

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-010

Datum: 13.01.2020

Beschlussvorlage

Erlass von örtlichen Bauvorschriften "Neckarwimmersbach"
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
Durchführung der Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.02.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 ff. BauGB. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Beschluss zum Erlass der örtlichen Bauvorschriften ist gemäß den § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der als Anlage 2 beigefügte Entwurf über den Erlass von örtlichen Bauvorschriften mit Begründung wird gebilligt.
4. Gemäß den in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit der Informationsvorlage Nr. 2018-100 vom 02.05.2018 wurde der Gemeinderat über die Möglichkeit des Erlasses von „Örtlichen Bauvorschriften“ für Teilbereiche von Neckarwimmersbach informiert.

Anlass für diese Überlegungen war die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 „In der Hau“ mit seiner 1., 2., 3. Und 4. Änderung. Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.04.2015. Die Aufhebungssatzung wurde am 10.10.2015 öffentlich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden.

Zur Gestaltung und zum Schutz des vorhandenen Quartiers wäre, aus Sicht der Verwaltung, für das ehemalige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 „In der Hau“ sowie weitere nicht durch Bebauungspläne überplante Bereiche der Erlass von örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vorgesehen.

Die Flächen außerhalb von Bebauungsplangebieten wurden geprüft. Der sich daraus ergebende räumliche Geltungsbereich kann dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan entnommen werden.

2. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

Der Gesetzgeber hat nach dem § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Es handelt sich hierbei um verbindliche Rechtsvorschriften auf der Ebene der Gemeinde.

Bei der Festsetzung sind bestimmte festgelegte rechtsstaatliche Gebote zu beachten. Sie müssen beispielsweise mit höherrangigem Recht (z. B. Landesbauordnung oder Grundgesetz) vereinbar sein.

3. Aufstellungsverfahren

Bei dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften sind die verfahrensrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches anzuwenden, auf die ausdrücklich hinzuweisen ist. Hierzu zählen insbesondere die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TÖB), die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs sowie die Bekanntmachung und das Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften. Mit Ausnahme der Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht es im Wesentlichen dem Bebauungsplanverfahren.

4. Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Seitens der Verwaltung wurde ein Entwurf einer Satzung für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet. Der Entwurf beinhaltet zudem eine Begründung zum Erlass der örtlichen Bauvorschriften. Dieser ist als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigefügt. Der Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Dächer und Dachformen
- Dachdeckungen
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser
- Wandflächen
- Einfriedungen
- Stützmauern
- Werbeanlagen
- Automaten

- PKW-Garagen und Stellplätze
- Unbebaute Flächen
- Erhaltung von Gartenflächen

7. Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
- Als nächster Schritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des BauGB vorgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Sprechzeiten des Bauamtes. Hierbei wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gegeben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
Anlage 2: Entwurf einer Satzung zu örtlichen Bauvorschriften