

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
„DIE HOCHWALDGÄRTEN“  
IN DER GEMEINDE NONNWEILER, ORTSTEIL OTZENHAUSEN**

**BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES  
VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler in öffentlicher Sitzung am **21.07.2022** den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten“ im beschleunigten Verfahren gefasst hat.

Die TUBA Schlüsselfertigbau GmbH und S&J Finanzschmiede GmbH planen im Ortsteil Otzenhausen, im westlichen Verlauf der Hochwaldstraße, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Das Gebäude soll mit drei Vollgeschossen, einem Kellergeschoss und einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bislang unbebaute Frei- / Grünfläche zwischen „Gartengerätecenter“ und „Seniorenwohnanlage“. Die Erschließung des Gebäudes ist über die nördlich angrenzende Hochwaldstraße geplant. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 3.230 m<sup>2</sup>. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung

nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Nonnweiler, 22.07.2022

Der Bürgermeister