

2. Änderung Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“  
nach § 13a BauGB  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für die Teiländerung



Gemeinderatssitzung  
19.07.2023

# Deckblatt

Projektnummer: 23.02.3369  
Stand: 19.07.2023



Verkehrsanlagen · Abwasseranlagen · Wasserversorgung · Wasserbau · Umwelttechnik · Geologie & Hydrologie · Vermessung · Geo-Information



## Stadt Gundelsheim, Ortsteil Höchstberg 2. Änderung Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“ nach § 13a BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Teiländerung

- ENTWURF -



### Bestehend aus:

- |          |                               |
|----------|-------------------------------|
| Anlage 1 | Begründung                    |
| Anlage 2 | Lageplan [BL 02-01]           |
| Anlage 3 | entfällt                      |
| Anlage 4 | Artenschutzrechtliche Prüfung |

Plan: Projektänderung\_02-01\_BL 02-01 [ENTWURF].dgn  
Stand: 19.07.2023

[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)

WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG · Geschäftsführung: Carsten Sans · Bernd Gehrig · Peter Spitznagel · Helge Schiemann · Ralph Eisenschmidt · Hendrik Kahnt  
Persönlich haftende Gesellschafterin der WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG: WALTER Ingenieure Verwaltungs GmbH  
ADELSHEIM · Marktstraße 19 · 74740 Adelsheim · Telefon: 06291 62 06-0 · Telefax: 06291 62 06-50 · info-ads@walteringenieure.de

## Aufstellungsbeschluss



Stadt Gundelsheim  
- Allgemeine Verwaltung -

Sitzung 19.07.2023  
GR:  
TOP:  
Vorl.:  
Jahr: 2023

**Gemarkung Höchstberg  
2. Änderung des Bebauungsplanes "Kappel- und Wallweg",  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Aufstellungsbeschluss**

**I. Begründung**

1. Anlass der Planung  
Zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Gundelsheim im Ortsteil Höchstberg im Bereich der „Marienstraße“ sind zur Erweiterung / Bedarfsdeckung von weiterem Wohnraum im südwestlichen Plangebietsbereich die Anzahl der Vollgeschosse von bisher I auf max. II Vollgeschosse zu erhöhen.
2. Ziele und Zwecke der Planung  
Mit der 2. Änderung des seit 13.04.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sollen im Teilbereich die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Mit einer Erhöhung der Vollgeschossigkeit um ein Geschoss und Erweiterung der bisherigen überbaubaren Bauflächen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen soll der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen werden.
3. Vorbereitende Bauleitplanung  
Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bedarf daher keiner Veränderung.

**II. Beschlussantrag**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ über 0,21 ha in der Fassung vom 19.07.2023 und gefertigt durch das Büro WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Adelsheim wird gebilligt und veröffentlicht.

Maßgebend ist der nachfolgende Planausschnitt mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kappel- und Wallweg“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

T:\Projekte\Gundelsheim\2306\23059\_VP\Präsentation\Ankündigungen\BAP - Aufstellungsbeschluss - 2023-07-19.docx

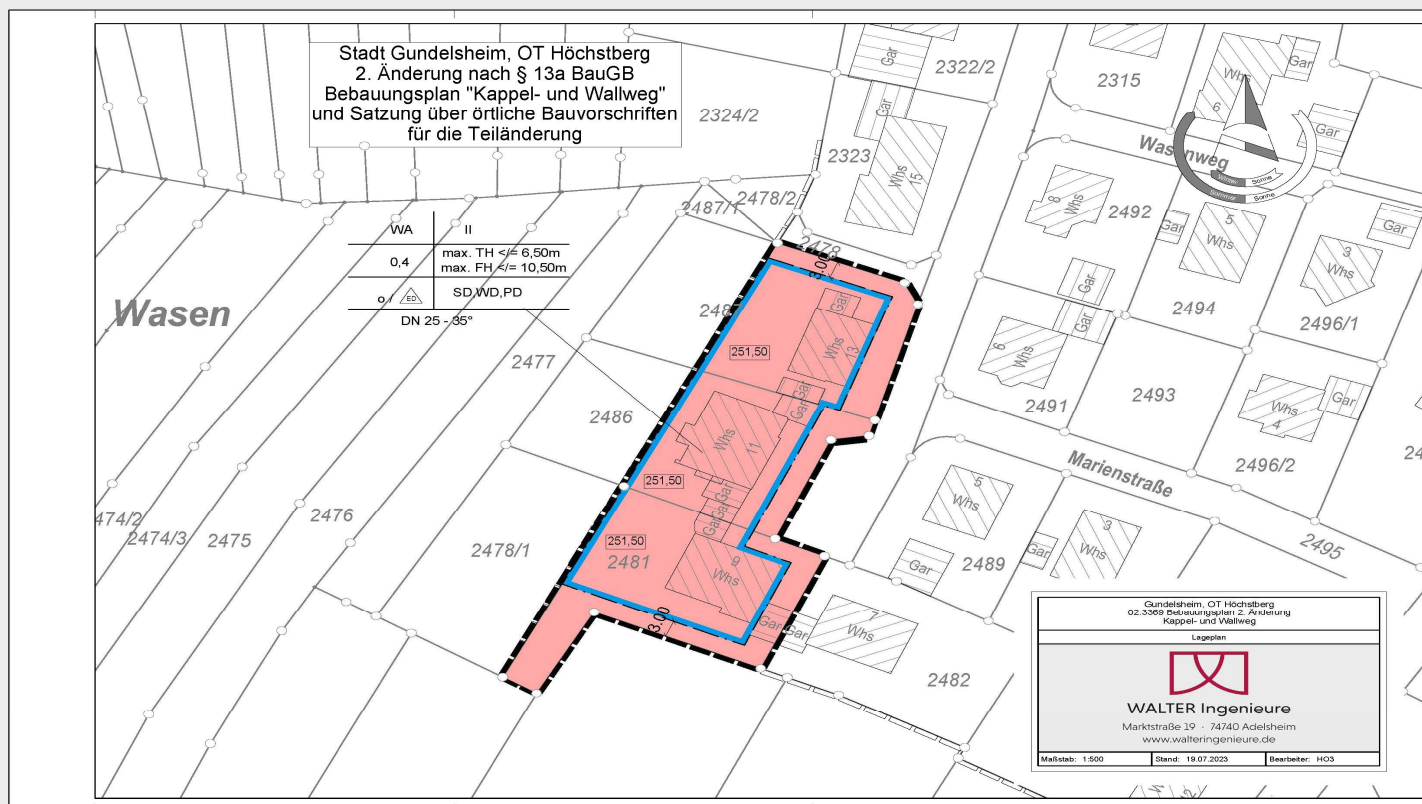
*Foto-Blickrichtung entlang der Marienstraße Richtung Norden*



*Foto-Blickrichtung entlang der Marienstraße Richtung Süden*



# Lageplan



## Planzeichenerklärung und schriftliche Festsetzungen

| STADT GUNDELSHEIM, OT HÖCHSTBERG<br>2. Änderung nach §13a BauGB<br>Bebauungsplan "Kappel- und Wallweg" und<br>Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Teiländerung<br>PLANZEICHENERKLÄRUNG<br>UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |                               |                                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PLANZEICHENERKLÄRUNG                                                                                                                                                                                                            |                               |                                                                                                       |                    |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                                                                                                                                       |                               |                                                                                                       |                    |
|                                                                                                                                                |                               | Allgemeine Wohngebiete                                                                                | BauNVO § 4         |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN                                                                                                                                                                   |                               |                                                                                                       |                    |
| II                                                                                                                                                                                                                              |                               | max. Anzahl der Vollgeschosse                                                                         | BauNVO § 20        |
| 0,4                                                                                                                                                                                                                             |                               | Grundflächenzahl (GRZ)                                                                                | BauNVO § 19        |
| TH                                                                                                                                                                                                                              |                               | Traufhöhe                                                                                             | BauNVO § 18        |
| FH                                                                                                                                                                                                                              |                               | Firshöhe                                                                                              | BauNVO § 18        |
| BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN                                                                                                                                                             |                               |                                                                                                       |                    |
|                                                                                                                                                |                               | offene Bauweise                                                                                       | BauNVO § 22 Abs. 2 |
|                                                                                                                                                |                               | Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                         | BauNVO § 22 Abs. 2 |
|                                                                                                                                                |                               | Baugrenze                                                                                             | BauNVO § 23        |
| [EFH = 251,50]                                                                                                                                                                                                                  |                               | Höhe Erdgeschossfußboden Hauptgebäude gilt jeweils für das parzellenscharf dargestellte Baugrundstück |                    |
| Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                       | max. Anzahl der Vollgeschosse | Füllschema der Nutzungsschablone                                                                      |                    |
| Grundflächenzahl                                                                                                                                                                                                                | max. TH                       | G.D. Giebelhaus P.D. Putzbau oder verputztes Putzbau                                                  |                    |
| Bauweise / Hausart                                                                                                                                                                                                              | max. FH                       |                                                                                                       |                    |
| Dachform                                                                                                                                                                                                                        |                               |                                                                                                       |                    |
| Dachneigung                                                                                                                                                                                                                     |                               |                                                                                                       |                    |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES                                                                                                                                                                       |                               |                                                                                                       |                    |
|                                                                                                                                                |                               | Grenze des Plangebietes                                                                               |                    |
|                                                                                                                                                |                               | Grenze Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan "Kappel- und Wallweg"                            |                    |

## Begründung

Projektnummer: 23.02.3369  
Stand: 19.07.2023  
Anlage 1



Verkehrsanlagen · Abwasseranlagen · Wasserversorgung · Wasserbau · Umwelttechnik · Geologie & Hydrologie · Vermessung · Geo-Information

### Stadt Gundelsheim, Ortsteil Höchstberg

2. Änderung Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“  
nach § 13a BauGB  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für die Teiländerung

- ENTWURF -

### BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:  
Adelsheim, 19.07.2023



Sans

Für den Vorhabenträger:  
Stadt Gundelsheim

Schokatz, Bürgermeisterin

[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)

WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG · Geschäftsführung: Carsten Sans · Bernd Gehrig · Peter Spitznagel · Heiko Schlemmer · Ralph Eisenschmidt · Hendrik Kahnt  
Persönlich haftende Gesellschafterin der WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG: WALTER Ingenieure Verwaltungs GmbH  
ADELSHEIM · Marktstraße 19 · 74740 Adelsheim · Telefon: 06291 62 06-0 · Telefax: 06291 62 06-50 · info-ad@walteringenieure.de

## *Artenschutzrechtliche Prüfung*



**Bebauungsplan „2. Änderung Kappel- und Wallweg“  
in Höchstberg**

**Fachbeitrag Artenschutz**



**Wagner + Simon Ingenieure GmbH**  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2    Tel. 06261 / 918390  
74821 Mosbach    Fax. 06261 / 918399  
E-Mail: [info@wsingenieure.de](mailto:info@wsingenieure.de)

2. Änderung Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“  
nach § 13a BauGB  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für die Teiländerung



Gemeinderatssitzung  
19.07.2023