

## Satzung

### **über die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, der Stadt Eberbach sowie den Erlass über Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der 10. AnpassungsVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1), 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), hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach **am 24.03.2022** die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, sowie den Erlass über Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes als Satzungen beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

1. Gegenstand der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, 2. Änderung, in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, sowie der Örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom Februar 2022 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

#### **Inhalte der Änderung**

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, 2. Änderung, der Stadt Eberbach in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung wird geändert durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, in der Fassung vom 18.11.2021, nach Maßgabe der Begründung vom 24.03.2022.
2. Die Bauvorschriften nach § 1 bis § 3 dieser Satzung aus dem Jahr 1983 werden ersetzt durch die neuen Bauvorschriften nach § 3 dieser Satzung, die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, 2. Änderung, in der am 11.02.1983 in Kraft getretenen Fassung folgende Änderungen beinhalten:
  - Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist eine behutsame Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die sich in den letzten Jahrzehnten veränderten Anforderungen an den Einzelhandel und die gewerbliche Wirtschaft.
  - In die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, einbezogen wird die stillgelegte und damit dem Bahnbetrieb nicht mehr dienende ehemalige Gleisanlage.

- Des Weiteren werden Festsetzungen bzw. nachrichtliche Darstellungen des zeichnerischen Teils aktualisiert und an die neuesten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

### **§ 3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, besteht aus:

1. dem Lageplan im Maßstab 1:1000 mit zeichnerischem Teil, einschließlich der Zeichenerklärungen zu den zeichnerischen Festsetzungen
2. den Schriftlichen Festsetzungen

Die Begründung, einschließlich dem Umweltbericht vom 24.03.2022 ist dem Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem Lageplan im Maßstab 1:1000 zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, , mit textlichen Regelungen vom 24.03.2022

Die Begründung vom 24.03.2022 zu den Örtlichen Bauvorschriften ist diesem beigelegt.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziffer 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) handelt, wer für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, aufgrund § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung und die Satzung über Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eberbach, den 25.03.2022

Der Bürgermeister:

Peter Reichert

### **Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3, Abs. 2 und 2a des Baugesetzbuches in der derzeit aktuellen Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Eberbach geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 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, hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung der in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften gelten gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von Anfang an als gültig zustande gekommen, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres geltend gemacht worden sind.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des genannten Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Eberbach unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

## Beurkundung

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung der Stadt Eberbach wurde am \_\_\_\_\_ dem Landratsamt - Baurechtsamt - des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg vorgelegt, (§ 10 Abs. 2 BauGB).
2. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilbereich Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, sowie der Hinweis auf die Auslegung des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zu dem genannten Bebauungsplan, wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB in der

a) Eberbacher Zeitung Nr.: \_\_\_ am \_\_\_\_\_

b) Rhein-Neckar-Zeitung  
-Eberbacher Nachrichten- Nr.: \_\_\_ am \_\_\_\_\_

entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.12.1983 öffentlich bekannt gemacht.

Der genannte Bebauungsplan und die hierzu ergangenen Örtlichen Bauvorschriften sind

damit am \_\_\_\_\_

in Kraft getreten.

Gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB wird die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ mit sämtlichen Unterlagen auf der Homepage der Stadt Eberbach unter

*[www.eberbach.de/Rubrik/Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-wirksame/rechtskräftige](http://www.eberbach.de/Rubrik/Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-wirksame/rechtskräftige)* bereitgestellt.

Eberbach, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:  
i. A.

D. Kermbach