

Öffentliche Bekanntmachung

vom 20.11.2025

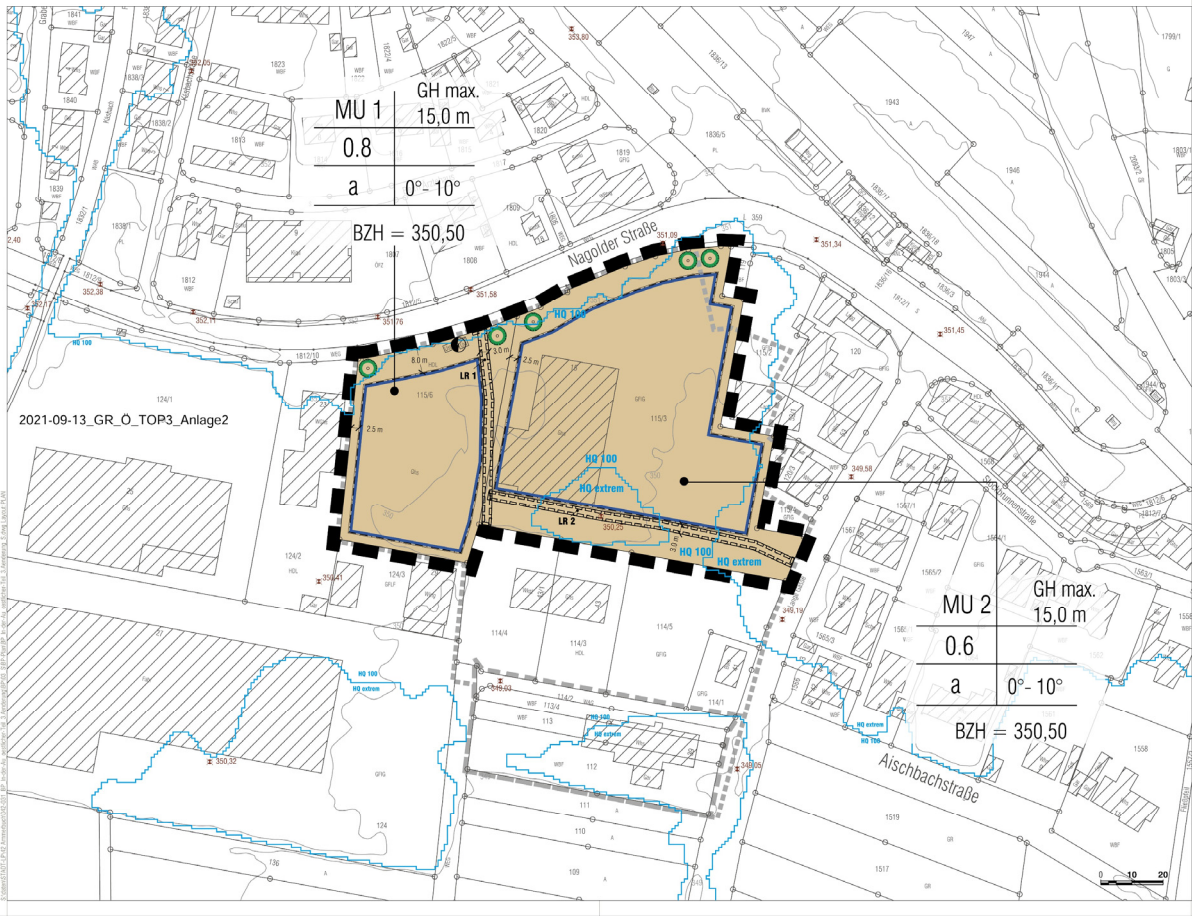
Öffentliche Bekanntmachung zur Heilung eines Bekanntmachungsfehlers gem. § 214 Abs. 4 BauGB betreffend den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „In der Au – östlicher Teil, 6. Änderung“ in Ammerbuch-Pfäffingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „In der Au – östlicher Teil, 6. Änderung“ in Ammerbuch-Pfäffingen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Ammerbuch am 30.11.2023 war fehlerhaft, da zwar in der Überschrift angegeben war, dass es sich um die Öffentliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „In der Au – östlicher Teil, 6. Änderung“ handelte, nachfolgend auf diese Überschrift aber der Satzungstext für eine Veränderungssperre und nicht der vom Gemeinderat gefasste Aufstellungsbeschluss abgedruckt wurde.

Gem. § 214 Abs. 4 BauGB wird dieser Bekanntmachungsfehler durch ein ergänzendes Verfahren behoben, indem der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats hiermit erneut und rückwirkend bekanntgemacht wird. Der Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2023 wird rückwirkend zum 30.11.2023 bekannt gemacht.







Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pfäffingen südlich der Nagolder Straße und umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 115/3 und Flurstück Nr. 115/6. Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 13.09.2021 dargestellt.



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet
(§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-21a 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)
- 0° - 10°** 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, ausgefertigt 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.	
PlanV 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
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Ammerbuch, den	
Christel Halm, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

GR 20.11.2023 - TOP 3 - Anlage 2

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

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

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

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „In der Au – östlicher Teil“ verfolgt die Gemeinde Ammerbuch das Ziel, den bestehenden Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Hintergrund ist ein vom Regionalverband Neckar-Alb ausgesprochenes Planungsgebot, wonach der derzeit gültige Bebauungsplan in Teilen nicht mit den Festlegungen des Regionalplans Neckar-Alb übereinstimmt. Der bestehende Plan lässt nach aktueller Bewertung die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen zu, die nach Plansatz 2.4.3.2 Abs. 3 i.V.m. Abs. 8 des Regionalplans in Ammerbuch-Pfäffingen unzulässig sind.

Ziel der Planung ist daher, die rechtliche Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben herzustellen und künftig sicherzustellen, dass auf Grundlage des neuen Bebauungsplans Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus soll die Planung genutzt werden, um die städtebauliche Entwicklung des Gebiets zukunftsfähig und funktional ausgewogen weiterzuentwickeln. Dabei sollen die bestehenden Nutzungsstrukturen überprüft und eine moderne Mischung aus Wohnen, Arbeiten und nicht großflächigem Gewerbe ermöglicht werden.

Damit wird zugleich der positive Planungswille des Gemeinderats umgesetzt, der bereits im Zusammenhang mit der 4. und 5. Änderung formuliert wurde: Das Gebiet soll sich zu einem urban geprägten, vielfältig nutzbaren Standort entwickeln, der auf die veränderten Rahmenbedingungen – insbesondere durch Klimawandel, Corona-Pandemie und Zinswende – reagiert und zur Stärkung der örtlichen Versorgung und Wohnraumsituation beiträgt.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ammerbuch, den 21.11.2023
gez. Christel Halm
Bürgermeisterin