

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## SATZUNGEN

### der Stadt Zell a. H. (Ortenaukreis)

über

- a) den Bebauungsplan "Bahnhofsareal" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bahnhofsareal"

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**ENTWURF**

Der Gemeinderat der Stadt Zell a. H. hat am .....

- a) den Bebauungsplan "Bahnhofsareal" sowie
  - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bahnhofsareal"
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

**§ 2 Bestandteile**

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
1. dem Zeichnerischen Teil M. 1:1.000 i.d.F.v. 10.11.2022
  2. dem Textlichen Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 10.11.2022
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. dem gemeinsamen Zeichn. Teil M. 1:1.000 i.d.F.v. 10.11.2022
  2. dem Textlichen Teil – örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan i.d.F.v. 10.11.2022
- c) Beigefügt sind:
1. die gemeinsame Begründung mit Umweltbelangen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 10.11.2022
  2. die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 10.11.2022
  3. Artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan, Bühl i.d.F.v. 22.10.2018
  4. Artenschutzrechtliche Abschätzung Ergänzung Reptilien - Eidechsen (Zaun- und Mauereidechse), Bioplan, Bühl i.d.F.v. 12.09.2019
  5. Artenschutzrechtliche Abschätzung Ergänzung Bauvorhaben "Wohnanlage Berger Zell", Bioplan, Bühl i.d.F.v. 11.02.2022
  6. Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6445/810 - Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung, Dr. Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim i.d.F.v. 05.04.2022
  7. Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Hindenburgstraße, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart i.d.F.v. 16.08.2021
  8. der Übersichtsplan M. 1:5.000 i.d.F.v. 10.11.2022



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 20.07.2022  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Zell a. H., .....

.....

Pfundstein, Bürgermeister