

BEKANNTMACHUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Ortskern Rheinsheim“

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
und des Beschlusses über den Erlass einer Veränderungssperre -

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und 4 i.V.m. § 1 BauGB für das Gebiet „Ortskern Rheinsheim“ beschlossen.

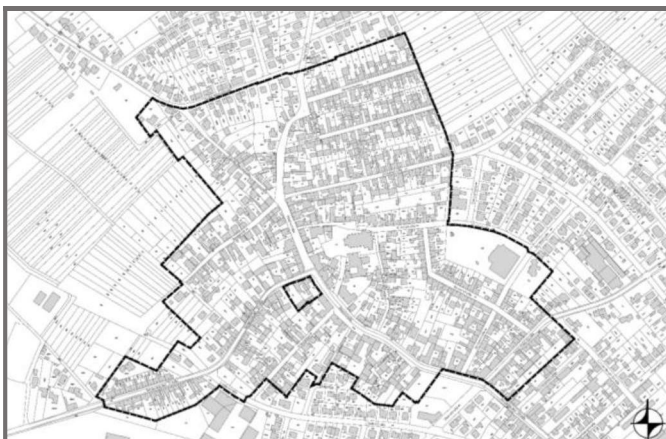
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erzielt, sowie Vorgaben für die bauliche Gestaltung und Nachverdichtung gegeben werden. Dabei sollen insbesondere folgende Planungsziele beachtet werden:

- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen gewachsenen Ortsstruktur, insbesondere der Erhalt der innerörtlichen Funktion und der Nahversorgung.
- Regelung der Art der baulichen Nutzung in der Ortsmitte und an der Hauptstraße als Mischgebiet mit innerortstypischem Gewerbe, die zu den Rändern in allgemeine Wohngebiete übergehen. Für die Kirche, die Grundschule und die Sporthalle Rheinsheim sollen entsprechende Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.
- Ermöglichung von behutsamen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten - insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung in zweiter Reihe -, die sich ortstypisch und konfliktfrei in die umgebende Bau- und Nutzungsstruktur eingliedern soll. Dabei ist zu konkretisieren, ob bzw. in welchem Umfang dort Wohn- und sonstige Hauptnutzungen entstehen sollen.
- Die Begrenzung der Nachverdichtung und Versiegelung unter Einhaltung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessenen dichten Bebauung mit einer angestrebten Grundflächenzahl von voraussichtlich 0,5 - 0,6 im Mischgebiet und 0,4 – 0,5 im allgemeinen Wohngebiet.
- Begrenzung der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude auf in der Regel zwei Vollgeschosse in erster und ein Vollgeschoss in zweiter Reihe. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf in der Regel maximal eine in zweiter Reihe.
- Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand. Regelungen bezüglich der Grenzabstände unter Berücksichtigung der ortstypischen einseitigen Grenzbebauung.
- Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken, um die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum nach Möglichkeit nicht zu verschärfen. Ggf. Regelung eines bedingten Baurechts in zweiter Reihe mit der Schaffung diesbezüglicher Stellplätze als Voraussetzung.
- Dauerhafte Sicherung grüner Innenbereiche zur Erhaltung der Wohnqualität. Entsprechende Begrenzung der Nachverdichtung.

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 29 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Große Rheinstraße, einer Teilfläche der Hauptstraße, bebaute Grundstücke des Speyerpfad
- im Osten: durch unbebaute Grundstücke des Gewinn Kreuzäcker, dem Grundstück Flurstück-Nr. 1381/1, bebaute Grundstücke der Schulstraße, der Kirchstraße, bebaute Grundstücke der Seitenstraße und der Oskar-Frey-Straße, der Killian-Weick-Straße
- im Süden: durch bebaute Grundstücke der Raiffeisenstraße, der Huttenheimer Straße und der Hauptstraße, Grundstücke der Ahornstraße, bebaute Grundstücke der Lindenstraße, dem Grundstück Flurstück-Nr. 4670, bebaute Grundstücke des Ulmenweg sowie dem Grundstück Flurstück-Nr. 343
- im Westen: durch eine Teilfläche der Germersheimer Straße, einer Teilfläche des Grundstück Flurstück-Nr. 2898/1, dem Grundstück Flurstück-Nr. 2879/1, einer Teilfläche des Grundstück Flurstück-Nr. 2879, unbebauten Grundstücken des Gewinn Weihergärten, unbebaute Grundstücke des Gewinn Feldlach sowie das Grundstück Flurstück-Nr. 4803

Maßgebend für die Gebietsabgrenzung ist der nachstehende Lageplan in der Fassung vom 23.10.2024.



Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg in dieser Sitzung für die im Lageplan vom 23.10.2024 dargestellten Grundstücke entlang der „Hauptstraße“ bis Haus-Nr. 74a, ausgenommen Haus-Nr. 33; die Grundstücke entlang der „Große Rheinstraße“ mit ungeraden Hausnummern bis Haus-Nr. 23; die Grundstücke entlang der „Kleine Rheinstraße“; die Grundstücke entlang der „Herrmannsgasse; die Grundstücke entlang der „Pfalzgasse“; die Grundstücke entlang der „Friedenstraße“; die Grundstücke entlang der „Kronenstraße“ bis Haus-Nr. 32 und Haus-Nr. 37; die Grundstücke entlang der „Baumgasse“; die Grundstücke entlang der „Kirchstraße“ inklusive Sporthalle; die Grundstücke entlang der „Germersheimer Straße“ bis Haus-Nr. 55, ausgenommen Haus-Nr. 1 und 3; die Grundstücke entlang der „Kreuzgasse“, ausgenommen Haus-Nr. 15 und 17; die Grundstücke entlang der „Sackgasse“; die Grundstücke entlang der „Stiefelgasse“; die Grundstücke entlang der „Ringstraße“; die Grundstücke entlang der „Kaiserstraße“; die Grundstücke entlang der „Seitenstraße“ bis Haus-Nr. 14; die Grundstücke entlang der „Oskar-Frey-Straße“ bis Haus-Nr. 19; die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr.4643 und 4644 in der „Lindenstraße“; die Grundstücke Haus-Nrn. 15 und 17 in der „Kilian-Weick-Straße“ und Haus-Nr. 1 in der „Huttenheimer Straße“ der Gemarkung Rheinsheim die Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird dieser Bekanntmachung beigelegt.

Philippsburg, den 23.10.2024

gez. Stefan Martus
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE

für das Plangebiet Bebauungsplan „Ortskern Rheinsheim“

Aufgrund von §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg am 22.10.2024 in öffentlicher Sitzung folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet „Ortskern Rheinsheim“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan in der Fassung vom 23.10.2024 maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst dabei insbesondere die Grundstücke entlang der „Hauptstraße“ bis Haus-Nr. 74a, ausgenommen Haus-Nr. 33; die Grundstücke entlang der „Große Rheinstraße“ mit ungeraden Hausnummern bis Haus-Nr. 23; die Grundstücke entlang der „Kleine Rheinstraße“; die Grundstücke entlang der „Herrmannsgasse“; die Grundstücke entlang der „Pfalzgasse“; die Grundstücke entlang der „Friedenstraße“; die Grundstücke entlang der „Kronenstraße“ bis Haus-Nr. 32 und Haus-Nr. 37; die Grundstücke entlang der „Baumgasse“; die Grundstücke entlang der „Kirchstraße“ inklusive Sporthalle; die Grundstücke entlang der „Germersheimer Straße“ bis Haus-Nr. 55, ausgenommen Haus-Nr. 1 und 3; die Grundstücke entlang der „Kreuzgasse“, ausgenommen Haus-Nr. 15 und 17; die Grundstücke entlang der „Sackgasse“; die Grundstücke entlang der „Stiefelgasse“; die Grundstücke entlang der „Ringstraße“; die Grundstücke entlang der „Kaiserstraße“; die Grundstücke entlang der „Seitenstraße“ bis Haus-Nr. 14; die Grundstücke entlang der „Oskar-Frey-Straße“ bis Haus-Nr. 19; die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 4643 und 4644 in der „Lindenstraße“; die Grundstücke Haus-Nrn. 15 und 17 in der „Kilian-Weick-Straße“ und Haus-Nr. 1 in der „Huttenheimer Straße“.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (Veränderungssperre) dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden 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, Vorhaben, von denen die Stadt Philippsburg 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.

§ 4

Ausnahmen

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 Stadt Philippsburg.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 6 Geltungsdauer

Die Satzung tritt mit Ablauf einer 2 Jahresfrist nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich ist.

Bekanntmachungshinweise

Einsichtnahmemöglichkeit

Jedermann kann die Satzung über die Veränderungssperre und den Plan über den räumlichen Geltungsbereich während der üblichen Dienststunden bei der Stadtverwaltung Philippsburg, Fachdienst 30, Rote-Tor-Straße 6-10, gebührenfrei einsehen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln

Unbeachtlich werden

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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Philippsburg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO gelten Satzungen, die unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder die aufgrund der Gemeindeordnung zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Philippsburg unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Entschädigung von Vermögensnachteilen, die durch die Veränderungssperre eintreten, sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Philippsburg, 23.10.2024

gez. Stefan Martus
Bürgermeister

