

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan Nr. 65 "Pfalzhausweg"			
- Billigung des Planentwurfs - Beschluss über die frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung und - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem BauGB			
Anlagen:			
2026-09_04_VE_BP Nr.65_Pfalzhausweg			

1. Sachverhalt und Hintergrund:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.03.2026 den **Aufstellungsbeschluss** nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan 65 „Pfalzhausweg“ zum „Wohnen am Gymnasium“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flst.-Nr. 1198 und 1200, Gemarkung Steinbach und weist eine Fläche von etwa 0,46 ha auf.



Die von den Fraktionen bzgl. dem Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen wurden dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt.

Insbesondere der parteiübergreifende Wunsch nach gefördertem und kostengünstigem Wohnraum kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Diese Forderung soll im Rahmen der Vermarktung des Grundstücks (entsprechende Konzeptausschreibung) aufgegriffen werden.

Derzeit ist es jedoch wichtig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein entsprechendes Wohnprojekt zu schaffen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht neben den festgelegten Baugrenzen, der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor. Die GRZ ist mit 0,4 festgelegt, die Zahl der Höhe der Gebäude ist in Nr. 2

der textlichen Festsetzungen geregelt. Hierüber ist auch die Zahl der möglichen Vollgeschosse begrenzt. Die schematische Darstellung als Hinweis lässt die Höhe in der Relation zum Gymnasiumneubau und der bestehenden Wohnbebauung am Pfalzhausweg erkennen.

Hinsichtlich der Grünordnung sind in Nr. 7 der textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen. Die in Nr. 7.5 festgelegte Höhe der Einfriedungen sollte an die Einfriedungssatzung des Marktes Cadolzburg angepasst werden; insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt grundsätzlich den vom Planungsbüro gefertigten Entwurf für den Bebauungsplans Nr. 65 „Pfalzhausweg“ in der Fassung vom 07.09.2026.

Die in Nr. 7.5. festgelegten Maßgaben zur Höhe der Einfriedung, soll an die rechtskräftige Einfriedungssatzung des Marktes angepasst werden (1,50 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen).

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB). In der gleichen Zeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB an den Verfahren beteiligt und angehört. Der genaue Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird zwischen der Verwaltung und dem Planungsbüro abgestimmt.