

Bebauungsplan Flienken

4. Änderung

angezeigt am

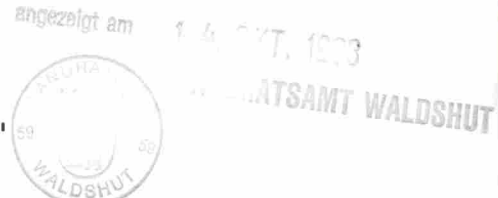
14. OKT. 1923



LANDRATSAMT WALDSHUT

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes "Flienken"



Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 05. Okt. 1993 die Änderung des Bebauungsplanes "Flienken" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Plan vom 28.05.1993 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. Plan vom 28.05.1993 (Deckblatt)
2. Begründung vom 28.05.1993 i.d.F. vom 16.09.1993

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 07. Oktober 1993



Bürgermeister

i. V. *[Signature]*

Beigeordneter

...HÄTSAMT WALDSHUT

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Flienken"

angezeigt am



1. 1993

STADT SAMT WALDSHUT

I. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke Flst. Nr. 7488 und westlicher Teil des Grundstücks Flst. Nr. 7487 sind im Bebauungsplan als Gewerbeflächen (GE) ausgewiesen.

Das Grundstück Flst. Nr. 7488 wurde 1992 bebaut. Im Erdgeschoß wurde ein Lebensmittelmarkt untergebracht. Im Obergeschoß und Dachgeschoß sind zwei Wohnungen und gewerblich nutzbare Räume vorgesehen. Bei der Vermietung der gewerblichen Räume hat sich herausgestellt, daß hierfür kein Bedarf besteht. Damit die Räume nicht ungenutzt leer stehen, wurde vom Eigentümer der Antrag gestellt, diese Räume in Wohnungen umwandeln zu dürfen.

Da das Grundstück an ein besonderes Wohngebiet (WB) grenzt und vom Lebensmittelmarkt keine wesentlichen Störungen ausgehen, wurde vom Gemeinderat am 21.04.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Flienken zu ändern und das Flst. Nr. 7488 sowie den westlichen Teil des Flst. Nr. 7487 als Mischgebiet (MI) auszuweisen.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist das Autohaus Potthin Angrenzer. Die Zufahrten und Zugänge zur Werkstatt und den anderen Flächen befinden sich auf der westlich, vom Gebäude abgewandten Seite. Die Ausstellungs-, Büro-, Verkaufs- und Aufenthaltsräume sind im nördlichen Gebäudeteil untergebracht. Aufgrund dieser Grundstücks- und Gebäudeaufteilung können keine wesentlichen Störungen auftreten.

Nach der Baugenehmigung vom 19.04.1991 waren 54 Stellplätze herzustellen. Nachgewiesen sind 70 Stellplätze. Für die Wohnungen sind weniger Stellplätze nachzuweisen als für Gewerbeflächen, somit stehen ausreichende Stellplätze zur Verfügung.

Die Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnflächen trägt zur Entlastung der Wohnungsnachfrage bei.

II. Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen. Bei der Änderung handelt es sich um eine unwesentliche Änderung, so daß es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

III. Städtebauliche Daten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist es möglich, in dem Gebäude 12 Wohnungen unterzubringen.

IV. Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

V. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht durchzuführen.

VI. Kosten

Erschließungs- und sonstige Kosten entstehen keine.

Wehr, den 28.05.1993
16.09.1993



Bürgermeister

i. V.
Beigeordnete

nachdem der Widerspruchsführer auf Empfehlung des Regierungspräsidiums zwischenzeitlich seinen Widerspruch zurückgenommen hat, werden die vorgelegten Unterlagen zurückgegeben. Eine Verletzung nachbarlicher Rechte ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums nicht gegeben.

Im Hinblick auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut vom 13.01.2003 wird noch auf folgendes hingewiesen:

Entgegen der ursprünglichen Annahme des Regierungspräsidiums wurde offenbar bei der Genehmigung der Halle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7501/2 vom Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 7501/1 keine ordnungsgemäße Abstandsflächenbaulast übernommen. Die Halle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7501/2 entspricht damit nicht den Anforderungen des § 5 LBO. Das gleiche gilt für den Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7501/1, der die Maße des § 6 Abs. 1 LBO, soweit es um die Nordseite geht, nicht einhält. Dies ist bei etwaigen weiteren Bauanträgen von den Eigentümern dieser Grundstücke zu beachten.

- 2 -

Die von den Eigentümern der Grundstücke Flst.-Nr. 7501/2 und Flst.-Nr. 7501/1 am 13.09.2001 übernommenen Baulasten sind nicht geeignet, rechtmäßige Zustände herzustellen. Die Verpflichtung des Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 7501/2, die erforderliche Abstandsfläche für den Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7501/1 auf sein Grundstück zu übernehmen, war wegen der dortigen Bebauung nicht mehr realisierbar. Die weiter übernommene allgemeine - im Widerspruch zur Übernahme der Abstandsflächenbaulast stehende - Verpflichtung zum Anbau war ebenfalls nicht realisierbar, da die südliche Wand der Halle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7501/2 nicht unmittelbar an der Grenze steht, sondern einen Grenzabstand von ca. 50 cm aufweist, und die Wand zudem mit Öffnungen versehen ist.

Im übrigen dürfen gegenseitige Anbauverpflichtungen nicht zu einer Umgehung einer in einem Bebauungsplan festgesetzten offenen Bauweise führen. Dies ist hier der Fall. Richtig ist zwar, dass bei einer offenen Bauweise auch Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig sind. Eine Halle und ein Carport bilden aber keine Hausgruppe im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Hinblick auf die frühere Baugenehmigung für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7501/1 ist zu bemerken, dass auch geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche einer förmlichen Befreiung bedürfen. Bei einer ordnungsgemäßen Berechnung der Grundfläche gemäß der BauNVO 1990 sind im übrigen die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu berücksichtigen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1).

Mit freundlichen Grüßen

172 Lagerhalle Flst.-Nr. 7501/1: 98009391 } Thaler, Andreas
Carport - - - 20040810
172 Lagerhalle Flst.-Nr. 7501/2: 99002226 - Maderhise, Kurt