

1
STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

„VOGELMÄTTLE I SÜD“

SATZUNGEN

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

- „Vogelmätle I Süd“

der Stadt Wehr Gemarkung Wehr

Der Stadtrat der Stadt Wehr hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vogelmätle I Süd“ auf der Gemarkung Wehr unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 27.05.2003 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19. Dezember 2000.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBl. S. 860).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Lageplan | vom 09.08.2002, geä. 12.02.2003 |
| 2. Textliche Festsetzungen | vom 09.08.2002 |
| 3. Vorhabenplan | vom 09.08.2002, geä. 12.02.2003 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Übersichtsplan M 1:5000 (Eingearbeitet) | vom 09.08.2002 |
| 2. Begründung | vom 09.08.2002, geä. 12.02.2003 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 29.05.2003

Der Bürgermeister



(Michael Thater)
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Vogelmättle I Süd“

**der Stadt Wehr
auf der Gemarkung Wehr**

1. Anlass für die Aufstellung und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Stadtrat der Stadt Wehr hat am 17.09.2002 gemäß §12 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vogelmättle 1 Süd“ beschlossen.

Anlass zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vogelmättle I Süd“ geben der konkrete Antrag des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 1871, (Geschäftsleitung der Wehra GmbH & Co. KG) ein neues Wohnhaus mit Garage zu errichten sowie eine Bebauung für zwei weitere Gebäude mit Garagen zu ermöglichen.

Das Neubauvorhaben wird als Bauantrag eingereicht und vom Stadtrat der Stadt Wehr zustimmend an das Landratsamt Waldshut als Baurechtsbehörde weitergeleitet. Es kann jedoch nach Auskunft der Baurechtsbehörde nur dann verwirklicht werden, wenn die Stadt Wehr für dieses Grundstück durch den Erlass eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben schafft.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 1871 liegt im östlichen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung Vogelmättle.

Die straßenmäßige Erschließung des Grundstückes ist sichergestellt. Die Wasserversorgung und die Entwässerung des Grundstückes sind über bestehende Stränge gewährleistet.

Durch die derzeit vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 73, 1821, 1822, 1826/1, 1829/4, 1830/4, 1833 und 6802 bietet sich eine Arrondierung des Stadtteils im genannten Bereich durch Erlass eines entsprechenden Bebauungsplanes an. Das Ortsbild wird durch die geplante, sinnvolle Ergänzung der Bebauung nicht beeinträchtigt.

Es handelt sich hier um eine normale landwirtschaftliche Grünfläche die keinerlei Biotop enthält. Um aber den Eingriff des VEP zu minimieren bzw. auszugleichen, wird der Dreispitz zwischen Industriestrasse und Mettlerweg sowie der gesamte Böschungsbereich entlang der Industriestrasse als Biotopstruktur (Grünfläche) erhalten. Mit der Erhaltung des Gehölzstreifens an der Böschung wird ein Biotopverbund mit den Wehratalauenbiotopen sichergestellt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Vorhaben- u. Erschließungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung dieser drei Wohngebäude geschaffen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der kommenden Flächennutzungsplanfortschreibung ist diese Fläche zu berücksichtigen und fortzuschreiben.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt östlich des Mettlerweges zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Wehra mit davorliegendem Gewerbegelande.

Es ist begrenzt durch:

Die Einmündung des Mettlerweges in die Industriestraße im Süden und der Bebauung am Schafrain im Norden.

Es umfasst das Grundstück mit der Lagebuch-Nummer 1871.

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt 18,68 ar u. ist im Privatbesitz des Herrn Wolfgang Eckert.

Die zu überplanende Fläche ist derzeitiges reines Wiesengelände (lt. Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Grünfläche) und Hundeklo.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Erschließung

Das bestehende Wiesengelände Flst.-Nr. 1871 wird derzeit durch den Mettlerweg sowie die Industriestraße direkt erschlossen.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- u. Entsorgung mit Wasser, Abwasser und Strom kann vom Mettlerweg aus vorgenommen werden.

3.2 Bebauung und Nutzung

Geplant sind drei Einzelhäuser mit Garagen.

Die Firstrichtung ist wegen der entsprechenden Sonneneinstrahlung in Ost-West / West-Ost-Richtung geplant. Diese kommt auch einer möglichen Nutzung von Solarenergie entgegen. Die Nutzung des umliegenden, bebauten Stadtgebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Einschränkungen in der Größe der zulässigen Nutzungsmöglichkeit sind durch die GRZ und die GFZ gegeben.

3.3 Naturhaushalt und Landschaft

Gemäß § 8 a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob deren Realisierung mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden ist und welche Ausgleichsmaßnahmen ggf. im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen sind.

Der Bereich des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie als Hundeklo genutzt.

Pflanzenarten, die es ermöglichen würden einen bestimmten Biotoptyp nach § 24 NatSchG zu benennen, konnten nicht festgestellt werden. Der Böschungsbereich entlang der Industriestrasse bleibt als Biotopstruktur erhalten.

Durch die Überbauung werden nur geringe Flächen versiegelt, so dass lediglich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes entsteht.

3.4 Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll Grundlage für die weitere Schließung von Baulücken in dem Plangebiet sein.

Wehr, den 09.08.2002, geä. 12.02.2003



Michael Thater

(Michael Thater)
Bürgermeister