



## Begründung

zum Bebauungsplan „Eiterbach 1“ (Teilaufhebung),  
Gemeinde Heiligkreuzsteinach

### I. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Eiterbach 1“ beinhaltet weitestgehend die gesamten besiedelten Flächen von Eiterbach. Dieses sind die Bauflächen entlang der „Ortsstraße“ sowie die über den „Talweg“ an die „Ortsstraße“ angebundenen Bauflächen.



Abbildung des Ortsplanes mit Darstellung der Lage des Aufhebungsbereiches  
im Siedlungsgefüge

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eiterbach 1“ wurde am 07.11.1967 gefasst.

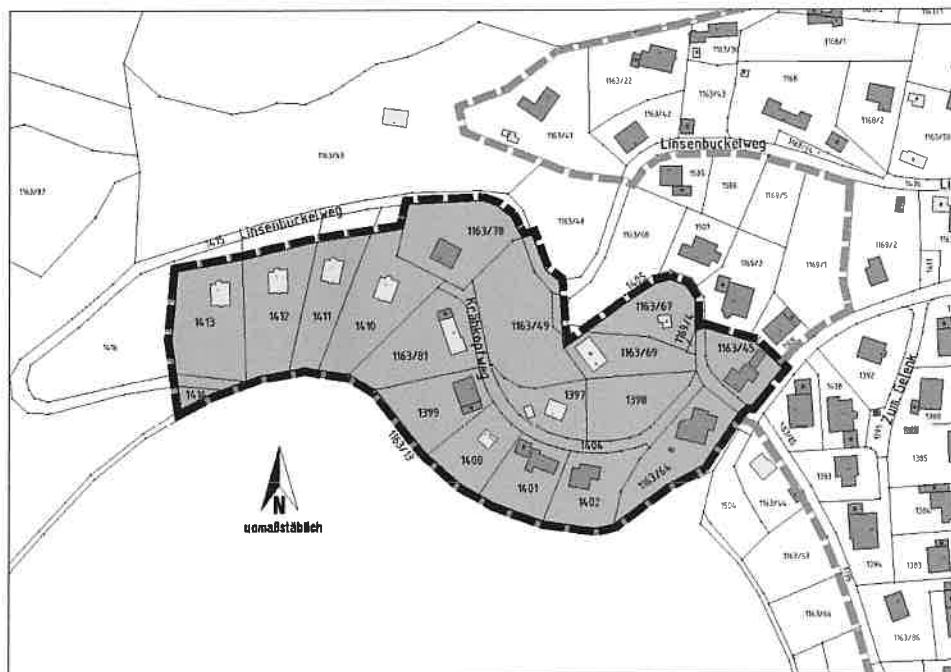
Der am 08.02.1974 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde, einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften, im Dezember 1974 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt und konnte im Anschluss hieran in Kraft treten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist der Anlage dieser Begründung zu entnehmen.

## **II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufhebung**

Die Bauflächen im Änderungsbereich haben sich in den letzten Jahrzehnten von der hier ursprünglich vorgesehenen Wochenend- und Freizeitnutzung hin zu einem Gebiet entwickelt, in welchem dauerhaft gewohnt wird.

Damit hat der Bebauungsplan für diesen Teilbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung seine ihm zugedachte Funktion verloren. Mit diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan „Eiterbach 1“ für den dargestellten Teilbereich aufgehoben.



**Darstellung des Aufhebungsbereiches**

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Eiterbach 1“ (Teilaufhebung) erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan aufgehoben wird, sind im Rahmen der bisherigen Zulässigkeit weitestgehend bebaut.

Mit einer Aufhebung des Bebauungsplanes/der Örtlichen Bauvorschriften werden diese Grundstücke zum überwiegenden Teil planungsrechtlich zu einem „unbeplanten Innenbereich“ (§ 34 BauGB). Dieses gilt ausdrücklich nicht für die rückwärtigen Teile der Grundstücke südlich des „Krähkopfweg“, die südlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 1410 bis Nr. 1430 sowie für das Flurstück Nr. 1163/49, welche auch nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht bebaubar sind und damit künftig planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die geschaffene, zukünftige Rechtslage hat zur Folge, dass bauliche Maßnahmen sich weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Diese ist in ihren Bauformen, der Dichte und der vorhandenen Gebäudekubaturen durch die Vorgaben des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974 geprägt.

Eine Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes ist somit nicht erkennbar. Dieses betrifft insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die diesbezügliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes („Wochenendhausgebiet“) ihre Funktion aufgrund der sich an diesem Standort entwickelten Siedlungsstruktur hinsichtlich eines nur vorübergehenden Wohnens zwischenzeitlich gänzlich verloren hat.

Eine weitere Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes/der Örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 13 BauGB liegt in dem Umstand, dass durch die Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes keine Erhaltungsziele und die Schutzzwecke eines „NATURA 2000“-Gebietes gefährdet sind. Auch liegt die Fläche nicht im Einwirkungsbereich eines im Regierungsbezirk Karlsruhe registrierten Störfallbetriebes.

Grundlagen für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Eiterbach 1“ und die Örtlichen Bauvorschriften sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die Flächen des Änderungsbereiches werden die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes aufgehoben. Gleiches gilt für die auf der Grundlage des damaligen § 111 der Landesbauordnung „1972“ aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften.

#### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung (Teilaufhebung)**

Mit der Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes „Eiterbach 1“ soll zukünftig auf den Flächen des Aufhebungsbereiches eine uneingeschränkte Wohnnutzung zulässig sein. Dieses entspricht für die Mehrheit der im Änderungsbereich enthaltenen Grundstücke der praktizierten Nutzung. Es kann somit die Feststellung getroffen werden, dass sich die städtebauliche Struktur durch die Aufhebung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bereich des „Krähkopfweg“ nicht verändern wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verlieren auch die formulierten Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Gleiches gilt für die bisherigen Vorgaben hinsichtlich zulässiger Stellplätze und Garagen sowie nicht zu überschreitender Sockel- und Traufhöhen, aber auch für die bisher gültigen Festsetzungen im Hinblick auf zulässige Dachformen, Dachneigungen und der Dachfarben und zur Gestaltung der Außenanlagen.

Nach Durchführung des Verfahrens besteht im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zukünftig für die auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Planwerkes baulich nutzbaren Flächen ein Baurecht gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB. Damit sind hier Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus darf das Ortsbild durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Damit besteht nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Eiterbach 1“ für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich eine Anpassungspflicht an die im Gebiet bestehende Gebäude- und Siedlungsstruktur.

## V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Dieses wird begründet mit dem Umstand, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab für bauliche Maßnahmen durch die Änderung nicht verändert hat.

Diese Aussage gilt insbesondere auch für das zulässige Maß einer baulichen Nutzung, d. h. für die Größe der zukünftig überbaubaren Fläche.

Die Aufhebung des Planwerkes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird aufgrund der Rechtslage, aber auch aufgrund des Umstandes, dass die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, abgesehen.

Anlage

- Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eiterbach 1“ aus dem Jahr 1974

Aufgestellt : Sinsheim, 25.05.2023/28.09.2023 – GI/Ru



*Sieglinde Pfahl*

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

STERNEMANN  
UND GLUP

FRIBRE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

