

Anlage 1

Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)

Die nachfolgende Richtlinie legt die Maßstäbe fest, nach denen die Stadt Viernheim ihre Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt oder versagt.

§ 1 Grundsätzliche Versagung der Zustimmung der Gemeinde

Die Zustimmung der Gemeinde wird grundsätzlich versagt, wenn das Vorhaben eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

- a) Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1, § 30 Abs. 2 oder § 30 Abs. 3 BauGB.
- b) Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.
- c) Ein Antrag auf Genehmigung nach § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB nicht vorliegt oder dem Antrag keine nachvollziehbare Begründung beigelegt ist, aus der hervorgeht, dass das Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- d) Für die Beurteilung des Vorhabens gutachterliche Einschätzungen und/oder Stellungnahmen externer Fachbehörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor, sind aber erforderlich.
- e) Das Vorhaben weist keine wesentlichen Änderungen gegenüber einer innerhalb der letzten sechs Monate abgelehnten Planung auf und keine geänderten tatsächlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen eingetreten sind.
- f) Das Vorhaben löst einen Bedarf an öffentlicher Erschließung aus.
- g) Das Vorhaben befindet sich in gemäß Flächennutzungsplan dargestellter gewerblicher Baufläche. Ist die Zuordnung nicht eindeutig oder liegt das Grundstück sowohl in gewerblicher als auch in Wohnbaufläche, so wird die Zustimmung ebenso versagt.

§ 2 Anforderungen an die Zustimmung der Gemeinde im unbeplanten Innenbereich

Die Zustimmung der Gemeinde kann bei Vorhaben, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und zu denen die Zustimmung der Gemeinde beantragt wird, in Aussicht gestellt werden, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Liegt das Vorhaben in einer dargestellten Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim, darf eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Liegt das Vorhaben in einer dargestellten Gemischten Baufläche, darf eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.
Kann das Vorhaben nicht eindeutig der Gemischten oder Wohnbaufläche zugeordnet werden oder liegt es zum Teil in der Gemischten Baufläche und zum Teil in der Wohnbaufläche, so wird die zulässige GRZ anhand der vorwiegenden umgebenden Bebauung beurteilt, jedoch bis maximal 0,6.

- b) Die nach dem Buchstaben a) zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- c) Es muss mindestens eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,5 gemäß der beigefügten Begründung erreicht werden.
- d) Die Einhaltung der Vorgartensatzung sowie der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim in den jeweils geltenden Fassungen bleiben hiervon unberührt.