

Stadt Eberbach  
Rhein-Neckar-Kreis

## **Satzung**

### **über die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach sowie dem Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 AufbauhilfeG vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungsVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach am \_\_\_\_\_ die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Gegenstand der Änderung**

1. Gegenstand der 5. Teiländerung und Erweiterung ist der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ 2. Änderung in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom Februar 2022 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Inhalte der Änderung**

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ - 2. Änderung - der Stadt Eberbach in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung wird geändert durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - in der Fassung vom \_\_\_\_\_ nach Maßgabe der Begründung vom \_\_\_\_\_.
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 bis § 3 dieser Satzung aus dem Jahr 1983 werden ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften nach § 3 dieser Satzung, die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, 2. Änderung in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung folgende Änderungen beinhalten:
  - Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist eine behutsame Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die sich in den letzten Jahrzehnten veränderten Anforderungen an den Einzelhandel und die gewerbliche Wirtschaft.
  - In die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel einbezogen wird die stillgelegte und damit dem Bahnbetrieb nicht mehr dienende ehemalige Gleisanlage.
  - Des Weiteren werden Festsetzungen bzw. nachrichtliche Darstellungen des zeichnerischen Teils aktualisiert und an die neuesten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

### § 3

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung- besteht aus:

1. dem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 mit zeichnerischem Teil einschließlich der Zeichenerklärungen zu den zeichnerischen Festsetzungen,
2. den schriftlichen Festsetzungen.

Die Begründung vom \_\_\_\_\_ ist dem Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung- beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Dem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - mit textlichen Regelungen vom \_\_\_\_\_.

Die Begründung vom \_\_\_\_\_ zu den örtlichen Bauvorschriften ist diesem beigefügt.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziffer 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) handelt, wer für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung – aufgrund § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eberbach, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:

Peter Reichert

**Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3, Abs. 2 und 2a des Baugesetzbuches in der derzeit aktuellen Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung - gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel - 5. Teiländerung und Erweiterung – schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Eberbach geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung der in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften gelten gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von Anfang an als gültig zustande gekommen, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres geltend gemacht worden sind.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des genannten Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Eberbach unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

## Beurkundung

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel 5. Teiländerung und Erweiterung  
der

Stadt Eberbach wurde am \_\_\_\_\_

dem Landratsamt - Baurechtsamt - des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg angezeigt (§ 10 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel 5. Teiländerung und Erweiterung - sowie der Hinweis auf die Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften zu dem genannten Bebauungsplan wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB in der

a) Eberbacher Zeitung Nr.: \_\_ am: \_\_\_\_\_

b) Rhein-Neckar-Zeitung  
-Eberbacher Nachrichten- Nr.: \_\_ am: \_\_\_\_\_

entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 5. Dezember 1983 öffentlich bekannt gemacht.

Der genannte Bebauungsplan und die hierzu ergangenen örtlichen Bauvorschriften sind

damit am: \_\_\_\_\_

in Kraft getreten.

Gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB wird die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit sämtlichen Unterlagen auf der Homepage der Stadt Eberbach unter

[www.eberbach.de/Rubrik Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-wirksame/rechtskräftige](http://www.eberbach.de/Rubrik%20Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-wirksame/rechtskräftige)  
bereitgestellt.

Eberbach, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:  
i. A.

Völker