

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

III=U+I+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, zusätzlich ist ein Untergeschoss als Vollgeschoss erlaubt

(0,6) Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

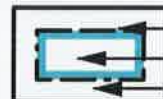
II

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche "Grasweg"

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch



Pflanzgebot für Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzbindung für Laubbäume/Gehölze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"



Öffentliche Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsberuhigter Bereich"



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsgrün als Bestandteil von
Verkehrsanlagen. Einzelne Zufahrten bis
zu einer Breite von 6m sind zugelassen



Öffentliche Parkierungsfläche als
Bestandteil von Verkehrsanlagen
Lage unverbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN



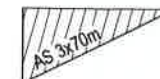
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des Geltungsbereichs
bestehender Bebauungspläne



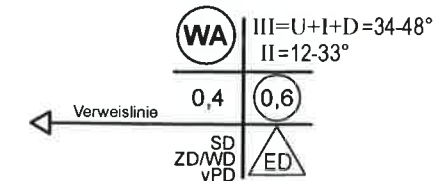
Vermaßungslinie in m



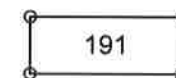
Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 3, 5, 7, 5m und
Schenkelängen (L) = 30, 70, 135m

Nutzungsschablone für:

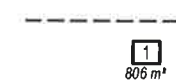
Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach	
ZD = Zeltdach	
WD = Walmdach	
vPD = versetztes Pultdach	



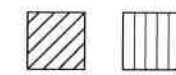
HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



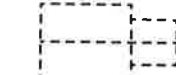
Bestehende Flurstücke
mit Nummer



Vorschlag Grundstückseinteilung
Parzellennummer
Größe der Parzelle (ungefähr)



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



Gebäudevorschlag



Höhenlinien berechnet aus dem
Geländemodell (DGM25-03/2012),
Abstand 1m und Angabe der Höhe
in Meter über NN



Bestehende Freileitung
nachrichtliche Übernahme
aus Flächennutzungsplan



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **07. Nov. 2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "An der Nagelgasse" für den überplanten planzeichnerischen Bereich, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Zur Brunnenwiese" ihre Rechtsgültigkeit. Die Satzung und Begründung sind hiervon nicht betroffen.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den **08. Nov. 2024**

Manfred Blaschek, 3. Bürgermeister



E VERFAHRENSVERMERKE**1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Kaisheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.11.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.12.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Kaisheim hat in der Sitzung vom **06.11.2018** den nach § 13b BauGB erstellten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **06.11.2018** gebilligt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019** durchgeführt. Ort und Zeit der Beteiligung wurden am **15.12.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **06.11.2018, zuletzt geändert am 04.06.2019** wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **01.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.06.2019 im Amtsblatt Nr. 25** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 Heilung des nach § 13b BauGB begonnenen Verfahrens

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt. Gemäß § 215a BauGB erfolgt daher eine Heilung des begonnenen Verfahrens, in dem eine Umweltprüfung auf Basis des Umweltberichtes durchgeführt und eine Ausgleichsfläche bereitgestellt wird. Der bereits erfolgte Beteiligungsschritt wird mit den aktualisierten Bebauungsplanunterlagen wiederholt.

5 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **06.11.2018, zuletzt geändert am 23.07.2024** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **08.08.2024** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Kaisheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **06.11.2018, zuletzt geändert am 29.10.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.10.2024** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Kaisheim, den **30.10.2024**

.....
Manfred Blaschek, 3. Bürgermeister

**7 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **29.10.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den **30.10.2024**

.....
Manfred Blaschek, 3. Bürgermeister

**8 In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am **07. Nov. 2024** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „An der Nagelgasse“ für den überplanten planzeichnerischen Bereich, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zur Brunnenwiese“ ihre Rechtsgültigkeit. Die Satzung und Begründung sind hiervon nicht betroffen. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den **08. Nov. 2024**

.....
Manfred Blaschek, 3. Bürgermeister

