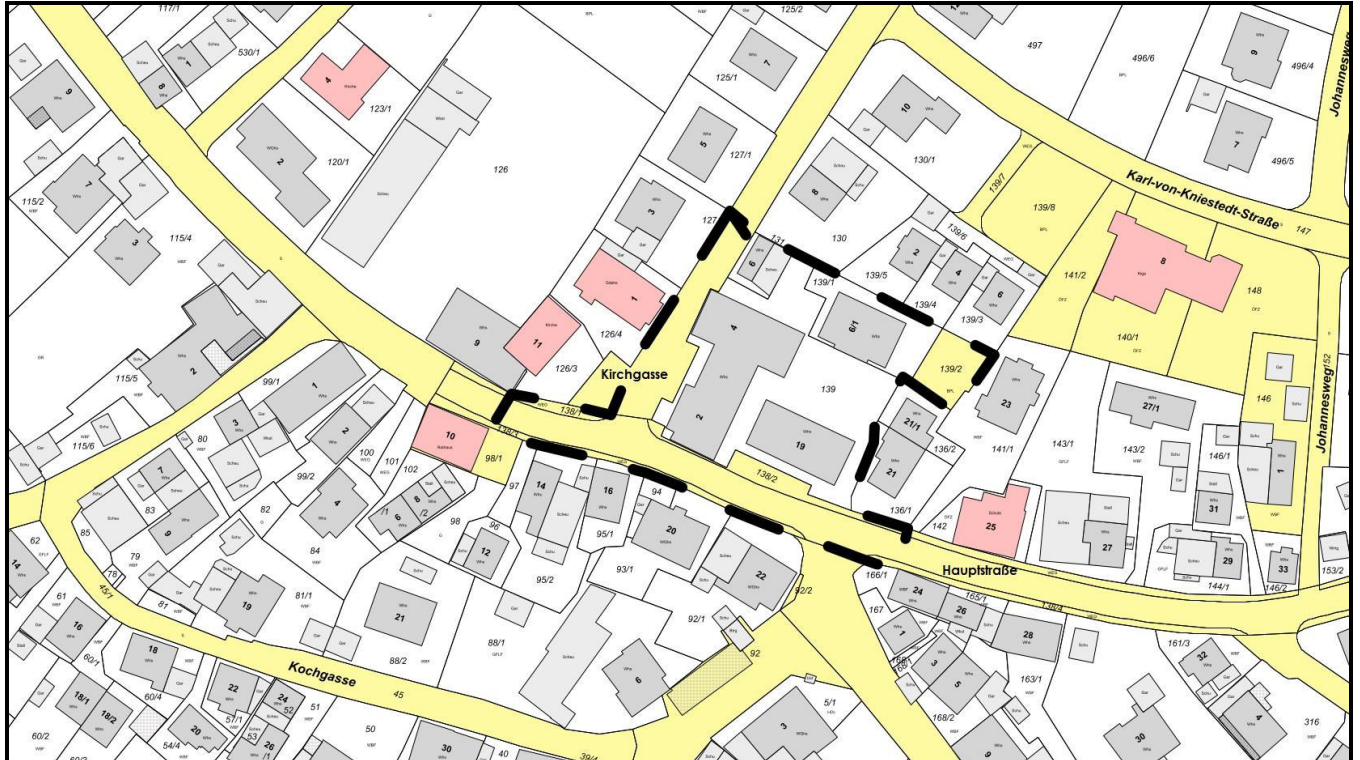


Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“

Änderungsdeckblatt vom 07.09.2021 zum zeichnerischen Teil vom 21.01.1991, in der Fassung vom 06.02.1992, in Kraft getreten am 30.07.1993



Legende:

■ ■ ■ = Geltungsbereich der Änderung

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“ am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Änderungsdeckblatt vom 07.09.2021 zum zeichnerischen Teil vom 21.01.1991, in der Fassung vom 06.02.1992, in Kraft getreten am 30.07.1993, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt sowie das Deckblatt zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 07.09.2021.

§ 3 Begründung

Der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist die Begründung vom 07.09.2021 beigelegt, die nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 4 Ändern von Vorschriften

Die Örtliche Bauvorschrift (bisherig bauordnungsrechtliche Festsetzung) II 6.2 erhält folgende Fassung:

- 6.2 *Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind als offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken sind ebenfalls zulässig. Als entlang der Grundstücksgrenzen befindliche Einfriedigungen im Sinne dieser Vorschrift gelten alle Einfriedigungen, die weniger als 2,50 m von den entsprechenden Grundstücksgrenzen entfernt sind.*

§ 5 Inkrafttreten

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:
Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

Christof Dold
Bürgermeister

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“

Deckblatt zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 07.09.2021

- 6.2 Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind als offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken sind ebenfalls zulässig. Als entlang der Grundstücksgrenzen befindliche Einfriedigungen im Sinne dieser Vorschrift gelten alle Einfriedigungen, die weniger als 2,50 m von den entsprechenden Grundstücksgrenzen entfernt sind.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister



Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Rübgarten“

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

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 Einfriedigungen besteht hier kein weitergehender bauordnungsrechtlicher Regelungsbedarf.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Änderungsdeckblatt vom 07.09.2021 zum zeichnerischen Teil vom 21.01.1991, in der Fassung vom 06.02.1992, in Kraft getreten am 30.07.1993, dargestellt.

3. Verfahren

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.

Bei isolierter Änderung Örtlicher Bauvorschriften besteht zwar rein rechtlich keine Begründungspflicht, da § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB über § 74 Abs. 6 LBO in solchen Verfahren nicht anwendbar sind, aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Rechtsklarheit wird der Satzung dennoch diese Begründung beigefügt. Sie ist nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister