

07.09.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortsmitte Rübgarten"
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“ werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung gemäß § 74 Abs. 6 LBO geändert.
2. Die Entwürfe, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 07.09.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 07.09.2021 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Deckblatts zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 07.09.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.09.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Rübgarten“ bilden die Grundlage für die Neubebauung des ersten Abschnitts der seinerzeit neuen Ortsmitte Rübgartens in den 1990-er Jahren; sie sind am 30.07.1993 in Kraft getreten. Einen Großteil des räumlichen Geltungsbereichs nimmt das Grundstück Flst. Nr. 139 (Kirchgasse 2 und 4, Hauptstraße 19) ein. Auf diesem wird die Anbringung einer Absturzsicherung zu den Grundstücken Flst. Nrn. 136/1 (Hauptstraße 21), 136/2 (Hauptstraße 21/1) sowie 139/1 (Kirchgasse 6/1) notwendig. Die Örtlichen Bauvorschriften in ihrer bislang gültigen Fassung bestimmen zu Einfriedigungen bislang Folgendes:

6. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)
 - 6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als bauliche Anlage unzulässig.
 - 6.2 Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur als begrünte offene Zäune aus Holz oder Draht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken sind ebenfalls zulässig.

Die geplante Absturzsicherung fällt unter die Ziffer 6.2 und soll in einer ihrer Funktion entsprechenden stabilen Bauweise (z.B. als Doppelstabmattenzaun) ausgeführt werden. Hierzu ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 6.2 notwendig, die als Gestaltungsvorschrift der funktionell erforderlichen Ausführung der Absturzsicherung entgegensteht. Da es sich um eine rückwärtige, vom öffentlichen Bereich kaum einsehbare Lage innerhalb eines ohnehin verdichtet bebauten Bereichs handelt, kann hier zugunsten der Funktion auf die Beibehaltung dieser Gestaltungsvorschrift verzichtet werden. In neueren Planwerken wird ohnehin auf die Vorgabe von Materialien verzichtet (z.B. „Walddorfer Wasen III“, „Michelreis III“), weshalb man vorliegend auch von einer Angleichung sprechen könnte. Die entsprechende Örtliche Bauvorschrift soll daher neu gefasst und an die vorliegenden Bedürfnisse angepasst werden. Dabei soll auch der Spielraum in Bezug auf die zulässige Höhe etwas erweitert werden, als Grenze wird hierbei die nach dem Nachbarrecht zulässige Höhe an Grundstücksgrenzen (1,50 m - § 11 Abs. 2 Nachbarrechtsgesetz BW - NRG) festgelegt. Bei Hecken ergibt sich die zulässige Höhe in Abhängigkeit vom Grenzabstand aus dem Nachbarrecht (§ 12 Abs. 1 NRG). Im Unterschied zu baulichen Einfriedungen besteht hier kein weitergehender bauordnungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Das Verfahren zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften richtet sich entweder nach § 74 Abs. 6 oder nach § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Werden nach erfolgtem parallelem Aufstellungsverfahren später -wie vorliegend- lediglich die Örtlichen Bauvorschriften geändert, kommt das Verfahren nach § 74 Abs. 6 LBO zur Anwendung. Somit wird nun zunächst der Aufstellungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht (§ 74 Abs. 6 i.V.m. § 74 Abs. 1 und 2 LBO), danach erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Abschließend kann der Satzungsbeschluss gefasst werden und die Satzung in Kraft treten (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Dieses isolierte Verfahren zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dabei dem Ablauf des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 07.09.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 07.09.2021
- Anlage 3: Entwurf des Deckblatts zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 07.09.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 07.09.2021
- Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“ in der aktuell gültigen Fassung