

1

STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

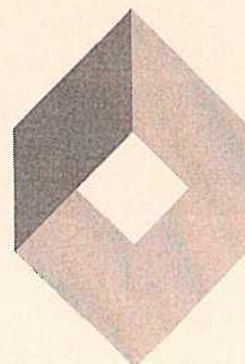
Flst.Nr. 7403, Flst.Nr. 7405 und Flst.Nr. 7409

ACKERRAIN-BÜHL

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

Am Bühlacker 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes „Ackerrain-Bühl“
der Stadt Wehr im
im Bereich Flst.Nr. 7403, 7405 und 7409
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr die Änderung des Bebauungsplanes „Ackerrain-Bühl“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 24.10.1978.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die auf den Grundstücken Flst.Nr. 7403, 7405 und 7409 festgesetzten überbaubaren Flächen werden gemäß der Darstellung im Lageplan neu angeordnet und zusammengefasst.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist das Lageplandeckblatt vom 22.02.2005. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 22.02.2005.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 23. Feb. 2005

Thater

Thater
- Bürgermeister -



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

WEHR, DEN 23. Feb. 2005

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



AM 07.12.2004

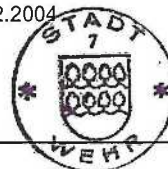
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT

WEHR, DEN 23. Feb. 2005

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER

VOM 21.12.2004



BIS 21.01.2005

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO

WEHR, DEN 23. Feb. 2005

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



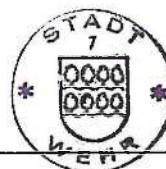
AM 22.02.2005

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT WEHR ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN 23. Feb. 2005

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



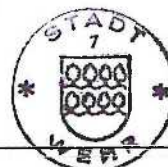
RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

WEHR, DEN 04. März 2005

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER

VOM



AM
BIS
AM

04. März 2005

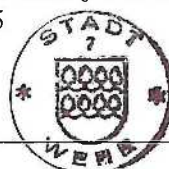
Bekannt gemacht entsprechend Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Wehratal-Kurier am
04.03.2005.

Die Bebauungsplanänderung wurde damit am **04.03.2005** rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche nach § 44 BauGB erlöschen am **31.12.2008.**

Wehr, den 04. März 2005

Thater
Der Bürgermeister



1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Ackerrain-Bühl“ soll geändert werden, um für die Grundstücke Flst.Nr. 7403, 7405 und 7409 eine von den Planvorgaben abweichende Bebauungsmöglichkeit zuzulassen.

Der Eigentümer des Grundstücks 7403 hat der Stadtverwaltung einen Bauantrag zur Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses und Errichtung einer Garage vorgelegt. Das vorhandene Gebäude ist von der Albert-Rupp-Straße erschlossen.

Die geplante Gebäudeerweiterung überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche und der geplante Anbau mit Freisitz und Garage liegt bereits auf dem gemäß Bebauungsplan vorgesehenen nördlichen Nachbargrundstück Flst.Nr. 7405.

Die beiden Eigentümer der Flst.Nr. 7403, 7405 und 7409 haben eine Grundstücksteilung durchgeführt, bei der der bisher eigenständige Bauplatz Flst.Nr. 7405 aufgeteilt und den jeweils nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet wird.

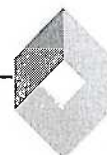
Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan aber auf die Struktur der geplanten Grundstücksgrenzen abgestimmt ist, korrespondieren nach der erfolgten Neuaufteilung die Festsetzungen nicht mehr mit dem Grundstücksnetz.

Mit der Anpassung des Baufensters auf die neue Grundstückssituation soll die für das Flst.Nr. 7403 geplante Erweiterung des Wohnhauses mit Anbau einer Garage ermöglicht werden. Analog wird für Flst.Nr. 7405 eine Erweiterung der baulichen Nutzung nach Süden ermöglicht.

Dafür entfällt ein eigenständiger Bauplatz (bisher Flst.Nr.7403). Angesichts der Eigentumsverhältnisse und der Tatsache, dass dieser Bauplatz seit 1978 nicht zur Bebauung gekommen ist und nach dem erklärten Willen der Eigentümer es auch weiterhin nicht zu einer eigenständigen Bebauung kommen wird, ist dies nur aus einer bedarfstheoretischen Betrachtung heraus ein städtebaulicher Nachteil.

Gestalterisch ist es auch bereits eine positive Entwicklung, wenn sich die vorhandene Lücke von den Seiten her durch Erweiterung und Anbau der vorhandenen Baukörper schließt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden.



2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung werden die Baufenster auf den Flst.Nr. 7403, 7405 und 7409 zusammengefasst.

Entlang der bestehenden Grundstücksgrenze zwischen Flst.Nr. 7404 und 7405 wird das Baufenster aufgetrennt.

Bei der Neufestsetzung der Baugrenzen werden die im Bebauungsplan sonst üblichen Grenzabstände übernommen.

Die Zufahrt ist über die Albert-Rupp-Straße ist gesichert. Ebenso die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

(§ 1A BAUGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Die flächenbezogenen Festsetzungen wie Grund- oder Geschossflächenzahl bleiben weiterhin gültig, so dass mit der Änderung keine Erhöhung der zulässigen Nutzung verbunden ist.

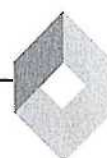
Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Das durch die Planänderung zugelassene Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Ackerrain-Bühl“ vom 24.10.1978 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.



11

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „ACKERRAIN-BÜHL“

FLST.NR. 7403, 7405 UND 7409

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 22.02.2005

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF

Aussagen des Flächennutzungsplanes stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

6 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Ackerrain-Bühl“ nicht berührt. Die Änderung bezieht sich lediglich auf einen eng begrenzten Bereich. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge einer 1-monatigen Planoffenlage vom 21.12.2004 bis 21.01.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 22.02.2005 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den 23. Feb. 2005

THATER

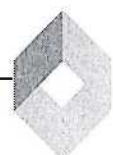
THATER
- Bürgermeister-



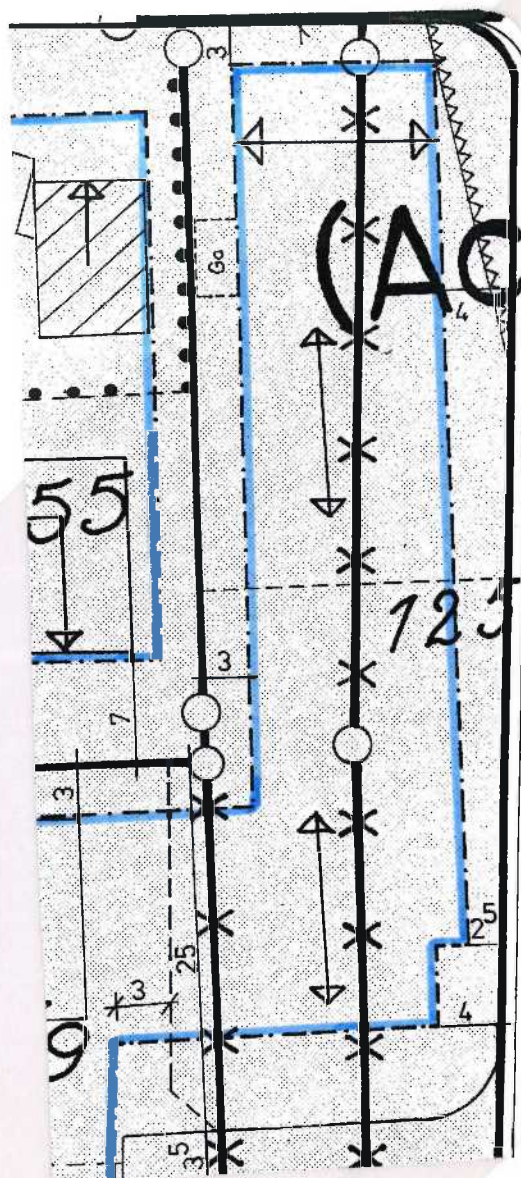
Wehr, den 22.02.2005
GEOplan

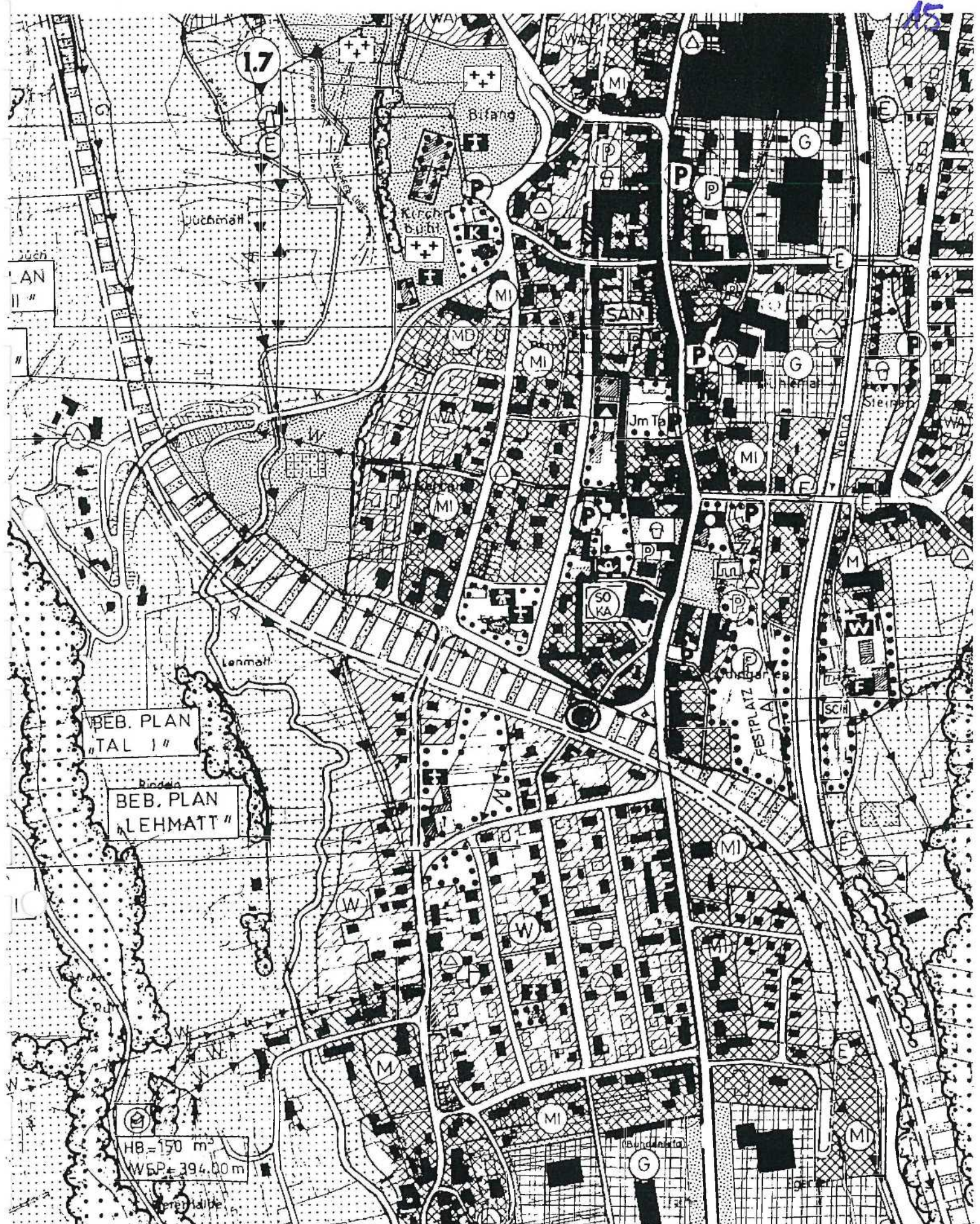
Till O. Fleischer

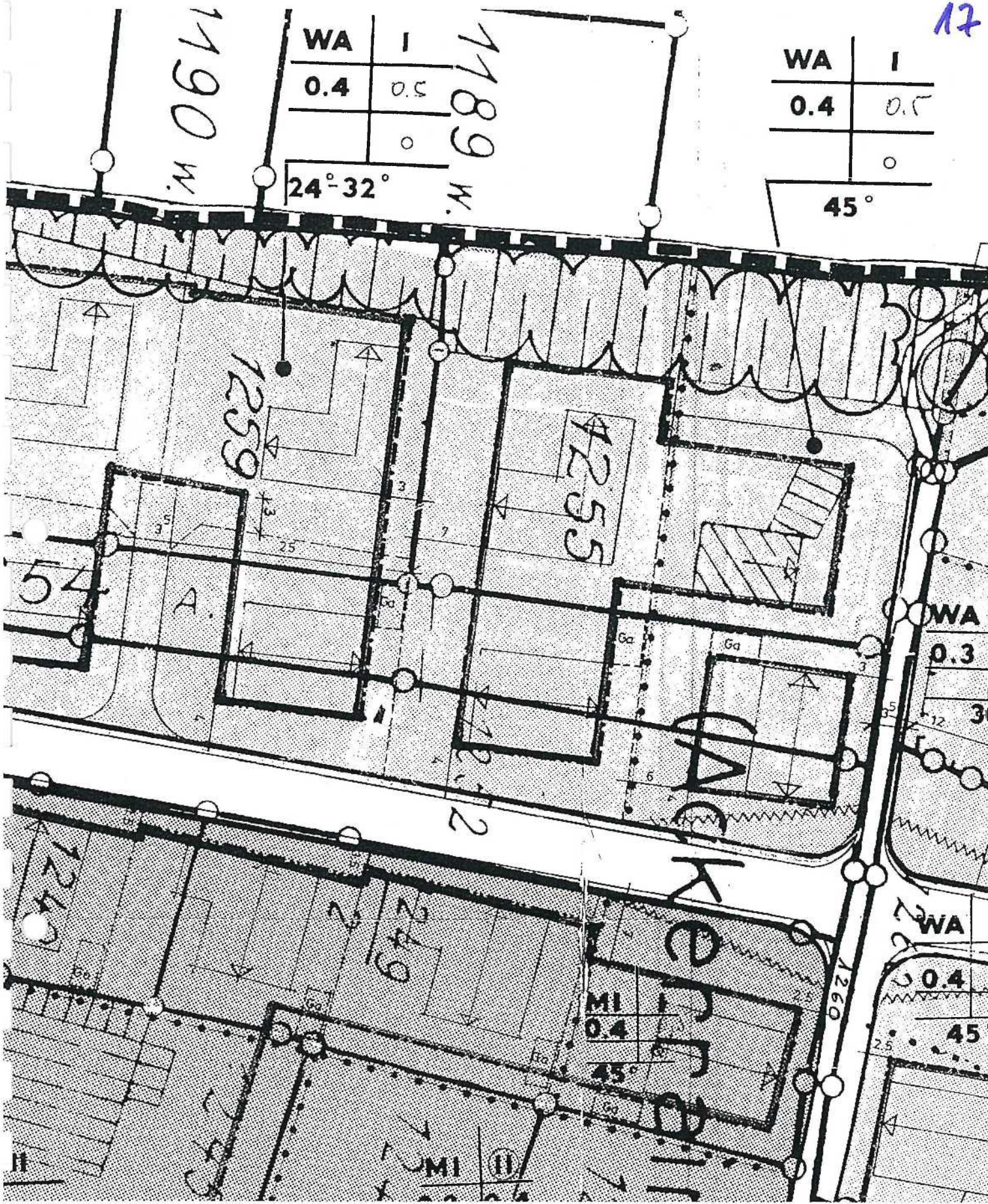
Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner



LAGEPLANDECKBLATT







PLANFERTIGUNG: 22.02.2005

