

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- „Vogelmättle I Süd“

**der Stadt Wehr
auf der Gemarkung Wehr**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

A. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan) wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlich umfangreichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Bereiche des „qualifizierten“ Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB. Art, Maß, überbaubare Fläche, Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet erhalten.

1. Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1 Allg. Wohngebiet (WA) Gem. § 4 BauNVO

1.2 Verkehrsflächen Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Vorhandene Erschließungsstraßen; Mettlerweg und Industriestraße.

1.3 Private Grünflächen Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen sind auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zu errichten.

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen
Gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil eines öffentlichen Entlastungsbauwerkes für den Mischwasserkanal im Mettlerweg, welches nicht überbaut werden darf.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 ff BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der überbaubaren Grundfläche (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse sowie der maximal zulässigen Geschosßfläche als Höchstgrenze im Lageplan.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
Gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Bauweise (offen)
Gem. § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Nebenanlagen
Gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze
Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters möglich.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Das Niederschlagswasser ist durch Einleitung in den vorhandenen MW-Kanal zu beseitigen. Eine Versickerung ist aufgrund von wasserundurchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zum Ausgleich der landschaftlichen Beeinträchtigung ist eine Wiese anzulegen. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Bei Baumbepflanzungen sind nur orts- und landschaftstypische Altsorten Obstbäume (hochstämmig) zulässig.

11

**9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Gebietstypische Laubbäume sind zu erhalten.

**10. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im südlichsten Teil im Bereich der Grünfläche ist ein Wasserleitungsrecht zugunsten des Gewerbebezentrums Wehra eingetragen.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
Festsetzungen gestalterischer Art
BauGB § 9 (4)**

1. Bodenbeläge, Stellplätze und Garagenvorplätze

Befestigte Grundstücksbereiche, Stellplätze, Garagenvorplätze etc. sind vorzugsweise mit Natursteinpflaster, alternativ mit Betonpflastersteinen, die diesen in Form, Farbe und Oberflächenstruktur gleichkommen, oder mit wassergebundenen Decken zu gestalten.
Flächenhafte Bodenversiegelungen sind zu vermeiden

2. Bodenmodellierungen, unbebaute Flächen, Vorgärten

Geländeveränderungen, Abtragungen und Auffüllungen auf den Grundstücken sind unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken so auszuführen, dass das natürliche vorhandene Gelände möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Freiflächen sind als Grünflächen mit heimischen Gewächsen, Bäumen und Sträuchern, oder als Nutzgärten zu gestalten.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzstaketenzäune, Latten- und Bretterzäune, sowie lebende Zäune aus Hainbuchen oder dgl. bis zu einer Höhe von max. 0,80m ab Gelände unter Berücksichtigung des Nachbarrechts zulässig.
Massive Einfriedungen und Sockel sind unzulässig.

Wehr, den 09.08.2002



Der Bürgermeister

(Michael Thater)
Bürgermeister

Vertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB
„Vogelmättle I Süd“

Die Stadt Wehr,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Thater
(nachfolgend Stadt genannt),

und

Herr Eckert, Gewerbezentrum Wehra GmbH & Co. KG,
Todtmooserstrasse 43,
79664 Wehr
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen nachfolgenden Vertrag:

§ 1
Gegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Grundstück Flst. Nr. 1871 im Stadtteil Wehr (Gewann Vogelmättle) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern sowie Zufahrten und Parkflächen.

Maßgebend ist das Baugesuch vom 09.08.2002, welches Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 2
Pflichten des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Maßgabe des erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des vorgenannten Bauvorhabens und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf dem vorgenannten Grundstück innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der vollständigen Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen.

Der Vorhabenträger erstellt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das von ihm beabsichtigte Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Der Entwurf des Vorhaben – und Erschließungsplanes ist mit der Stadt abgestimmt. Eine Ausfertigung des Baugesuches für die Baumaßnahme ist Bestandteil dieses Vertrages. Hier sind Grundmaße, Höhenangaben, Ansichten sowie Dachneigungen festgeschrieben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt alle Unterlagen / Planzeichnungen, die zur Durchführung der einzelnen Verfahrensschritte benötigt werden, kostenlos rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, eine noch zu planende Ein- und Ausfahrt vom Gewerbezentrum Wehra auf die Industriestrasse am nördlichen Grundstücksende von Flst.Nr. 73 Zug um Zug mit dem Verkauf der zu bebauenden Grundstücke, spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zu bauen.

§ 3 Pflichten der Stadt

Die Stadt verpflichtet sich zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage eines mit ihr abgestimmten, vom Vorhabenträger zu erstellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 4 Durchführung

Vorhabenträger und Stadt verpflichten sich zum Abschluss eines Durchführungsvertrages über die Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen vor Beendigung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens.

Wehr, den 14. April 2003

Für die Stadt :



Michael Thater

(Michael Thater)
Bürgermeister

Für den Vorhabenträger :

**Gewerbezentrum Wehra
GmbH & Co. KG**
Todtmooserstr. 43, 79664 Wehr
Tel 07762-7288 www.wehra.de

Wolfgang Eckert

(Wolfgang Eckert)
(Vorhabenträger)