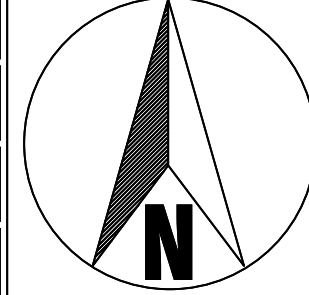


**GEMEINDE**  
**ZAISENHAUSEN**  
  
**BEBAUUNGSPLAN**  
  
**"ERWEITERUNG**  
**BAHNHOFSTRASSE"**

**April 2021**      **Maßstab = 1:500**

**STERNEMANN**  
**UND GLUP**  
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
 TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

07.06.2021  
 erneute Offenlage  
 Okt. 2021



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 581).  
 Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

**A. Verfahren**

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 27.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.09.2021.
- II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.10.2021 bis 02.11.2021 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 30.09.2021 erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- III. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 09.11.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Entwurf inhaltlich fortgeschrieben und die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan hat nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 18.11.2021 gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 26.11.2021 bis 10.12.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22./23.11.2021.
- V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 14.12.2021 als Satzung 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, 15.12.2021


.....  
C. Wöhrle, Bürgermeisterin

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 13.01.2022 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



**Legende**


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

- 1.1. Gewerbliche Baufläche (§ 1 (1) 3. BauNVO)
  - 1.1.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 2.1. 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
  - 2.3.1 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
  - 2.3.2 TH max maximal zulässige Traufhöhe







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

- 3.1. 0 offene Bauweise
- 3.2.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

**4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

- 4.1.  Hier: private Stellplätze


**5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**

- 5.1.  Straßenbegrenzungslinien
- 5.2.  Straßenverkehrsfläche
- 5.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.4.  höhengleicher Ausbau
- 5.5.  öffentliche Parkplatzfläche
- 5.6.  Verkehrsgrün

**6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

- 6.1.  Öffentliche Grünfläche

**7. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a. und 25b. BauGB)**

- 7.1.  Erhalt von Einzelbäumen

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

