Ausgefertigt
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom 30.06.2025 überein.

Adelsheim, 01.07.2025

Bürgermeister /-in Dienstsigel

Anlage: 2

ibs
Ingenieur-Büro
sack & partner

74740 Adelsheim
Telefon 06231/62170
E-mail: info@ibspartner.de

Planverfasser