

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Östlich Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

#### **Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Niederstetten hat am 15.04.2026 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg den Bebauungsplan "Östlich Bahnhofstraße" in der Fassung vom 01.04.2026 und die mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.04.2026 nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO jeweils als selbständige Satzung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) beschlossen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine ehemals gemischt genutzte Fläche im Siedlungsbereich neu geordnet und bebaut werden soll. Im beschleunigten Verfahren wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **Inkrafttreten**

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB wird der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hiermit öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“ in Kraft.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und liegt nördlich des Ortszentrums der Kernstadt Niederstetten. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche mit einer Lagerhalle am Ostrand. Diese soll im Zuge der Baureifmachung abgebrochen werden. Der Großteil des Plangebiets liegt bereits brach.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße bzw. an die Bahnhofstraße selbst. Im Norden grenzen Flächen mit Baumbestand an und im Osten gibt es Kleingärten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten:

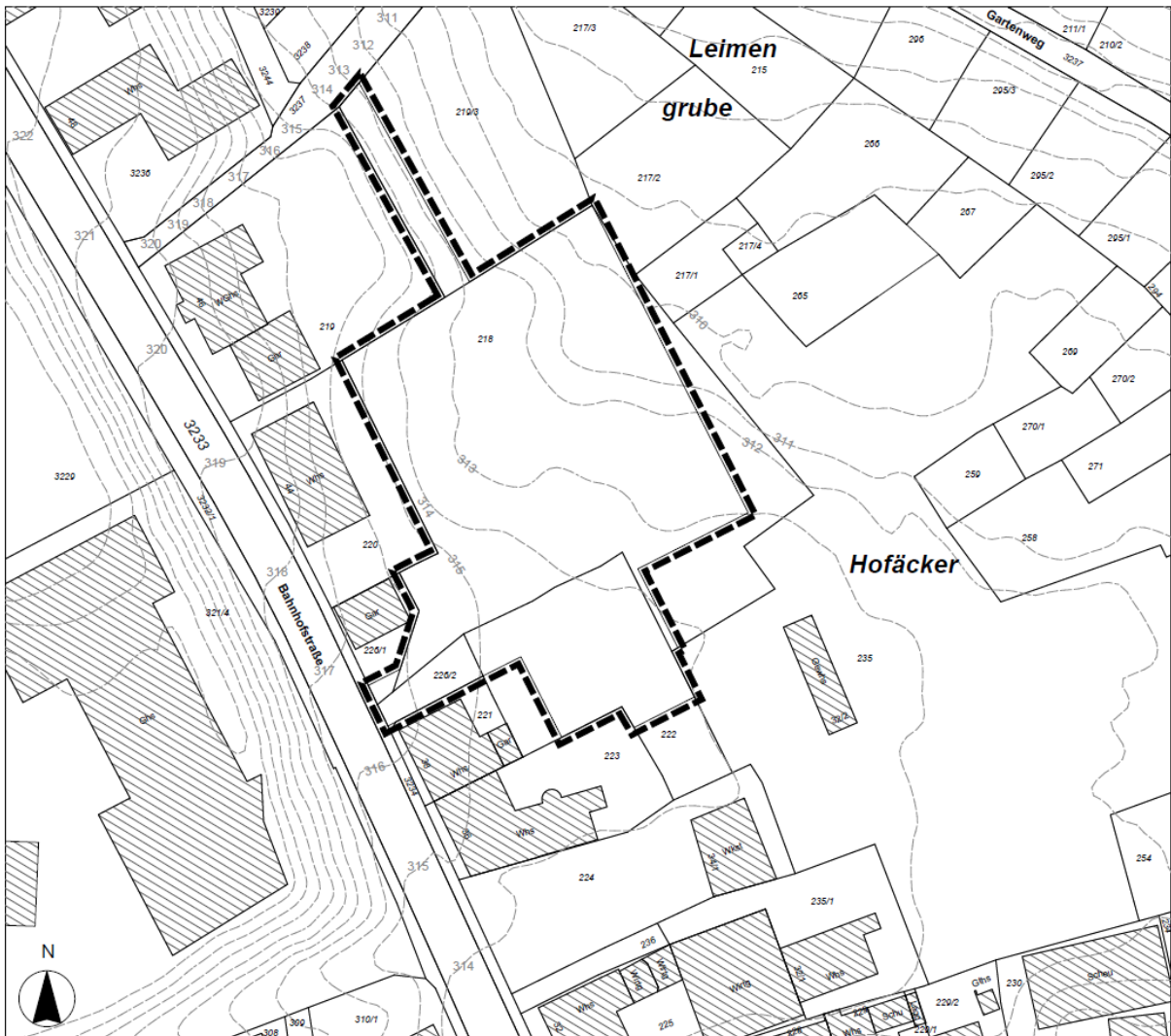
Flst.-Nr.: 218 (teilweise), 219/3 (teilweise), 222 (teilweise), 226/1 (teilweise), 226/2 (teilweise)

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 218, die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 219, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3237 auf 4,29m und anschließend durch eine Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 219 im

Abstand von 4,00m bis zum Flurstück Nr. 218, weiter durch die Nordgrenze von Flurstücks Nr. 218 nach Osten bis zum Flurstück Nr. 217/2,

- im Osten begrenzt über eine Länge von 47,41m eine Gerade im Winkel von  $84,91^\circ$  nach Süden den Geltungsbereich,
- im Süden geht die Begrenzung im rechten Winkel gerade nach Westen auf 17,06m Länge, anschließend rechtwinklig einer Geraden nach Süden entlang bis zum Flurstück Nr. 235, dann der Grenze von Flurstück Nr. 235 nach Westen und anschließend auf 7,00m nach Süden und weiter im rechten Winkel bis zum Flurstück Nr. 223, folgt der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 223 um 9,28m, dann rechtwinklig nach Norden auf 12,44m Länge und im rechten Winkel nach Westen bis zum Flurstück Nr. 226/2, folgt der südlichen Grenze von Flurstück Nr. 226/2 nach Westen und schließlich entlang dieser in Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 3234,
- im Westen begrenzt zunächst die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/2 den Geltungsbereich, dann die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/1 auf 2,93m Länge, anschließend eine Grade nach Osten im Winkel von  $91,45^\circ$  bis zum Flurstück Nr. 218 und die Westgrenze von Flurstück Nr. 218 Richtung Norden.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“, genordet, ohne Maßstab, 23.07.2025

## Einsichtnahme

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung inkl. aller Anlagen im Internet (gemäß § 10a Absatz 2 BauGB) unter <https://www.niederstetten.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/wirksame-/-rechtskraeftige-bauleitplaene> oder bei der Stadtverwaltung Niederstetten, Albert-Sammt-Str. 1, 2. OG, Zimmer 18 ab sofort während der üblichen Dienststunden

- Montag: 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
- Dienstag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Mittwoch: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Donnerstag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Freitag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

oder nach telefonischer Terminvereinbarungen außerhalb der Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Hier kann auch das Ergebnis über die Bewertung und Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 BauGB eingereichten Stellungnahmen eingesehen werden.

Unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Niederstetten unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans oder der örtlichen Bauvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Niederstetten geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich oder elektronisch gegenüber der der Stadtverwaltung Niederstetten, Albert-Sammt-Str. 1, 97996 Niederstetten oder einer anderen Stelle der Stadtverwaltung - geltend zu machen.

Niederstetten, den 22.04.2026

gez. Harald Dietz

Erster stv. Bürgermeister