

STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES

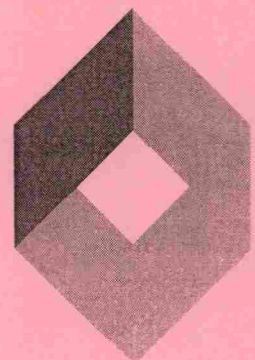
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

MEIERHOF II

Stadtverwaltung Wehr, Bauamt
Hauptstraße 16
79664 Wehr / Baden

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23



SATZUNG

über den Bebauungsplan

„MEIERHOF II“, 1. ÄNDERUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Wehr am 19.10.2004 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans „Meierhof II“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.12.2003.

§ 2

Inhalt der Änderung

Für die auf Flst.Nr. 7732 festgesetzte Bebauung wird klargestellt, dass die Wohnungsbegrenzung für Einzelhäuser auf diesem Grundstück nicht gilt. Außerdem wird die Traufhöhe geändert.

Ergänzend zur Zuordnungsfestsetzung wird eine Anlage Flächenbilanz eingefügt.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Satzung über die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 19.10.2004
 2. Lageplandeckblatt (Nutzungsschablone) vom 19.10.2004
- Beigefügt sind:

1. Ergänzungsbegründung vom 19.10.2004
2. Anlage Flächenbilanz vom 19.10.2004

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 20.10.2004



Michael Thater
Bürgermeister

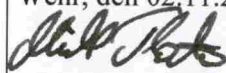


Bekanntgemacht entsprechend
Bekanntmachungssatzung
durch Veröffentlichung im
Wehratal-Kurier am 29.10.2004.

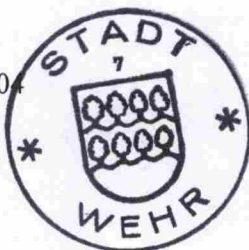
Die Bebauungsplanänderung
wurde damit am 29.10.2004
rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche nach
§ 44 BauGB erlöschen
am 31.12.2007.

Wehr, den 02.11.2007



Michael Thater.
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „MEIERHOF II“, 1. ÄNDERUNG

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.10.2004

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.12.2003 werden wie folgt geändert:

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 3 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt. **Diese Einschränkung gilt für das Grundstück Flst.Nr. 7732, das für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, nicht. Maßgebend ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.**

9) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die unter Ziff. 8.3 beschriebene Kompensationsmaßnahme (Biotoppflege Klingenbach und Waldrandgestaltung beim nordwestlich angrenzenden Waldrand) wird dem Plangebiet Meierhof II zugeordnet (**siehe Anlage Flächenbilanz / Zuordnung von Ausgleichsflächen**).

Wehr, den 20.10.2004



Michael Thater
Bürgermeister





Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Meierhof II“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 19.10.2004

I. Bereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück, Flst.Nr. 7732.

II. Anlass der Änderung

Für den Bereich des Bebauungsplans „Meierhof II“ wurde für Einzel- und Doppelhäuser jeweils eine Wohnungsbegrenzung festgesetzt. Nur für den Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 7732 ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Dies ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans so dargestellt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde vom Landratsamt Waldshut darauf hingewiesen, dass im schriftlichen Teil des Bebauungsplans ein entsprechender Verweis fehlt, der bestimmt, dass die Kennzeichnung im zeichnerischen Teil maßgebend ist.

Bei der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe war das endgültige Niveau der Erschließungsstraße noch nicht bekannt. Aufgrund der extremen topographischen Gegebenheiten in diesem Grundstücksbereich muss die zulässige Traufhöhe angepasst werden, um eine Wohnnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Die Anpassung der schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen liegt im öffentlichen Interesse, da unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit dem Boden die Umsetzung eines Mehrfamilienhauses entsprechend der Intention des rechtskräftigen Bebauungsplans geboten ist.

III. Inhalt der Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch einen Hinweis ergänzt, dass für die Festsetzung der Wohnungszahl die Darstellung im zeichnerischen Teil maßgebend ist.

Abweichend von der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans wird nur noch ein Pultdach zugelassen. Die zulässige untere Traufhöhe wird auf 6 m über Erschließungsstraße und die zulässige obere Traufhöhe wird auf 8 m über Erschließungsstraße festgesetzt. Damit kann im Dachgeschoss eine Wohnnutzung erfolgen. Bei der Geschossigkeit bleibt es unverändert bei der Festsetzung von 2 Vollgeschossen.

Als Ergänzung zur Zuordnungsfestsetzung wird eine Flächenbilanz beigefügt, die tabellarisch die Ausgleichsflächen den Bauflächen zuordnet. Diese dient der Klarstellung und beinhaltet keine Änderung der Festsetzung.

IV. Umweltbelange

Da mit der Änderung keine Umweltauswirkungen verbunden sind wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

V. Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „Meierhof II“ bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

VI. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Meierhof II“ nicht berührt. Die Änderung bezieht sich lediglich auf ein einzelnes Grundstück, das durch eine vom restlichen Plangebiet wesentlich abweichende topographische Situation geprägt ist.

Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch die Offenlegung des Planentwurfs für einen Monat. Gleichzeitig werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gehört.

Wehr, den 20.10.2004



Michael Thater
Bürgermeister





Flächenbilanz / Zuordnung der Ausgleichsflächen

Aufteilung der Ausgleichsflächen	Flächen	geschätzte Kosten	geschätzte Kosten pro m ²
Gesamtsumme der Ausgleichsflächen	5.000 m ²	14.200,00 EUR	2,84 EUR/m ²
Zuordnung der Ausgleichsflächen			
Bauplatzflächen	18.100 m ²	81 % / 4050 m ²	11.500,00 EUR
Straßen und öffentl. Verkehrsflächen	4.200 m ²	19 % / 950 m ²	2.700,00 EUR
	22.300 m ²	100% / 5.000 m ²	14.200,00 EUR

Alle Beträge gerundet.
Alle Zahlenangaben geschätzt.

Gesamtfläche des Baugebiets ohne Bestand:

Private Grünflächen auf den Baugrundstücken
Überbaubare Flächen GRZ 0.4
Öffentliche Verkehrsflächen

7.700 m²
10.400 m²
4.200 m²
22.300 m²

davon öffentl. Straßen, Wege und
Grünflächen
entspricht in % auf die Bruttobauflächen
(ohne Ausgleichsmaßnahmen)

4.200 m²
18,8 %

In die Ermittlung der notwendigen Ausgleichs-
fläche sind die überbaubaren Flächen nach
der GRZ sowie die neuen Straßenflächen ein-
gegangen.



11

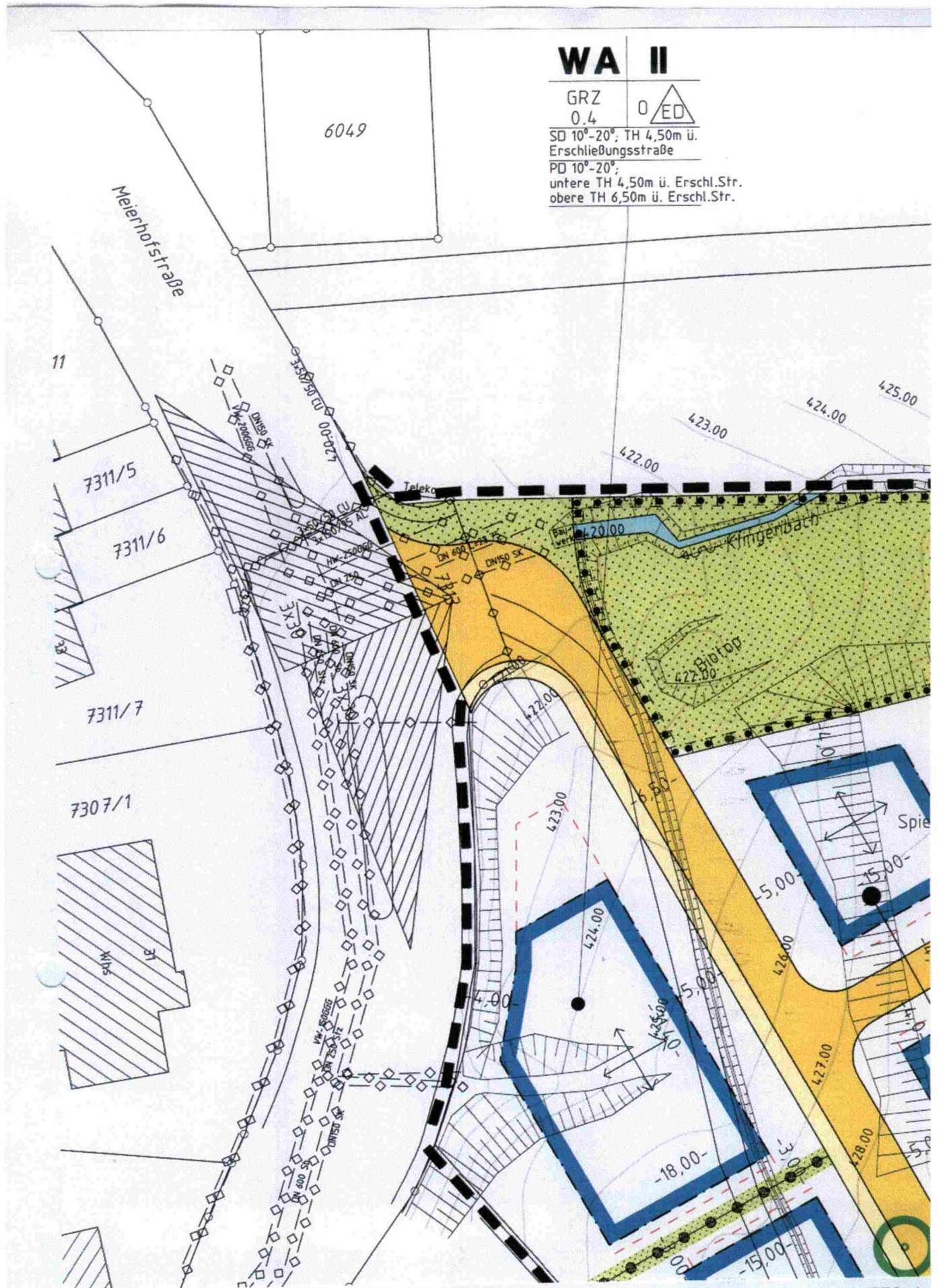
WA II

GRZ
0.4



SD 10°-20°; TH 4,50m ü.
Erschließungsstraße

PD 10°-20°;
untere TH 4,50m ü. Erschl.Str.
obere TH 6,50m ü. Erschl.Str.



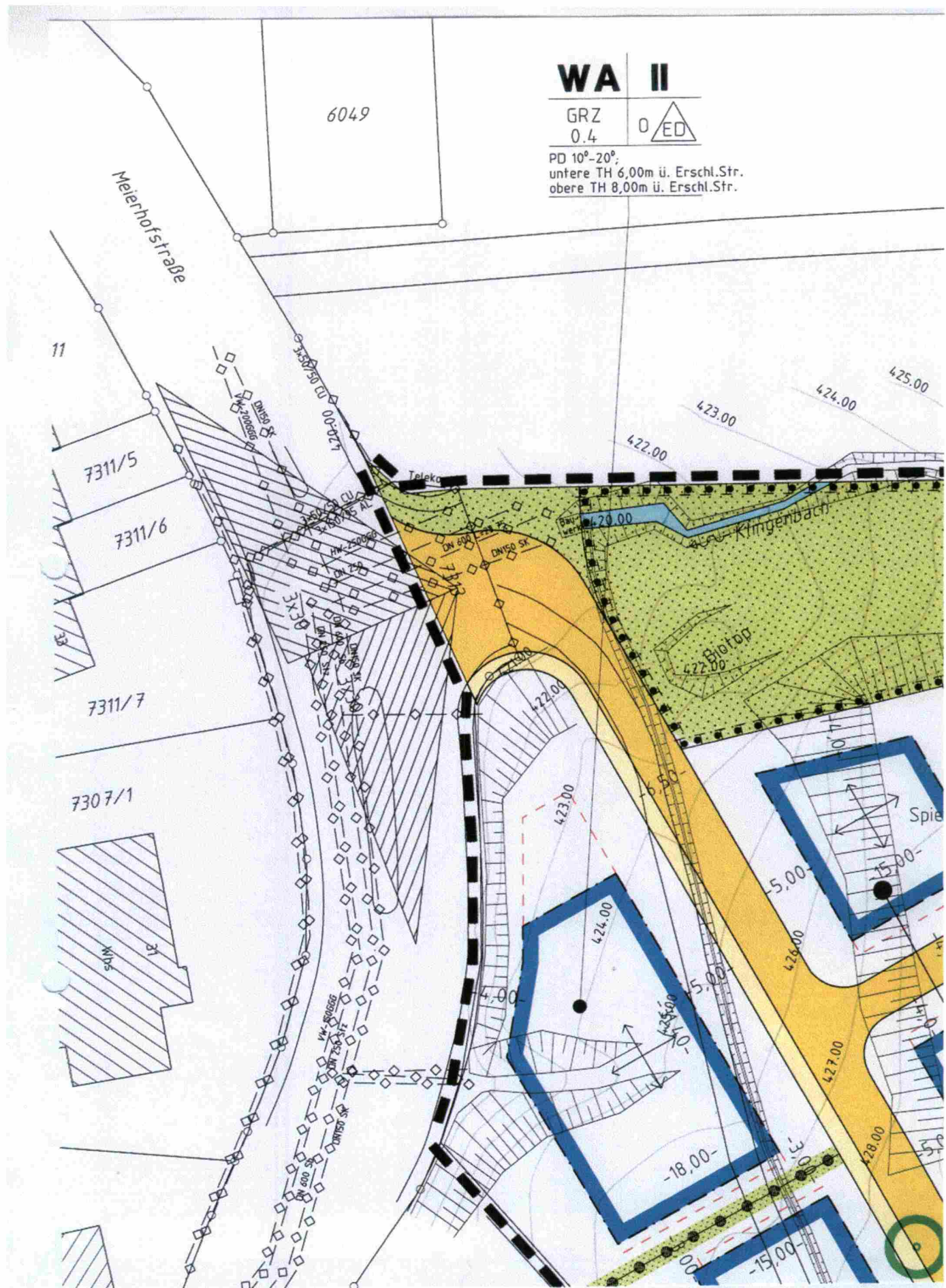
STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MEIERHOF II“

AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

PLANFERTIGUNG: 19.10.2004



STADT WEHR
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MEIERHOF II“
PLANÄNDERUNG
PLANFERTIGUNG: 19.10.2004

GEMARKUNG WEHR

GEOpla