

Informationen zur Veränderungssperre „Brandhalde“ in Aistaig

Welches Gebiet umfasst die Veränderungssperre?

Die Veränderungssperre bezieht sich auf das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Brandhalde“ und umfasst je in Teilen die Wiesentalstraße, die Straße Brandhalde, den Birkenweg und den Felsenweg. Es ist im Westen durch den bestehenden Bebauungsplan „Wiesentalstraße“, im Norden durch den Bebauungsplan „Östlich des Neckars (Angel)“, im Osten durch den Wald und im Süden durch das Ende der Bebauung begrenzt.

Den Abgrenzungsplan finden Sie unter www.oberndorf.de > Bauen & Wohnen > Bauleitplanung > Veränderungssperren oder durch Scannen des QR-Codes.

Welche Arbeiten umfasst die Veränderungssperre?

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre sind insbesondere die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen grundsätzlich untersagt.

Bauliche Anlagen sind neben Gebäuden einschließlich Carports und Gerätehütten beispielsweise auch Hofflächen, Terrassen, Stützmauern und Gartenzäune. Damit die Maßnahme von der Veränderungssperre umfasst ist, muss sie eine gewisse Außenwirkung bzw. Bedeutung für die Umgebung haben. Dies ist stark einzelfallabhängig.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre eine Baugenehmigung erhalten oder ein Kenntnissgabeverfahren durchlaufen haben, dürfen weiterhin ausgeführt werden. Ebenfalls nicht von der Veränderungssperre umfasst sind Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten zulässigen Nutzung.

Gibt es Ausnahmen von der Veränderungssperre?

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, also eine Beeinträchtigung oder Erschwerung der Planung nicht befürchtet wird, wird eine Ausnahme erteilt. Dies sollte bei Maßnahmen an Bestandsgebäuden (z.B. Umbau des Gebäudes, Einbau von Dachgauben, Aufbau einer Photovoltaik-Anlage, energetische Sanierung) regelmäßig der Fall sein. Eine Beeinträchtigung der Planung ist hauptsächlich bei Neubauten oder Baumaßnahmen im Straßenbereich zu prüfen.

Bei Bauvorhaben, die eine Baugenehmigung benötigen, wird über die Ausnahme im Rahmen des Bauantrags entschieden. Bei verfahrensfreien Vorhaben, also Maßnahmen, die keine Baugenehmigung benötigen, ist die Ausnahme online zu beantragen. Hierfür wird nach Inkrafttreten der Veränderungssperre ein Online-Prozess eingerichtet. Die Ausnahme ist gebührenfrei bzw. von der Baugenehmigungsgebühr umfasst.

Wie lange gilt die Veränderungssperre?

Die Veränderungssperre gilt zunächst zwei Jahre. Sie kann um ein weiteres Jahr verlängert und bei besonderen Umständen auf längstens vier Jahre verlängert werden. In dieser Zeit muss das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan für das Gebiet rechtsverbindlich wird. Durch Beschluss des Gemeinderats kann die Veränderungssperre auch vorzeitig aufgehoben werden.

Auf welcher Rechtsgrundlage wurde die Veränderungssperre erlassen?

Das Instrument der Veränderungssperre ist in den §§ 14 – 18 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Anordnung der Veränderungssperre erfolgt durch die am 27.06.2023 in öffentlicher Gemeinderatssitzung beschlossene „Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandhalde“ in Aistaig“.

Kontakt

Stadt Oberndorf a. N.
Bauverwaltung und Stadtplanung
baurechtsamt@oberndorf.de
07423/77-1320

