

## **Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs 6. Änderung „In der Au – östlicher Teil“ in Ammerbuch-Pfäffingen**

Aufgrund von §§ 16, 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Verbindung mit §§ 122, 123 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) in Verbindung mit § 21 Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) hat das Landratsamt Tübingen als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde der Gemeinde Ammerbuch im Wege der Ersatzvornahme eine Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs 6. Änderung „In der Au – östlicher Teil“ in Ammerbuch-Pfäffingen beschlossen.

### **§ 1 Anordnung der ersten Verlängerung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „In der Au – östlicher Teil, 6. Änderung“ in Ammerbuch-Pfäffingen wird die einjährige Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs 6. Änderung „In der Au – östlicher Teil“ in Ammerbuch-Pfäffingen vom 20.11.2023, in Kraft getreten am 30.11.2023, gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB angeordnet.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

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

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und kann bei der Gemeinde während der üblichen Sprechzeiten im Rathaus Entringen, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch, kostenlos eingesehen werden.

### **§ 3 Inhalt und Rechtswirkung 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 wertsteigernden 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



# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Urbanes Gebiet  
(§ 6a BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-21 BauNVO)



Bezugshöhe in Metern ü. NN  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

### Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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

## 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, ausgefertigt am 16.06.2010

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:  
 19.07.2021 - 24.08.2021  
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB

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 (Austertigung).  
 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  
 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

## Hinweise:

Diese Satzung kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus Entringen, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch, eingesehen werden. Jedermann kann diese Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Zusätzlich ist diese Satzung im Internet unter der Internetadresse <https://www.ammerbuch.de/rathaus-service/rathaus/oeffentliche-bekanntmachung> einsehbar.

Folgende Verletzungen sind gem. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unter Darlegung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich bei der Gemeinde Ammerbuch geltend gemacht worden sind:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgang

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Ammerbuch geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ausgefertigt!

Tübingen, 24.11.2025

Gabriele Schmid

Kreisverwaltungsdirktorin

Landratsamt Tübingen als Rechtsaufsichtsbehörde im Wege der Ersatzvornahme gemäß §§ 122, 123 GemO i. V. m. § 21 Abs. 2 LplG