

GEMEINDE BERNAU

Gemarkung Unterlehen



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WEIERLE IM GEWERBE GEBIET UNTERLEHEN II

SATZUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
PLANTEIL
ANLAGEN

Stand: 20.04.2026
Fassung: **Vorentwurf**
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

planwerkschauer
Planung für Stadt und Land

M.Eng. Andreas Schauer
Freier Stadtplaner

Hauptstraße 49; 79733 Görwihl
Tel.: 07754 2419829
www.planwerk-schauer.de

SATZUNGEN

der Gemeinde Bernau im Schwarzwald über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau im Schwarzwald hat am ____.

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Jeweils in der letztgültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 2237, 2230/10, 3397, 3398 und 3400 der Gemarkung Bernau.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
 - dem Textteil A – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 20.04.2026
 - dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 20.04.2026
 - dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan) – Vorabzug Konzept vom 20.02.2026
mit beigefügtem Entwässerungskonzept (dwd INGENIEUR GmbH) – Vorabzug vom 27.02.2026
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem Textteil B – Örtliche Bauvorschriften – vom 20.04.2026
 - dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 20.04.2026
3. Beigefügt sind:
 - die gemeinsame Begründung vom 20.04.2026
 - Umweltbericht mit Anhängen (galaplan decker) vom 20.04.2026
 - Artenschutzrechtliche Prüfung (galaplan decker) vom 20.04.2026
 - Natura 2000-Vorprüfung (galaplan decker) vom 20.04.2026
4. Weitere Anlagen / Fachgutachten:
 - Erfassung von FFH-Moosen (Dipl. Biol. Michael Lüth) aus 2025
 - Bericht zur Infrastrukturplanung (dwd INGENIEUR GmbH) – Vorabzug vom 27.02.2026
 - Standortbewertung (GEO4ING) vom 08.02.2025
 - Geotechnischer Bericht (GEO4ING) vom 01.12.2025

Ein Durchführungsvertrag wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

§ 3 Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“ überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Bebauungsplan Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen“, in Kraft getreten am 31.03.1989, in der Fassung der letzten Änderung vom 06.12.2019. Es gelten somit in diesem Bereich die Festsetzungen des überlagernden Bebauungsplans.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in dieser Satzung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften (Textteil B) zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bernau, den __.__._____

Alexander Schönemann
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Bernau übereinstimmen.

Bernau, den __.__._____

Alexander Schönemann
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Bernau, den __.__._____

Alexander Schönemann
Bürgermeister