

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-100

Datum: 02.05.2018

Informationsvorlage

Erlass von örtlichen Bauvorschriften für Teilbereiche von Eberbach-Neckarwimmersbach

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.06.2018	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.04.2015 wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 „In der Hau“ mit der 1., 2., 3. und 4. Änderungen beschlossen. Die Aufhebungssatzung wurde am 10.10.2015 öffentlich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden.

Wie in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes dargestellt, bestand die Aufgabe des am 13.02.1961 in Kraft getretenen Bebauungsplanes darin, Baurecht zu schaffen und die bereits bestehende Bebauung zu sichern. Aufgrund der sich teilweise abweichend entwickelten städtebaulichen Struktur, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen im Plangebiet, der annähernd vollständigen Bebauung des Quartiers und aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der seit 1961 rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Änderungen aufgehoben.

Zur Gestaltung und zum Schutz des vorhandenen Quartiers wäre aus Sicht der Verwaltung für das ehemalige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 „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.

Alle Flächen außerhalb von Bebauungsplangebieten sollen geprüft werden. Der zu prüfende 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 LBO 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.

Gemäß § 74 LBO können örtliche Bauvorschriften mit folgenden Regelungsinhalten erlassen werden:

- a) Gebäude und andere bauliche Anlagen
- b) Werbeanlagen und Warenautomaten
- c) Unbebaute Flächen von Baugrundstücken
- d) Einfriedungen
- e) Außenantennen
- f) Abstandsflächen
- g) Stellplatzverpflichtung
- h) Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub
- i) Umgang mit Niederschlagswasser

Die zuvor genannte Aufzählung ist abschließend.

Aus Sicht der Verwaltung sollte nun der Erlass von örtlichen Bauvorschriften zu folgenden Regelungen geprüft werden:

- Dachgauben bei Gebäuden
- Werbeanlagen und Warenautomaten
- Erstellung von Nebengebäuden
- Einfriedungen
- Stellplatzverpflichtung

3. Aufstellungsverfahren

Bei dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften wären 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.

4. Weiteres Vorgehen

Dem Gemeinderat soll nach der Sommerpause die Ausarbeitung eines Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften zur anschließenden Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs