Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ärztehaus" in Sasbach sowie zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sasbach hat nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) am 27.07.2026 in öffentlicher Sitzung

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ärztehaus" in Sasbach
- die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für
a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ärztehaus“

sowie
b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ärtztehaus“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 07.07.2026

Der durch den Bebauungsplan überlagerte Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Areal Berger“ wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben.

§ 2
Bestandteile

I. der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ärztehaus“ besteht aus:

a) zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan M. 1:500 in der Fassung vom 03.07.2026

b) Bebauungsvorschriften, Absatz A: "Planungsrechtliche Festsetzungen" in der Fassung vom 03.07.2026

c) der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
   - Lageplan / Grundriss Erdgeschoss, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
   - Grundriss 1. Obergeschoss, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
   - Grundriss 2. Obergeschoss, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
   - Schnitte, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
   - Ansichten, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
   alle Pläne AGS architekten, Achern

II. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan M. 1:500 in der Fassung vom 07.07.2026

b) Bebauungsvorschriften, Absatz B: "Örtliche Bauvorschriften" in der Fassung vom 07.07.2026

III. Beigefügt sind:

a) Begründung in der Fassung vom 07.07.2026 einschließlich der Anlagen:
   1. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
      - Lageplan / Grundriss Erdgeschoss, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
      - Grundriss 1. Obergeschoss, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
      - Grundriss 2. Obergeschoss, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
      - Schnitte, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
      - Ansichten, M. 1:100 – Stand: 26.08.2026
      alle Pläne AGS architekten, Achern
   2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Areal Berger Sasbach; INULA, Freiburg – Stand: 14.08.2024

b) Durchführungsvertrag in der Fassung vom 09.06.2026

§ 3
Regelungsinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ärztehaus“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu haben die grundsätzliche zulässige Nutzung sowie die Gebäudekubatur zum verbindlichen Regelungsinhalt. Die Grundrissaufteilung, Details in der Fassadengestaltung sowie die Ausgestaltung der Außenanlagen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO als Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ärztehaus" in Sasbach und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzungen wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzungen gegenüber der Gemeinde Sasbach 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 der Satzungen verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Sasbach, 28.07.2026
Bürgermeisteramt

030

Dijana Opitz
Bürgermeisterin