

**Öffentliche Bekanntmachung  
Gemeinde Mönshheim  
Enzkreis**

**In-Kraft-Treten der Örtlichen Bauvorschriften  
„Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“  
nach § 74 Absatz 1 und 6 der Landesbauordnung B-W**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönshheim hat in der öffentlichen Sitzung am 25.03.2021 gemäß § 74 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für B-W in ihrer jeweils geltenden aktuellen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ als Satzung beschlossen.

**Der räumliche Bereich der Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ ist im nachfolgend abgedruckten Abgrenzungsplan dargestellt.**

**In den räumlichen Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften fallen die Grundstücke:**

Leonberger Straße 1 –	Flst. 1
Leonberger Straße 2 –	Flst. 281
Leonberger Straße 3 –	Flst. 3
Leonberger Straße 5 –	Flst. 5
Leonberger Straße 7 –	Flst. 5/3
Leonberger Straße 8 –	Flst. 234/1
Leonberger Straße 15 –	Flst. 6/6
Leonberger Straße 16 –	Flst. 234/4
Leonberger Straße 17 –	Flst. 6/7
Leonberger Straße 20 –	Flst. 211/5
Leonberger Straße 21 und 23 –	Flst. 6/1
Leonberger Straße 22 –	Flst. 211/4
Leonberger Straße 29 –	Flst. 71/1
Leonberger Straße 31 -	Flst. 71
Leonberger Straße 33 –	Flst. 75/1
Leonberger Straße 34 –	Flst. 211/3 (Betriebsgebäude Firma Binder)
Leonberger Straße 35 –	Flst. 75/2
Leonberger Straße 36 –	Flst. 209/2 (Betriebsgebäude Firma Binder)
Leonberger Straße 37 –	Flst. 81/2
Leonberger Straße (39) -	Flst. 81/1 (südwestliche Teilfläche zur Straße)
Leonberger Straße 40 –	Flst. 209/4
Leonberger Straße 42 –	Flst. 209/5
Leonberger Straße 43 –	Flst. 82/1
Leonberger Straße 44 –	Flst. 209/6
Leonberger Straße 47 –	Flst. 82/3
Leonberger Straße 49 –	Flst. 89/1
Leonberger Straße 50 –	Flst. 113

Leonberger Straße 50/1 – Flst. 113/1  
Leonberger Straße 51 – Flst. 89/2  
Leonberger Straße 51/1 – Flst. 89/3  
Leonberger Straße 53 – Flst. 89/4  
Leonberger Straße 56 – Flst. 113/3  
Leonberger Straße 58 – Flst. 113/4  
Leonberger Straße 60 – Flst. 113/7  
Leonberger Straße 61 – Flst. 90  
Leonberger Straße 62 – Flst. 113/6

Weissacher Straße 2 – Flst. 5052/4 – unmittelbar an Leonberger Str. liegend  
Weissacher Straße 4 – Flst. 5052/1 – unmittelbar an Leonberger Str. liegend

Pforzheimer Straße 2 – Flst. 286/6  
Pforzheimer Straße 4 – Flst. 286/7  
Pforzheimer Straße 11 – Flst. 197/2  
Pforzheimer Straße 12 – Flst. 280/2  
Pforzheimer Straße 15 - Flst. 195  
Pforzheimer Straße 19 – Flst. 198  
Pforzheimer Straße 21 – Flst. 198/1  
Pforzheimer Straße 24 – Flst. 262  
Pforzheimer Straße 26 - Flst. 260  
Pforzheimer Straße 27 – Flst. 3504/14  
Pforzheimer Straße 28 – Flst. 259  
Pforzheimer Straße 31 – Flst. 3329  
Pforzheimer Straße 32 – Flst. 258  
Pforzheimer Straße 33 – Flst. 3329/1  
Pforzheimer Straße 34 – Flst. 3504/2  
Pforzheimer Straße 35 – Flst. 3329/2  
Pforzheimer Straße 40 – Flst. 3336  
Pforzheimer Straße 41 – Flst. 3340  
Pforzheimer Straße 46 – Flst. 3324  
Pforzheimer Straße 47 – Flst. 3341  
Pforzheimer Straße 48 – Flst. 3328/1  
Pforzheimer Straße 49 – Flst. 3342  
Pforzheimer Straße 50 – Flst. 3328/2  
Pforzheimer Straße 51 – Flst. 3333  
Pforzheimer Straße 52 – Flst. 3328/3  
Pforzheimer Straße 53 – Flst. 3343  
Pforzheimer Straße 54 – Flst. 3061

Wimsheimer Straße 1 – Flst. 3344/1 – unmittelbar an Pforzheimer Str. liegend

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Die Dachform ist kein Beurteilungskriterium für das in sich Einfügen in die Umgebungsbebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Bei der Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Brunnenstraße“ in der Sitzung des Gemeinderats am 26.11.2020 wurde von Gemeinderätin Margit Stähle vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung auf alle an die Leonberger Straße und Pforzheimer Straße angrenzenden Grundstücke, die im unbeplanten Innenbereich liegen, auszudehnen. Dann könnte sich der Gemeinderat bei zukünftigen Bauanträgen die diesbezügliche Diskussion über das Einfügen in die Umgebungsbebauung ersparen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 26.11.2020 wurden die Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Brunnenstraße“ im Entwurf beschlossen, weil es für diese einen konkreten Anlass eines Bauvorhabens des Hotel Lamm gibt. Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung am 21.01.2021 die Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Brunnenstraße“ als Satzung, die am Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.01.2021 in Kraft getreten ist.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 26.11.2020 beauftragt, den Entwurf einer Örtlichen Bauvorschrift auszuarbeiten, in welcher alle übrigen an der Leonberger Straße und an der Pforzheimer Straße angrenzenden Grundstücke, die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch liegen, erfasst werden. Bei Neubauvorhaben soll bei diesen Grundstücken als Dachform ein Satteldach festgesetzt werden.

Konkrete Anlässe betreffend geplanten oder in Aussicht stehenden Bauanträgen bzw. Bauvorhaben gibt es für diese Grundstücke derzeit nicht. Diese Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ sollen für zukünftige Neubaumaßnahmen gelten.

Vorstehend sind alle an der Leonberger Straße und an der Pforzheimer Straße angrenzenden Grundstücke aufgezählt, die bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind. Hier würde die Dachform bei geplanten Neubauvorhaben keine Rolle spielen, da die Dachform kein Beurteilungskriterium des in sich Einfügens in die Umgebungsbebauung ist.

Vorstehend sind die Grundstücke nicht enthalten, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Mönshheim mit Diepoldsturm“ sowie „Ortsmitte Mönshheim mit Diepoldsturm – 1. Änderung“ fallen. Ebenso ist die Wimsheimer Straße 3 nicht enthalten, da im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Mitteltal“ liegend. Auf diesem Grundstück Wimsheimer Straße 3 wurde sowieso gerade ein Wohnhausneubau mit Satteldach erstellt. Auch ist das Grundstück Pforzheimer Straße 59 nicht enthalten, da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Wimsheimer Straße“ liegend.

Die Grundstücke Leonberger Straße 10 und 14 – Flst. 234/2, Leonberger Straße 12 – Flst. 234/11, Leonberger Straße 14/1 – Flst. 234/3 und Leonberger Straße 18 – Flst. 211/6 sind im räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Brunnenstraße“ enthalten.

Wie in den Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Brunnenstraße“ ist auch in dieser Örtlichen Bauvorschrift „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ die Dachneigung für Satteldächer von 25 Grad bis 45 Grad vorgeschrieben.

Wegen des großen und langgezogenen räumlichen Geltungsbereichs an den beiden Hauptstraßen wird auf die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften betreffend Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Zwerchgiebel / Zwerchhaus und Quergiebel / Querhaus verzichtet.

Der wesentliche Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ bezieht sich auf die Regelung der Dachform und Dachneigung: Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 45 Grad.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer, Dachaufbauten, Zwerchgiebel / Zwerchgiebelhaus und Quergiebel / Quergiebelhaus.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen bzw. andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

**Die Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ treten mit dem Tag dieser öffentlichen Bekanntmachung am 31.03.2021 in Kraft (§ 74 Absatz 6 Satz 2 Landesbauordnung B-W (LBO) in Verbindung mit § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch.**

Die Örtlichen Bauvorschriften „Leonberger Straße / Pforzheimer Straße“ können einschließlich ihrer Begründung beim Bürgermeisteramt Mönshheim, Schulstraße 2, Zimmer Hauptamt im Erdgeschoss, 71297 Mönshheim, während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Örtlichen Bauvorschriften einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

#### **Hinweise:**

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Absatz 4 Baugesetzbuch über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Absatz 2 und Absatz 2a Baugesetzbuch bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch sind gemäß § 215 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich

innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung nach der GemO verletzt worden sind (vgl. § 4 Abs. 5 GemO).

**Mönsheim, den 31.03.2021**

**gez. Thomas Fritsch**

**Bürgermeister**