



**GEMEINDE
ZAISENHAUSEN**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

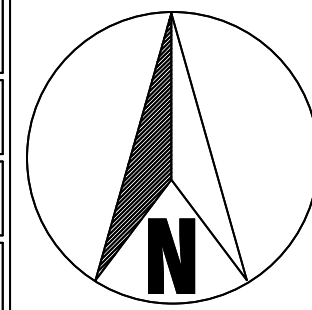
**"BAHNBRÜCKENER STRASSE
FLURSTÜCK NR. 10546"**

03.09.2020

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN 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

27.07.2021



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 20.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.03.2021.
- II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 02.06.2021 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 27.07.2021 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes umgestellt (Regelverfahren), über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Entwurf inhaltlich fortgeschrieben und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan hat nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.08.2021 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2021 die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- 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 09.11.2021 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, 10.11.2021

.....
C. Wöhrle , Bürgermeisterin

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.11.2021 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1. 0.30 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

2.3.1 GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe, Angabe in "Meter über Normalhöhennull"

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

3.1. nur Einzelhaus zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Zufahrt / Ergänzung der Straßenfläche

4.1.1 Feldweg

4.2. private Erschließungsfläche

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

5.1. Private Grünfläche / Gartenfläche

5.2. Extensiv zu pflegende private Grünfläche

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, hier: Streuobstwiese

7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

7.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.2. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. b BauGB)

7.3. Erhalt von Einzelbäumen

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

8.1. CP: Carports GA: Garagen
NG: Nebengebäude

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

