



**Stadt Zell am Harmersbach**  
**Hauptstraße 19**  
**77736 Zell am Harmersbach**

## **Satzung der Stadt Zell am Harmersbach über**

**Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet**

**„Gewerbegebiet Keramikareal II“**

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Zell am Harmersbach, .....

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

Der Gemeinderat der Stadt Zell am Harmersbach hat am 21.02.2022 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit **integriertem** Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Keramikareal II“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

**1. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)

**3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

**5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit **integriertem** Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Keramikareal II“.

## § 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit **integriertem** Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen aus:
  - a) Gemeinsamer zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit **integriertem** Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:1.000, Anlage 3, in der Fassung vom **21.02.2022**
  - b) Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit **integriertem** Vorhaben- und Erschließungsplan bauplanungsrechtlicher Teil, Anlage 4, in der Fassung vom **21.02.2022**
  - c) Vorhaben- und Erschließungsplan – zeichnerischer Teil zum Bauantrag, Maßstab 1:500, Anlage 5.1, in der Fassung vom 13.12.2021
  - d) Vorhaben- und Erschließungsplan – Grundriss, Maßstab 1:100, Anlage 5.2, in der Fassung vom 13.12.2021
  - e) Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten/Schnitt, Maßstab 1:100, Anlage 5.3, in der Fassung vom 13.12.2021
  - f) Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts, Anlage 6, in der Fassung vom 25.06.2021
  - g) Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Anlage 7, in der Fassung vom 27.04.2021
  - h) Umweltbericht – Erläuterungsbericht mit Bestandsplan, Anlage 8, in der Fassung vom 27.10.2021 / 04/2021
  - i) Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6372/763D – Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Anlage 9, in der Fassung vom 09.12.2021

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) Gemeinsamer zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 3 in der Fassung vom 21.02.2022
  - b) Schriftliche Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan bauordnungsrechtlicher Teil, Anlage 4 in der Fassung vom 21.02.2022
  - c) Vorhaben- und Erschließungsplan – zeichnerischer Teil zum Bauantrag, Maßstab 1:500, Anlage 5.1, in der Fassung vom 13.12.2021
  - d) Vorhaben- und Erschließungsplan – Grundriss, Maßstab 1:100, Anlage 5.2, in der Fassung vom 13.12.2021
  - e) Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten/Schnitt, Maßstab 1:100, Anlage 5.3, in der Fassung vom 13.12.2021
  
3. Beigefügt sind:
  - a) Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB, Anlage 2, in der Fassung vom 21.02.2022
  - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1, in der Fassung vom 21.02.2022

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit **integriertem** Vorhaben- und Erschließungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

**Vermerk über die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Keramikareal II“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zell am Harmersbach, den .....

.....

Günter Pfundstein, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 10.02.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin