

**GEMEINDE
ZAISENHAUSEN**
BEBAUUNGSPLAN
**"GEWERBEBEGEBIET
FLURSCHEIDE III"**

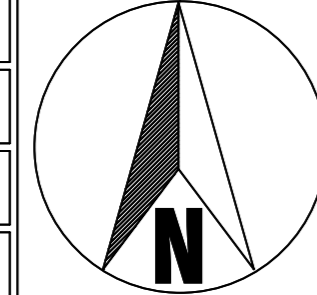
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

08.12.2020 Maßstab = **1:1000**

**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

22.05.2023

16.06.2023



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), 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 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und dem Entwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

II. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der oben genannten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden.

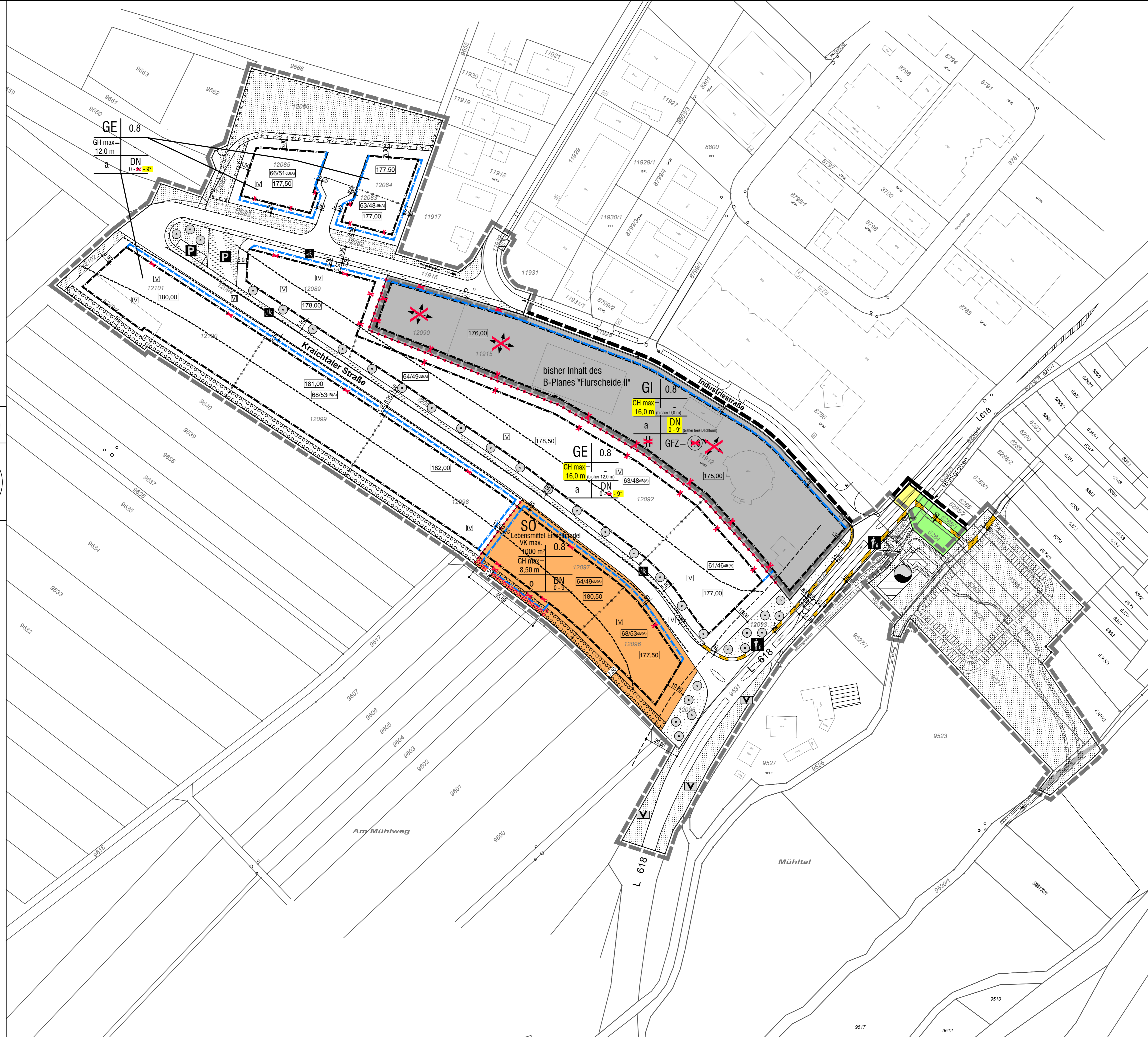
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Zaisenhausen,

.....
Catrin Wöhle, Bürgermeisterin

IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende der 1. Änd. und Erw.

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

- 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
 - 1.1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.1.2 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 2.1. Sonderbauflächen (§ 1 (1) 4. BauNVO)
 - 2.1.1 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Lebensmitteleinzelhandel

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

- 2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. (1.6) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4.1 GH max = maximal zulässige Gebäudehöhe in m über einer Bezugshöhe
- 2.4.2. 175.00 m Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in m über NHN
- 2.5. VK max maximale Verkaufsfläche

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

- 3.1. o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.3. ——— Baugrenze, bisher rechtsgültig (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4. —+— Baugrenze, entfällt (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.5. ——— Baugrenze, neu festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)

4. öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. ——— Straßenverkehrsfläche
- 4.2. ——— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 4.2.1. ——— Fußweg

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 5.1. ——— Öffentliche Grünfläche

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

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

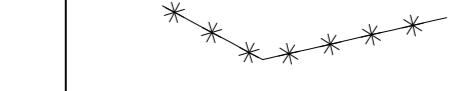
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- 7.1. ——— Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes ——— Geltungsbereich der Erweiterung

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



9. Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen



10. Hinweise

- 10.1. DN 0 - 9° Dachneigung 0° - 9°
- 10.2. X Festsetzung entfällt

- die Änderungen und Erweiterung sind farblich dargestellt