

Stadt Wehr

Gemarkung Wehr

5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Bündtenfeld I“

SATZUNG

über die 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Bündtenfeld I“

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung, des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der letztgültigen Fassung und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Bündtenfeld I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung vom 06.07.1990 (Datum der Bekanntmachung). Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flst.-Nrn. 6954, 6957, 6957/1, 6958, 6960/2, 6982, 6984, 6985, 6987, 6988, 7009, 7027 und 7028 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 15.09.2020.

§ 2

Änderung des Bebauungsplans

Das auf dem Grundstück Flst.Nr. 6985 vorhandene Baufenster wird geringfügig modifiziert. Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 6954, 6957, 6957/1, 6958, 6960/2, 6982, 6984, 6985, 6987 und 6988 wird eine neue Nutzungsschablone eingetragen, die eine zweigeschossige Bebauung zulässt.

Die bisherige Festsetzung als Fläche für kirchliche Zwecke auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 7027 und 7028 wird aufgehoben und die Grundstücke als WA-Fläche ausgewiesen.

Für das Grundstück Flst.Nr 7009 wird die Abtrennung durch eine Knödellinie aufgehoben, womit auch für dieses Grundstück eine zweigeschossige Bebauung gilt.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Planzeichnung vom 15.09.2020.
2. Örtliche Bauvorschriften vom 15.09.2020.
3. Begründung vom 15.09.2020.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 3 Nr. 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

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

Wehr, den 15.09.2020



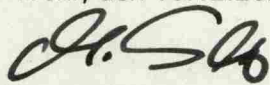
Michael Thater
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung der vorgeschriebenen Vorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Wehr übereinstimmt.

Wehr, den 16.12.2020



Michael Thater
Bürgermeister



5. Bebauungsplanänderung „Bündtenfeld I“
Bebauungsvorschriften vom 15.09.2020

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung „Bündtenfeld I“ werden die Bebauungsvorschriften vom 08.12.1989 wie folgt ergänzt:

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der letztgültigen Fassung

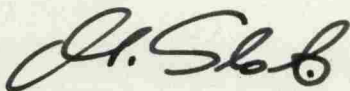
1. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Für die Ermittlung der Stellplatzzahl gilt die kaufmännische Rundungsregel.

2. Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Pufferzisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundfläche aufweisen, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an eine Überlaufleitung abgegeben wird.

Wehr, den 15.09.2020



Michael Thater
Bürgermeister



Bebauungsplan „Bündtenfeld I“ 5. Änderung

Begründung vom 15.09.2020

1. Gründe und Inhalt Änderung

Der Bebauungsplan „Bündtenfeld I“ in der Fassung der 3. Änderung wurde am 06.09.1990 rechtskräftig.

Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 6954, 6957, 6957/1, 6958, 6960/2, 6982, 6984, 6985, 6987, 6988, 7009, 7027 und 7028 wurde damals eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung soll eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht werden, was aufgrund der Größe der Grundstücke nicht so auf den Geschosswohnungsbau abzielt, jungen Familien aber die Möglichkeit geben soll, mehr Wohnfläche zu generieren. Hierzu wird das Baufenster auf Flst.-Nr. 6985 geringfügig vergrößert.

Nachdem in der neuapostolischen Kirche am Keltenweg am 05.07.2018 der letzte Gottesdienst stattfand, wurde das Gebäude von Seiten der Kirche entweicht und Anfang 2019 von der Stadt erworben.

Da die Räumlichkeiten des Tafelladens in der Hauptstraße nicht mehr zur Verfügung stehen, soll das Gebäude hierfür umgenutzt werden. Die bisherige Festsetzung als Fläche für kirchliche Zwecke kann entfallen. Daher wird die Fläche, wie der umgebende Bereich, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, da mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungs-bereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben. Ebenfalls sind keine Offenland- oder Waldbiotope nach §30 BNatSchG vom Eingriff betroffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Mit der Änderung (höhere Bebauung und geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einem Grundstück) sind im Verhältnis zu den geltenden Festsetzungen kaum weitergehende Eingriffe in die Umwelt verbunden.

Mit der Erhöhung der Geschossigkeit auf den Grundstücken wird eine zusätzliche Überbauung von Grundstücksfläche vermieden und damit das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefördert. Trotzdem kann damit die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum erleichtert werden, ohne die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich zu erhöhen.

Ein Umweltbericht wird entsprechend § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht angefertigt.

3. Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „Bündtenfeld I“ mit zeichnerischem Teil vom 08.12.1989 / 16.05.1990 und schriftlichem Teil vom 08.12.1989 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Wehr, den 15.09.2020



Michael Thater
Bürgermeister



Stadt Wehr

Bebauungsplan:

5. Änderung "Bündtenfeld I"

Verfahrensübersicht

Beschluss des Gemeinderates zur Änderung	15.09.2020
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	-
Offenlegungsbeschluss	15.09.2020
Bekanntmachung	02.10.2020
Öffentliche Auslegung	13.10.2020 - 12.11.2020
Satzungsbeschluss	15.12.2020
Ausgefertigt	16.12.2020
Öffentliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	18.12.2020
In Kraft getreten am	18.12.2020

Wehr, den 18.12.2020

Der Bürgermeister



Michael Thater



