

Öffentliche Bekanntmachung

über eine Veränderungssperre

für den Bereich „In der Au – östlicher Teil, 6. Änderung“ in Ammerbuch-Pfäffingen

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Ammerbuch wurde am 23.10.2023, gem. § 14 (1) und § 16 (1) Baugesetzbuch (BauGB), die nachfolgende Veränderungssperre beschlossen:

Satzung der Gemeinde Ammerbuch:

Über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs

6. Änderung „In der Au – östlicher Teil“

In Ammerbuch, Gemarkung Pfäffingen

Über eine Veränderungssperre für das Plangebiet „In der Au – ‚östlicher Teil‘ 6. Änderung“.

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 115/3 und 115/6, Nagolder Straße im Ortsteil Ammerbuch-Pfäffingen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan vom 13.09.2021 als Gebiet MU 2 dargestellt.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4 Ausnahmen

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. Der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörden den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch gelten gemacht worden sind.



HINWEISE:

Etwaige Mängel und Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahr seit der Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) (s. § 4 Abs. 4 GemO geändert durch Art. 17 des Gesetzes zum Abbau verzichtbarer Formerfordernisse vom 11. Februar 2020 (GBl.S. 37) mit Wirkung vom 1. März 2020)

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat, oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Gesichert werden soll insbesondere, dass in dem Planbereich keine der Regionalplanung widersprechenden Einzelhandelsgroßprojekte oder Einzelhandelsagglomerationen entstehen. Der Gemeinderat hatte diesen Ausschluss zunächst nur für den Teilbereich MU 2 des Plangebiets beschlossen, da er ebenso wie die Verwaltung davon ausging, dass im Teilbereich MU 1 kein Verstoß gegen die Ziele des Regionalplans zu erwarten sei. Aufgrund des vom Regionalverband erlassenen Planungsgebots vom 25.10.2023 wird die Veränderungssperre nunmehr auf das gesamte Planungsgebiet ausgedehnt. Die Gründe hierfür ergeben sich aus der Sitzungsvorlage zum vorangegangenen Tagesordnungspunkt.

Da die Veränderungssperre voraussetzt, dass die beabsichtigte Planung hinreichend bestimmt und absehbar ist, wird klargestellt, dass nunmehr in beiden Teilbereichen (MU 1 und MU 2) Wohnen und Gewerbe verwirklicht werden soll.

Ammerbuch, den 21.11.2023

gez. Christel Halm
Bürgermeisterin



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- BZH = 350,50** Bezugshöhe in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- GH_{max.}** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.8** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) - Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
- Nachrichtliche Übernahme**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen, HQ 100 und HQ extrem
(Quelle: LUBW, abgerufen: 2021)
- Hinweise**
- Bestandshöhenlinien
- Bestandshöhen Gelände/Straße
- Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich
- Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "In der Au - östlicher Teil, in Kraft getreten am 01.07.1993"
- Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "In der Au - östlicher Teil" 2. Änderung, ausgetriggert am 16.06.2010

Beispiel Nutzungsschablone

MU	GH max.
0.8	
a	0°- 10°
BZH	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung
Bezugshöhe in Metern ü.NN	

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche	ca. 1,0 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.2018
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.07.2021 - 24.08.2021
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	19.07.2021 - 24.08.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	13.09.2021
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	13.09.2021
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Austertigung). Ammerbuch, den	20.09.2021
Christel Halm, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	23.09.2021
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	23.09.2021

Maßstab im Original: 1:1.000
Planformat im Original: 780 x 297 mm
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

Gemeinde
AMMERBUCH
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"In der Au - östlicher Teil, 3. Änderung"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

vom 13.09.2021 erg.

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\GIS\101_1_P\102_Ammerbuch\102-001_BP_In der Au - östlicher Teil_3. Änderung\102-001_BSP_BauGB_In der Au - östlicher Teil_3. Änderung_S_ema.dwg Layout PLAN