

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Bebauungsplanvorentwurf „Musterfelder Straße“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanvorentwurf „Musterfelder Straße“

Stadt Musterstadt, Gemarkung Musterstadt

Der Gemeinderat der Stadt Musterstadt hat am 24.09.2024 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Musterstraße II“, Stadt Musterstadt, Gemarkung Musterstadt und den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Musterstraße II“, Stadt Musterstadt, Gemarkung Musterstadt gebilligt und beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Musterstadt beabsichtigt die Ausweisung eines Mischgebiets zwischen dem Wohngebiet in der Musterstraße und dem Gewerbegebiet „Mustergewerbe“ in der Gewerbestraße. Die Flächen am Siedlungsrand im Bereich zwischen der Musterstraße und der Gewerbestraße bieten sich für eine geordnete Siedlungsentwicklung an, da sich die zur Bebauung vorgesehenen Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Süden anschließen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Musterstraße II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Teilstücks zwischen dem Neubaugebiet „Musterstraße“ und dem Gewerbegebiet „Mustergewerbe“ geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich von Musterstadt im Bereich der Musterstraße und Gewerbestraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1234 (teilweise), 1235 und 1236. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,32 ha.

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanvorentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Vorentwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 24.09.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen von Montag, den 30.09.2024, bis Donnerstag, den 31.10.2024, bei der Stadtverwaltung Musterstadt, Stadtbauamt, 12345 Musterstadt, Musterstraße 7 (Erdgeschoss, Flur Westflügel), während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die Einsichtnahme in die Planunterlagen ist auch online möglich.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich 31.10.2024, Stellungnahmen und Anregungen elektronisch an [stadt\(at\)musterstadt.de](mailto:stadt(at)musterstadt.de) übermitteln sowie mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Musterstadt (Anschrift s. o.) vorbringen oder schriftlich an die Stadtverwaltung Musterstadt richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen sollte die volle Anschrift der

Beteiligten bzw. des Verfassers angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen und Anregungen bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Inkrafttreten der Satzungen

1. Bebauungsplan „Musterstraße“, 1. Änderung
2. Örtliche Bauvorschriften und planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Musterstraße“, 1. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Musterstadt hat am 16.07.2024 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“, Stadt Musterstadt, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“, Stadt Musterstadt, gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Musterland hat die vom Gemeinderat der Stadt Musterstadt am 16.07.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“, Stadt Musterstadt, und die örtlichen Bauvorschriften sowie planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“, Stadt Musterstadt, aufgrund von § 10 (2) BauGB mit Bescheid vom 02.09.2024 genehmigt.

Ziel und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Musterstraße“ liegt das Grundstück mit der Nummer 20 und ist mit 4620 qm ein sehr großes Grundstück. Ursprünglich lag diese Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, da sie als Erweiterungsfläche für die angrenzende Sport- und Freizeitnutzung reserviert war. Nachdem die Reservierung dann zurückgezogen wurde, ist das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Musterstraße“ aufgenommen worden.

Bei der Vermarktung der Grundstücke fand sich letztlich kein Interessent, um das Grundstück Nummer 20 zu entwickeln. Alle anderen Grundstücke sind reserviert oder verkauft.

In der Fraktionsvorsitzendenbesprechung am 07. März wurde die Sachlage besprochen. Der Wunsch nach einer Erschließung mit möglicher flexibler Nutzung der Fläche zum Bau mit Tiny-, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern wurde geäußert.

Nachdem verschiedene interne Erschließungsmöglichkeiten geplant wurden, entschied man sich für die einfachste und kostengünstigste Erschließung des Grundstücks mit einer kurzen Stichstraße.

Diese Änderung wird mit den angepassten Baugrenzen und Nutzungsschablonen in den Bebauungsplan übernommen.

Vor dem Gemeinderatsbeschluss zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde auf Antrag im zeichnerischen Teil die GRZ für die Tinyhausplätze von 0,4 auf 0,6 erhöht und mit dieser Änderung der Beschluss gefasst.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Plangebiet 1. Änderung Bebauungsplan Musterstraße

Im Einzelnen gilt für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ das Lageplan-Deckblatt vom 16.07.2024, die Begründung vom 16.07.2024 sowie die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen vom 17.07.2024.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“, Stadt Musterstadt sowie die örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ sowie die Begründung können bei der Stadt Musterstadt, Stadtverwaltung, Musterstraße 7, 12345 Musterstadt (Erdgeschoss, Zimmer 2), während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Jedermann kann die 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Musterstraße“ sowie die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39–42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Musterstadt geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grundlage der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzungen wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Musterstadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, 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 Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Die Einsichtnahme in die Planunterlagen ist auch online möglich.