

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ im Verfahren nach § 13a BauGB;

Hier:

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB**

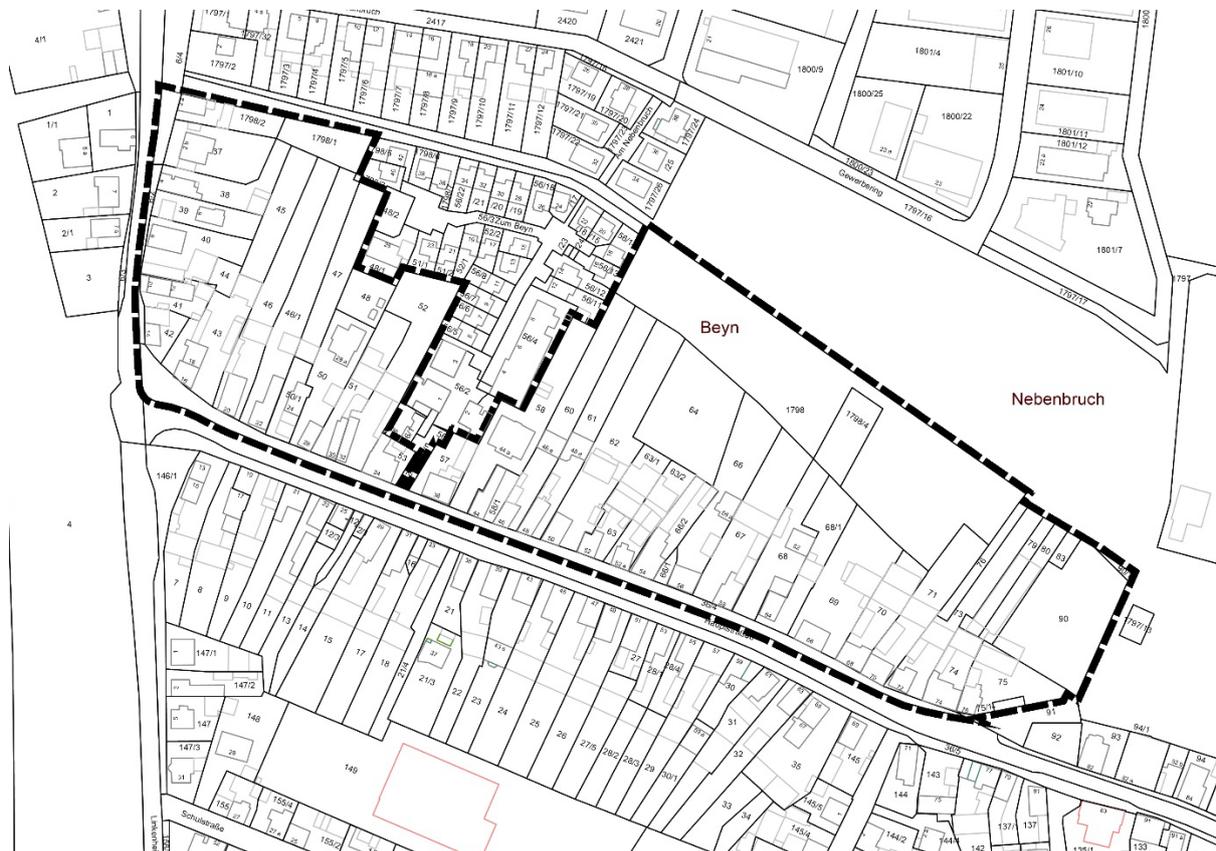
a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am 22.09.2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Hochstetten. Es wird begrenzt durch den „Beynegraben“ im Norden, die Grünfläche mit Skate- und Spielanlage „Nebenbruch“ im Nordosten und Osten sowie die Hauptstraße im Süden und Westen. Weiterhin begrenzt wird das Plangebiet zentral durch die Straße „Zum Beyn“ mit der zugehörigen Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Hochstetten mit einer Gesamtgröße von rd. 5,0 ha:

Fl.st. Nr. 6/2, 36/4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 46/1, 47, 48, 50, 50/1, 51, 52, 53, 57, 58, 58/1, 60, 61, 62, 63, 63/1, 63/2, 64, 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 68/1, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 75/1, 76, 79, 80, 83, 90, 90/1, 1798/1, 1798/2, 1798/4 sowie Teile der Flurstücke Nr. 6/4 und 1798.



*Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften
„Hauptstraße Nord I“ (ohne Maßstab)*

Gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, unterstützt die Gemeinde zur Deckung des Wohnraumbedarfs die bauliche Innenentwicklung. Unter anderem im Plangebiet „Hauptstraße Nord I“ befinden sich besonders tiefe Baugrundstücke mit Potenzial bzw. zunehmend realisierter Bebauung in zweiter Baureihe. Auch baustrukturelle Veränderungen durch Nutzungsänderungen, Um- und Neubauten im straßenseitigen Bestand sind hier zu erwarten.

Bei dem vorgenannten Bereich handelt es sich bisher um größtenteils unbeplanten Innenbereich, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem „Einfügungsgrundsatz“ des § 34 BauGB richtet. Der Einfügungsgrundsatz ist in seiner Steuerungsmöglichkeit jedoch begrenzt und lässt Spielraum insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung und der Bau- und Flächengestaltung. Die zunehmende Tendenz der Nachverdichtung bedarf daher einer städtebaulichen Ordnung und Steuerung, um eine verträgliche Größenordnung, die die bestehende Bebauung, Wohnqualität und die hochwertigen Freiräume berücksichtigt, sicherzustellen, sowie die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde vorzubereiten.

Für einen gewerblich genutzten Teilbereich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“ mit dem Ziel einer Wohnbebauung, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurde. Das Gewerbeareal ist mit vorliegendem Bebauungsplan daher neu zu betrachten und Teil des Geltungsbereichs „Hauptstraße Nord I“. Ebenso befindet sich im Plangebiet und unmittelbar angrenzend an das Gewerbeareal ein gemeindliches Grundstück mit Wohngebäude, welches aufgrund eines Brandschadens in naher Zukunft abgebrochen und neu

bebaut werden soll. Auch für dieses Anwesen steht eine Überplanung an, die den Anlass eines neuen Bebauungsplanes bildet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nord I“ wird ein bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der Umnutzungen und Neubauten in erster und zweiter Baureihe steuert, der die ortstypischen und erhaltenswerten Strukturen des Gebietes schützt, der die mögliche Bebauungstiefe über die zweite Baureihe erweitert und ein maßvolles Einfügen von rückwärtiger Bebauung gewährt sowie im Umbruch befindliche Teilbereiche besonders betrachtet und überplant.

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“ soll auch dem Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten Rechnung getragen werden. Dieses verortet im Plangebiet „wertvolle Bausubstanz zur Sicherung und zum Erhalt“, eine „Aktivierung der zweiten Baureihe“ sowie auf dem vorgenannten gewerblichen Areal „Flächenpotenziale zur Neuordnung / Bereiche im Umbruch“. Diese Ziele sollen mit vorliegendem Bebauungsplan auch planungsrechtlich weiterverfolgt und umgesetzt werden.

b) Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am 22.09.2023

- a) aufgrund von § 14, § 16 sowie § 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137) geändert worden ist,

die folgende Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.09.2023 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nr. 6/2, 36/4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 46/1, 47, 48, 50, 50/1, 51, 52, 53, 57, 58, 58/1, 60, 61, 62, 63, 63/1, 63/2, 64, 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 68/1, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 75/1, 76, 79, 80, 83, 90, 90/1, 1798/1, 1798/2,

1798/4 sowie Teile der Flurstücke Nr. 6/4 und 1798 auf der Gemarkung Hochstetten mit einer Größe von rd. 5,0 ha.

- (2) Der Geltungsbereich wird begrenzt
- im Norden: durch den „Beynegraben“ (Teil des Flurstücks Nr. 1798),
 - im Nordosten und Osten: durch die Grünfläche „Nebenbruch“ (Flurstücks Nr. 94/1),
 - im Süden: durch die „Hauptstraße“ (Flurstücks Nr. 36, 91),
 - im Westen: durch die „Hauptstraße“ (Flurstücks Nr. 6/1),
 - zentral: durch die Straße „Zum Beyn“ (Flurstücks Nr. 56) mit zugehörigen Grundstücken (Flurstücks Nr. 48/1, 48/2, 51/1, 51/2, 52/1, 56/1, 56/2, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/11, 56/12, 56/13, 56/14, 1798/3, 1798/5).
- (3) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan (Geltungsbereich im Maßstab 1:2.000) in der Fassung vom 06.04.2023 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifel geht der Lageplan der Umschreibung in Absatz 1 vor.

§ 3 Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
1. Vorhaben i. S. d. § 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.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig 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.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit ihrer ortsübliche Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.

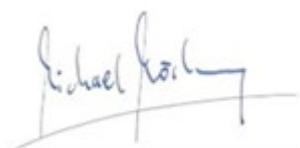
Hinweise

1. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Absatz 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.
2. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
3. 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 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung bei der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn
 - die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung 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.
4. Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten (Karlsruher Str. 41, 76351 Linkenheim-Hochstetten) eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Anlage: Geltungsbereich der Veränderungssperre in der Fassung vom 06.04.2023

Gez. Michael Möslang, Bürgermeister

Linkenheim-Hochstetten, den 25.09.2023



Michael Möslang

Bürgermeister