

GEMEINDE ZAISENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"GOCHSHEIMER PFAD II"

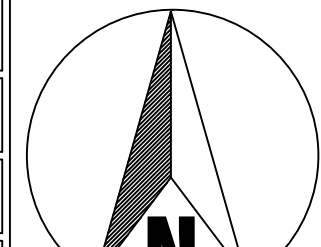
1. ÄNDERUNG

03.11.2011

Maßstab = 1:500

STERNEWMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWEINGASSE 19 · 74609 SCHWINDEN
TEL.: 0 72 61 / 94 34 9 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEWMANN-GLUP.DE

22.03.2012



Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2474), die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582). Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

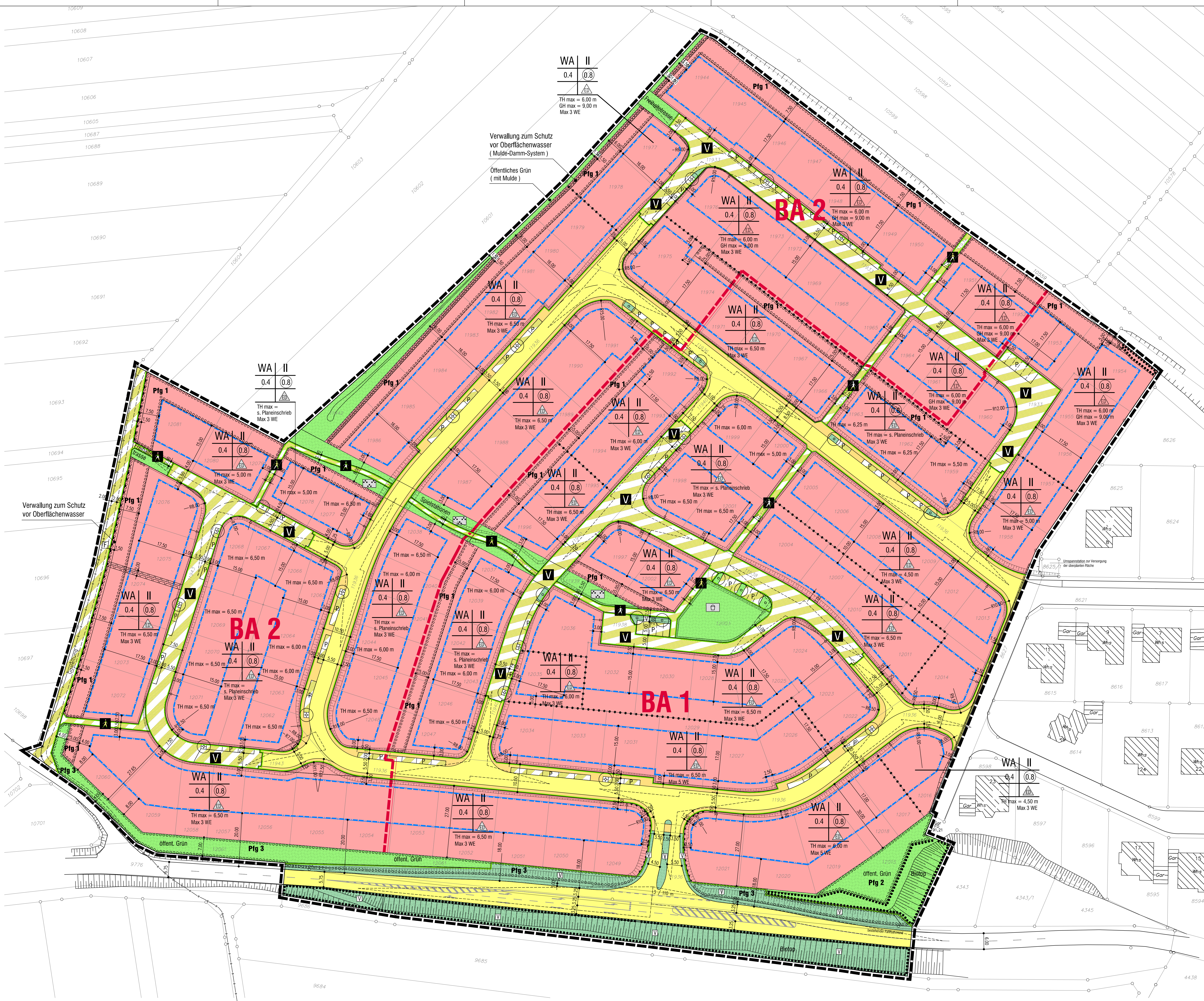
A. Verfahren

- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 03.11.2011 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2011.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte inform einer Auslegung im Zeitraum vom 28.11.2011 bis 19.12.2011.
- Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 22.03.2012 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ordentlicher Bekanntmachung am 04.04.2012 in der Zeit vom 16.05.2012 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 16.04.2012 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- Die Bebauungsplanänderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 12.07.2012 als Sitzung 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.

Zaisenhausen, 13.07.2012

Brätzler, Bürgermeister

- Durch ordentliche Bekanntmachung am 02.08.2012 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Wohnbaulichen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1. TH max = maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

2.4.2. GH max = maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

2.4.3. für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2. max 3 WE maximal 3 Wohneinheiten

3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfächung

5. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3.1. Verkehrsberuhigter Bereich

6.3.2. Öffentliche Parkplätze

6.3.3. Fußweg

6.3.4. Feldweg

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

6.4.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.5. Verkehrsgrün

6.6. Sichtdreieck, Anfahrtsbreite 3 m / 30 m bzw. 3/110 m nach RAS-E

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

7.1. Hier: Gaseteilung unterirdisch mit Schutzstreifen

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

8.1. Öffentliche Grünfläche

8.1.1. Spielplatz

8.1.2. Parkanlage

8.2. Entwässerungsgrube

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

9.1. Hier: Leitungsrecht zugunsten der Ableitung von Niederschlagswasser

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

10.1. Pflanzgebot für Einzelbäume

10.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.2.1. Pflanzgebot

10.3. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Aufschüttung

11.2. Abgrabung

12. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

12.1. Verwaltung zum Schutz vor Überflutungen durch Hangwasser mit Mulde-Damm-System

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

14. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

15. Nachrichtliche Darstellung

gestrichelte Baubereichsbildung BA 1 / BA 2