

# **STADT WEHR**

## **GEMARKUNG WEHR**

### **1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

# **GROßE ZELG II**

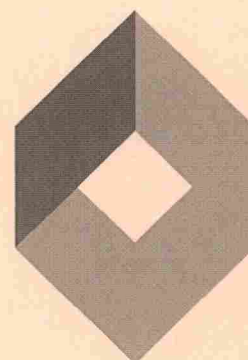
## **TEIL 1**

---

**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 Bühlack 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300  
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



# VERFAHRENSVERMERKE

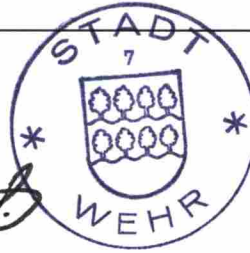
## AUFGESTELLT

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

AM 06.12.2011

WEHR, DEN 23.03.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

VOM 16.01.2012

BIS 16.02.2012  
AM 06.01.2012

WEHR, DEN 23.03.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

AM 06.03.2012

WEHR, DEN 23.03.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER

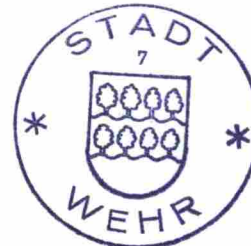


## AUSFERTIGUNG

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 15.03.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



## RECHTSKRÄFTIG

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

VOM

AM 16.03.2012  
BIS  
AM 16.03.2012

WEHR, DEN 23.03.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



BEKANNT GEMACHT ENTSPRECHEND BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DURCH VERÖFFENTLICHUNG  
IM WEHRATAL-KURIER AM 16.03.2012.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT AM 16.03.2012 RECHTSVERBINDLICH:  
ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE NACH § 44 BauGB ERLÖSCHEN AM 31.12.2015.

WEHR, DEN 23.03.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



## SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Zelg II Teil 1“  
der Stadt Wehr  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 am 06.03.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Große Zelg II Teil 1“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische und der schriftliche Teil der Bebauungsplanes „Große Zelg II Teil 1“ in der Fassung vom 31.03.2009.

### § 2 Inhalt der Änderung

Im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 7814 bis 7826 wird der Zusatz „DH“ (= Doppelhäuser und Hausgruppen) zur zulässigen offenen Bauweise aufgehoben. In diesem Bereich wird eine Beschränkung der Wohnungsanzahl ergänzt. Hier und in der gesamten mittleren Bebauungsreihe mit Ausnahme des bebauten Grundstückes Flst.Nr. 7808 wird die zulässige Traufhöhe für Pult- und Satteldächer um jeweils 0,5 m reduziert. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude Einzelhaus wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des bebauten Grundstückes Flst.Nr. 7808 von drei auf zwei reduziert. Für das Grundstück Flst.Nr. 7794 wird ein zusätzlicher Garagenstandort eingetragen.

### § 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind die Deckblätter vom 06.03.2012 zum zeichnerischen Teil sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 06.03.2012. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 06.03.2012 mit Gestaltungsplanauszug und Übersichtslageplan.

### § 4 Inkrafttreten

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

Wehr, den **15. März 2012**

*(Handwritten Signature)*

Michael Thater  
Bürgermeister





# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GROßE ZELG II TEIL 1“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 06.03.2012

## 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Große Zelg II Teil 1“ soll geändert werden, um einige Erkenntnisse und Erfahrungen, die sich im Zuge der bisherigen Bebauung und der Nachfrage nach Grundstücken gezeigt haben, im Plan zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist seit 2009 rechtskräftig, die Bodenordnung und die plangemäße Erschließung wurden 2010 abgeschlossen. Seither findet eine rege Bautätigkeit statt und einige Grundstücke sind bereits in Nutzung. Das Plankonzept geht zurück auf eine von der Stadt Wehr ausgelobte Mehrfachbeauftragung, zu deren Anforderungsprofil unter anderem die Berücksichtigung verschiedener Bauweisen gehörte. Insofern sind Bereiche für Einzel-, Einzel-/Doppel- und Reihenhäuser im Plan ausgewiesen.

Die Grundstücksnachfrage und die Bautätigkeit konzentrieren sich bisher vor allem auf Einzelhäuser. Da der gesamte Bereich nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wahlweise für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen ist, füllt sich bisher ausschließlich dieser Gebietsteil.

Für die Reihenhausbauung konnte hingegen keinerlei Nachfrage festgestellt werden, deshalb soll die zulässige Bauweise in dem hierfür vorgesehenen Baufeld nun für die Einzelhausbauung geöffnet werden.

Da insgesamt nachfragebedingt eine deutliche Gewichtung zugunsten kleinerer Einfamilienhäuser festzustellen ist und zu große Differenzen in der baulichen Dichte und Höhe vermieden werden sollen, soll weiterhin eine Reduzierung der Traufhöhen und der zulässigen Wohneinheiten für die Grundstücke nördlich entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE vorgenommen werden.

Eine weitere Änderung ergibt sich im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 7794. Hier fehlt im Rechtsplan die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen und Garagen an einer Stelle, auf der im Gestaltungsplan eine Garage dargestellt ist. Diese Eintragung wird ergänzt.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind nahezu vollständig noch im Eigentum der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 7814 bis 7826 wird der Zusatz „DH“ (= Doppelhäuser und Hausgruppen) zur zulässigen offenen Bauweise aufgehoben. Damit sind grundsätzlich alle Bauformen zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe wird von 6,50 m auf 6,00 m bzw. von 8,00 m auf 7,50 m bei der oberen Traufhöhe von Pultdächern reduziert. Die Anzahl der Wohneinheiten wird beschränkt auf zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.



# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GROßE ZELG II TEIL 1“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 06.03.2012

Die Nutzungsschablone für die Grundstücke nördlich entlang der Haupteerschließungsstraße mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstückes Flst.Nr. 7808 wird geändert, indem die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m auf 6,00 m bzw. von 8,00 m auf 7,50 m bei der oberen Traufhöhe von Pultdächern reduziert wird.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten beim Einzelhaus wird von drei auf zwei reduziert.

Die Nutzungsschablone für die Grundstücke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, für die bisher bereits eine Traufhöhe von 4,50 m gilt, wird geändert, indem die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten beim Einzelhaus wird von drei auf zwei reduziert wird.

Für das Grundstück Flst.Nr. 7794 wird ein zusätzlicher Garagenstandort entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan der rechtskräftigen Planfassung eingetragen.

## 3 ERSCHLIEßUNG

In das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke.

## 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

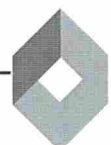
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich einzelne Festsetzungen der beobachteten Nachfragesituation angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Diese bestehen weiterhin in der Erschließung und Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer zur Bildung des nördlichen Siedlungsrandes geeigneten Abstufung und Gliederung.

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.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die zum Bebauungsplan aufgestellte Eingriffsbilanzierung und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Änderung in keiner Weise berührt, da sie sich nicht flächenbezogen auswirkt.



# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „GROSSE ZELG II TEIL 1“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 06.03.2012

Die Änderungen betreffen lediglich die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Weitergehende Aussagen zu möglichen Umweltauswirkungen können daher entfallen.

## 6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Große Zelg II Teil 1“ vom 31.03.2009 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

## 7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Große Zelg II Teil 1“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.


## 8 VERFAHREN


Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Große Zelg II Teil 1“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 06.03.2012 gefasst.


aufgestellt:

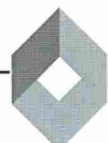
Wehr, den **15. März 2012**

  
Michael Thater  
Bürgermeister



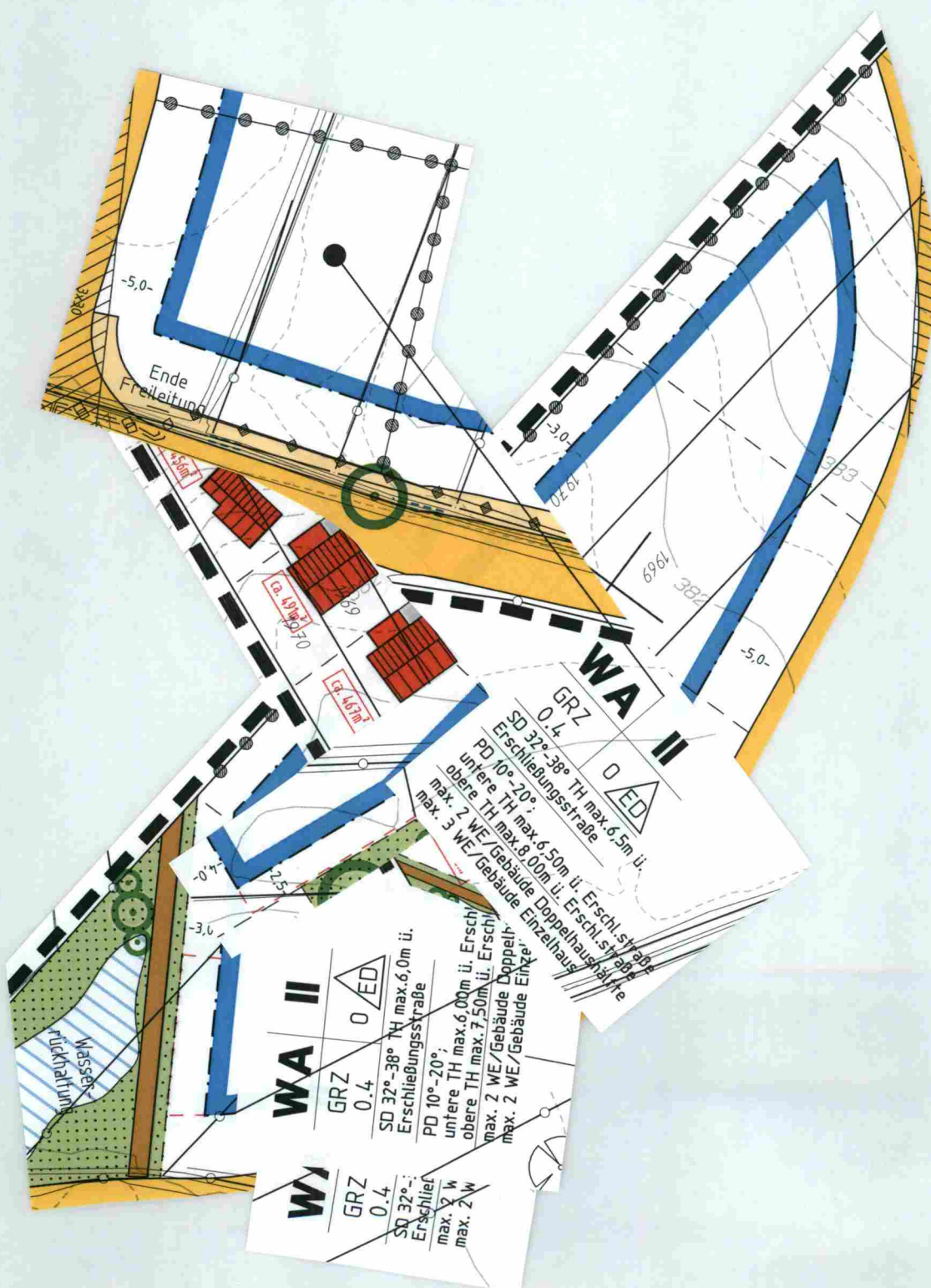
Wehr, den 06.03.2012  
**GEOplan**

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

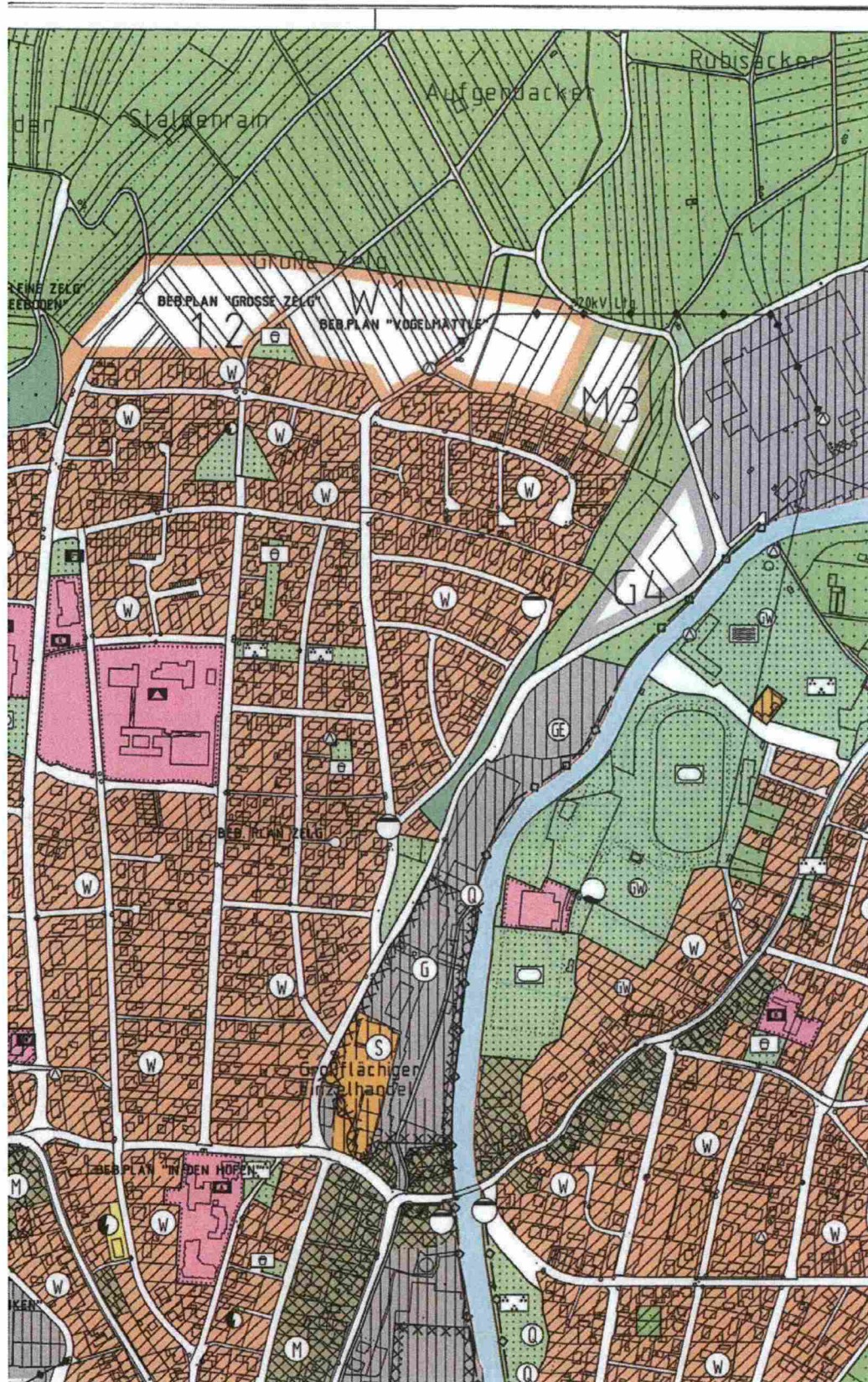




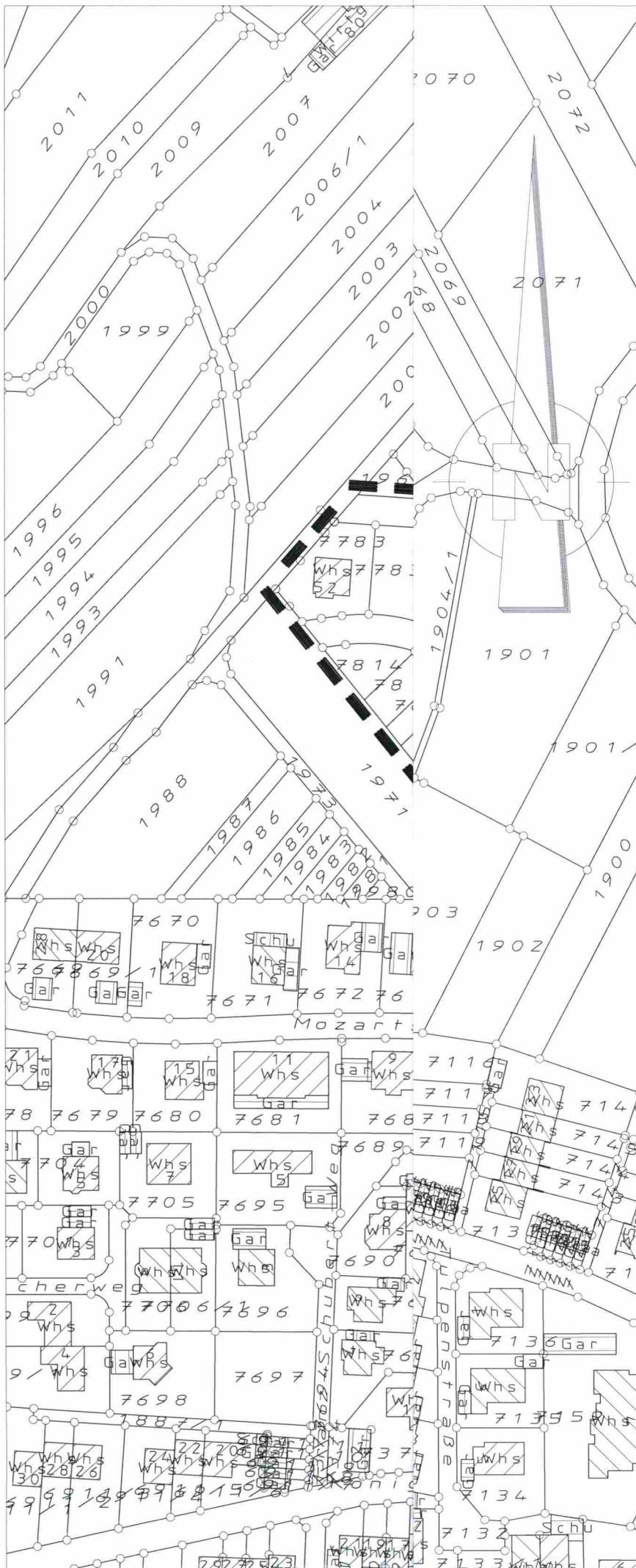
# LAGEPLANDECKBLÄTTER



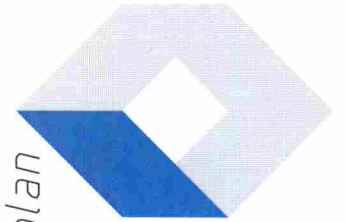








**GEOplan**



**Stadt Wehr**

Gemarkung Wehr

**1. Bebauungsplanänderung**

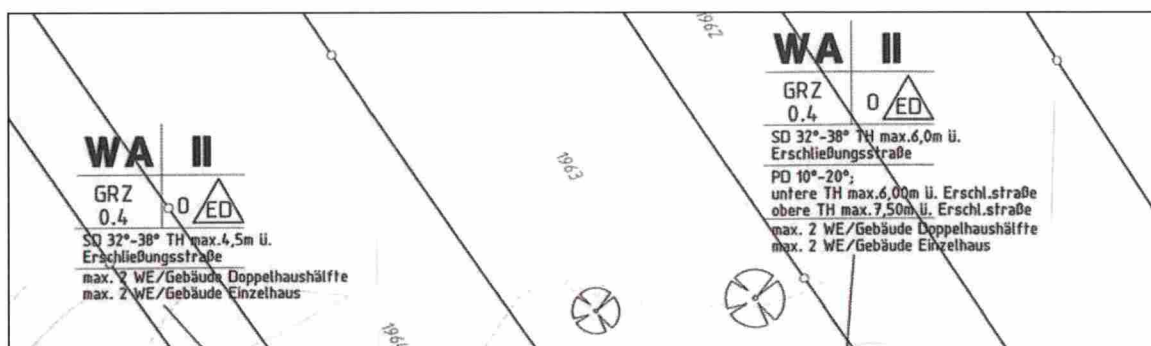
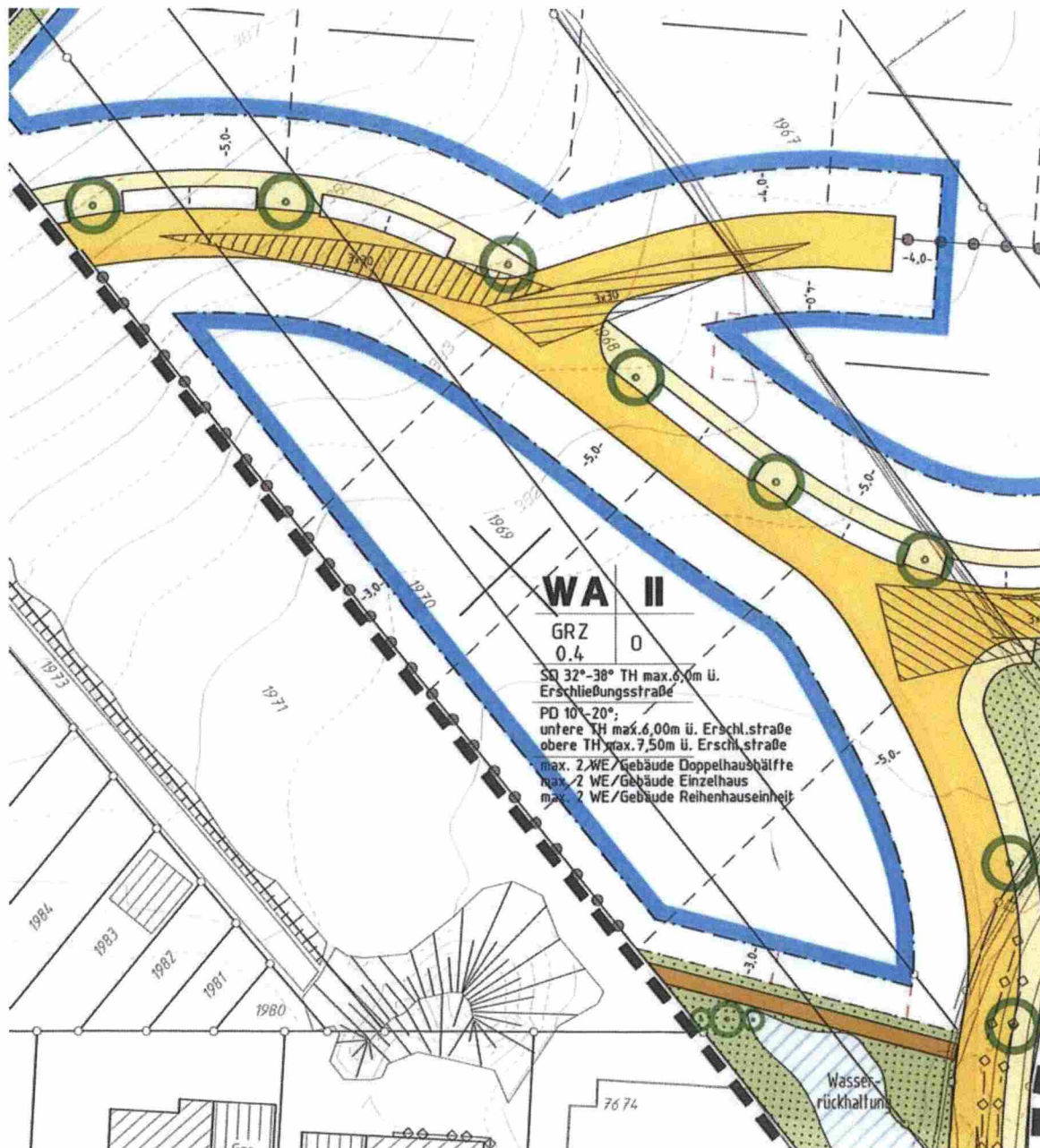
**"Große Zelg II" Teil 1**

**Übersichtslageplan**

Datum: 06.03.2012	gez.: Sc	Maßstab: <b>1:1500</b>	Büro für Stadtplanung Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer
Größe: 42,0 x 29,7	gepr.: Fl		
Plbz.: Abgrenz.plt	Proj.Nr.: B1396-1	Unterschrift:	





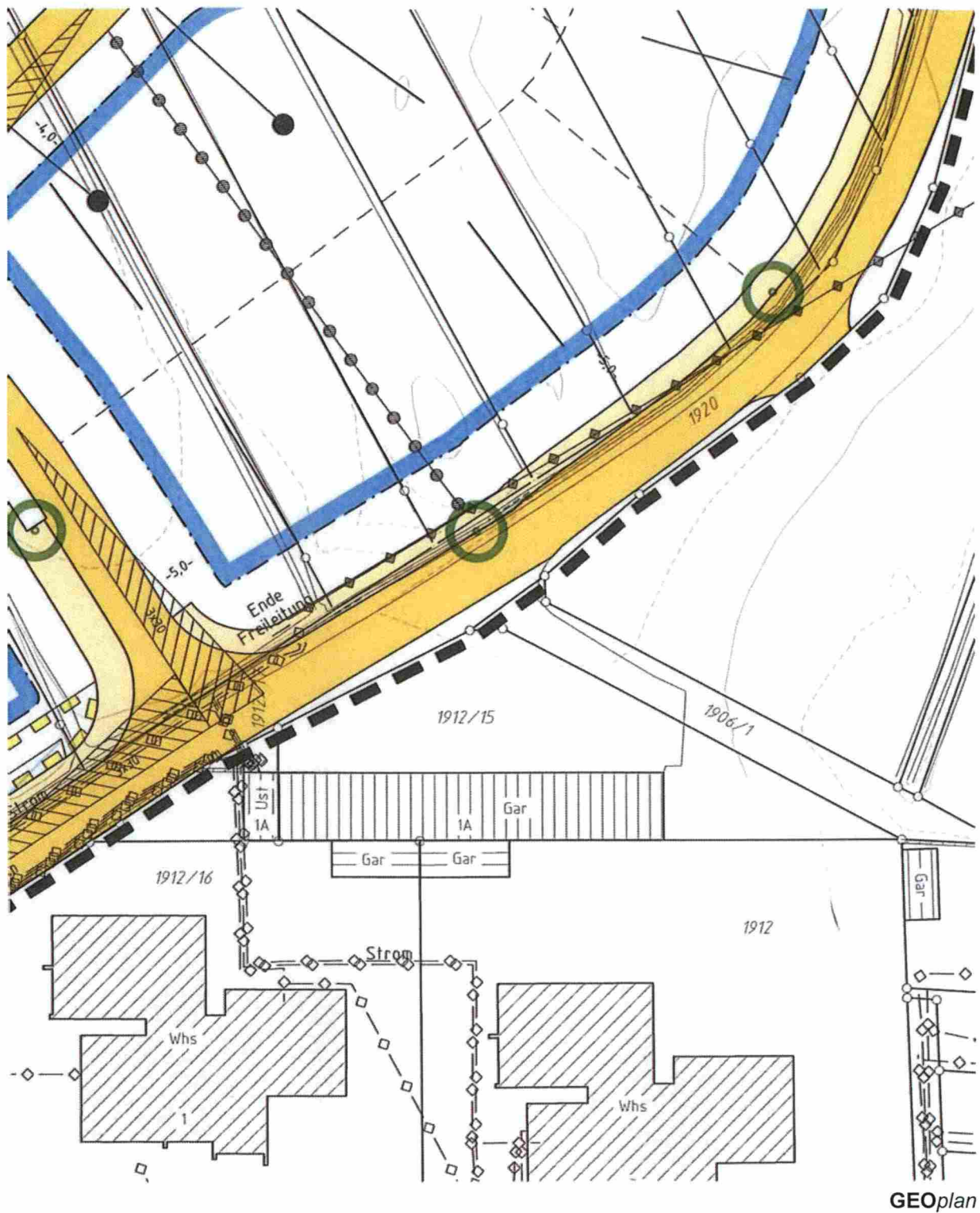


GEOplan

STADT WEHR  
BEBAUUNGSPLAN  
PLANÄNDERUNG

GEMARKUNG WEHR  
„GROßE ZELG II TEIL 1“  
06.03.2012



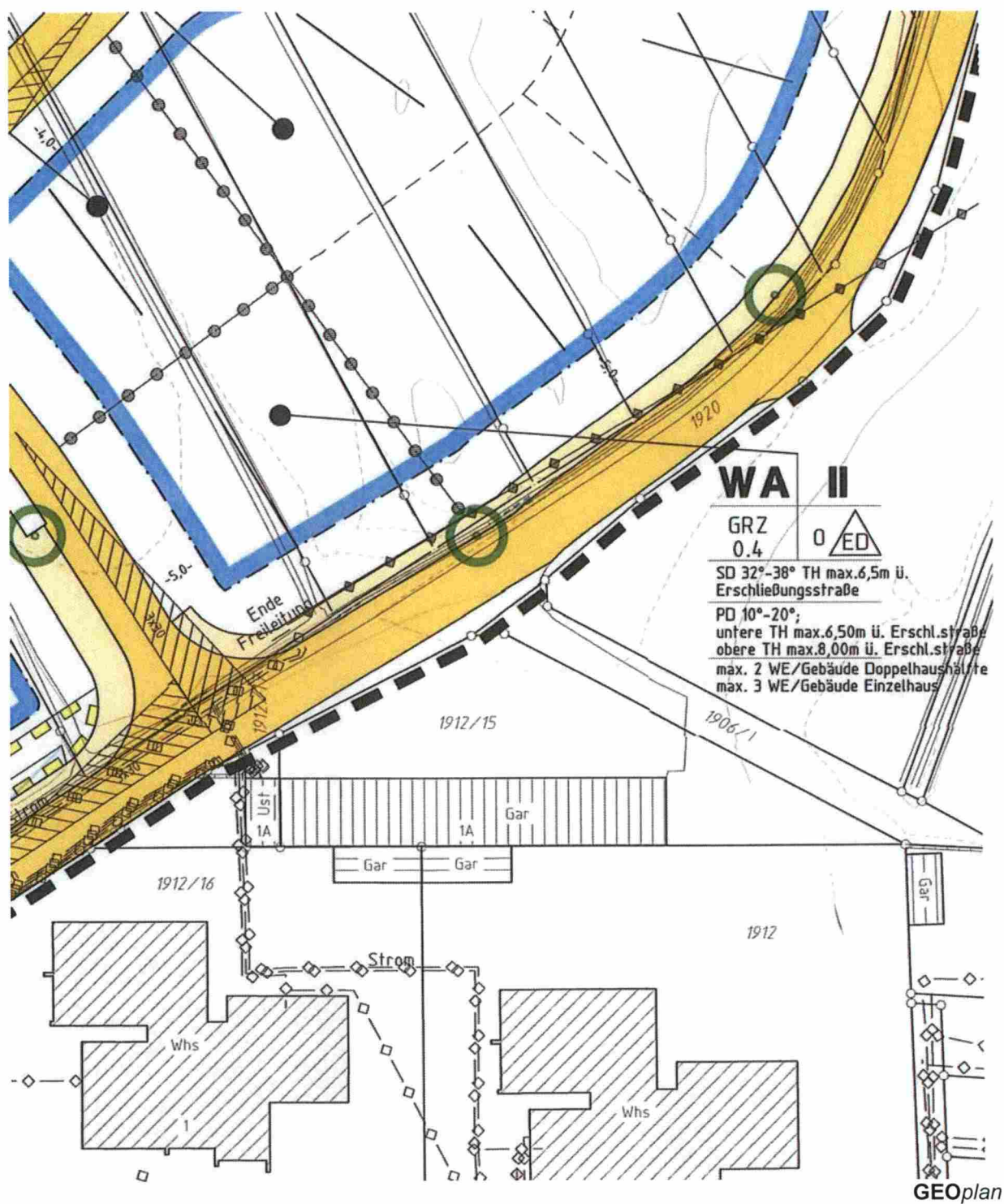


STADT WEHR  
 BEBAUUNGSPLAN  
 RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

GEMARKUNG WEHR  
 „GROßE ZELG II TEIL 1“







STADT WEHR  
BEBAUUNGSPLAN  
PLANÄNDERUNG

GEMARKUNG WEHR  
„GROßE ZELG II TEIL 1“  
06.03.2012





STADTWEHR  
BEBAUUNGSPLAN

GESTALTUNGSPLAN ZUR RECHTSKRÄFTIGEN PLANFASSUNG

GEMARKUNGWEHR  
„GROßE ZELG II TEIL 1“



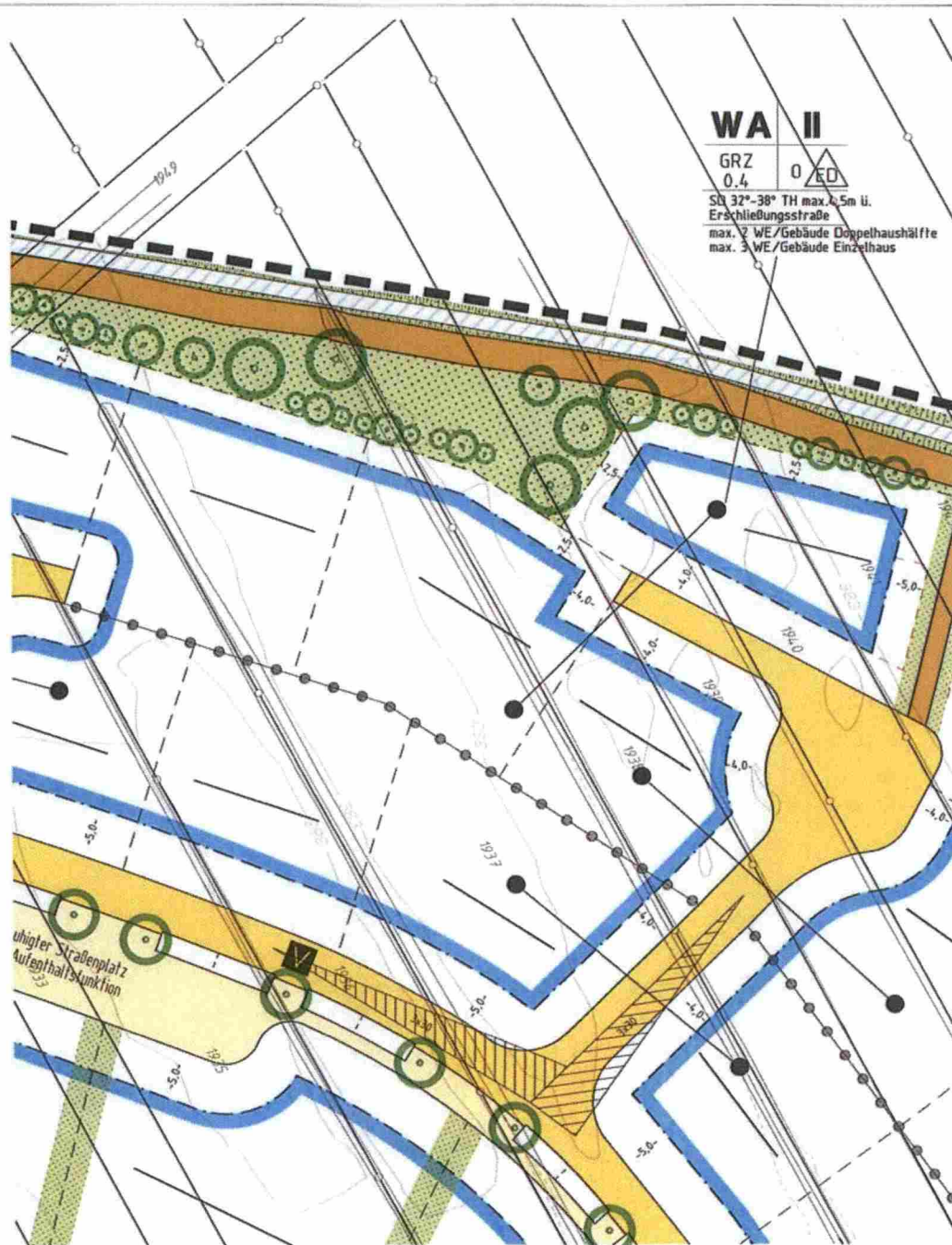




STADT WEHR  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**GESTALTUNGSPLAN**

GEMARKUNG WEHR  
 „GROßE ZELG II TEIL 1“  
 06.03.2012





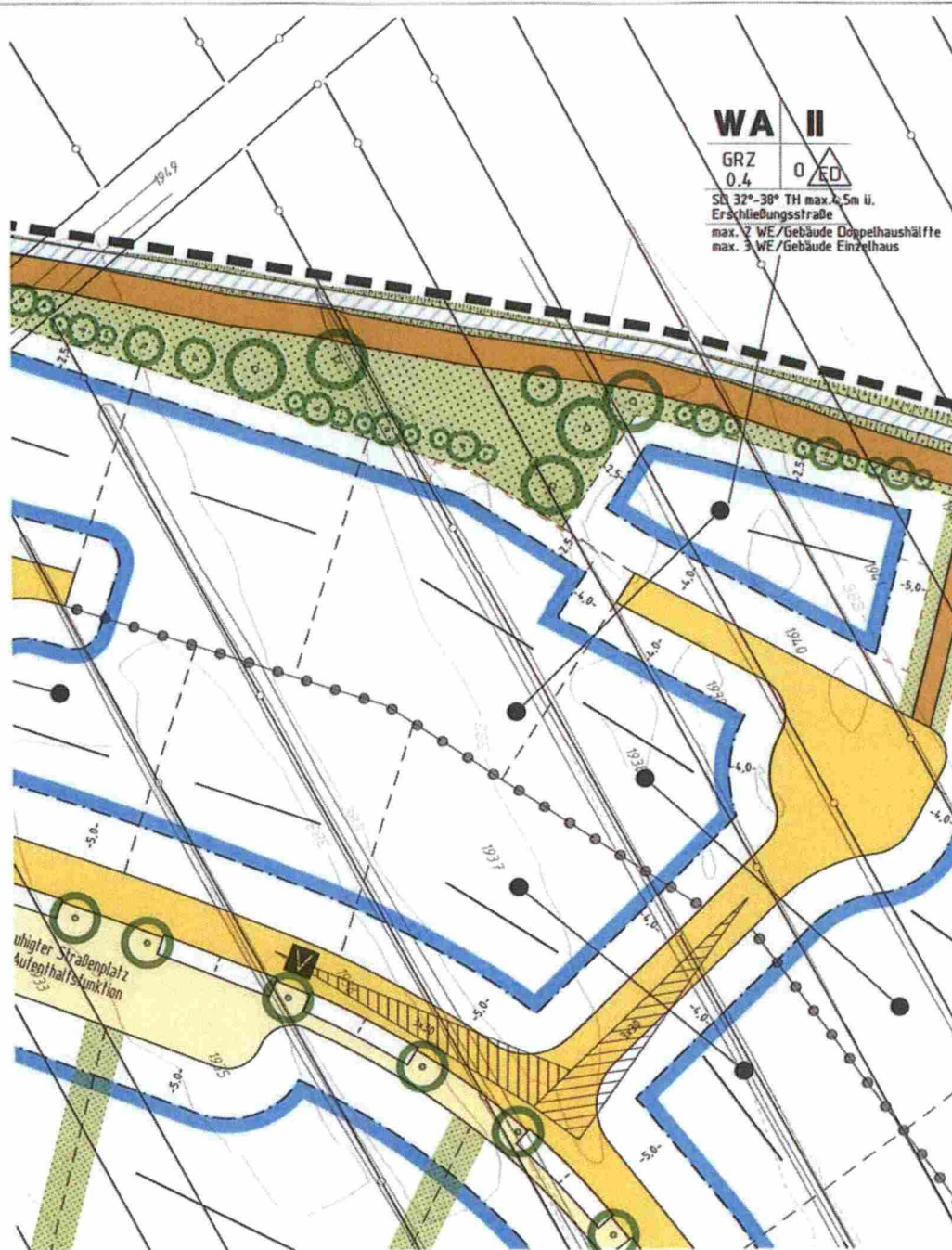
STADT WEHR  
BEBAUUNGSPLAN  
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

GEMARKUNG WEHR  
„GROßE ZELG II TEIL 1“

GEOplan







GEOplan

Stadt Wehr Gemarkung Wehr  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**PLANÄNDERUNG**

„GROßE ZELG II TEIL 1“  
 06.03.2012



## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Zelg II Teil 1“**

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.03.2012 in Kraft getreten.

### **Einleitung**

Der Bebauungsplan „Große Zelg II Teil 1“ wurde in zwei Punkten auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht:

- Anpassung der baulichen Nutzung durch Absenkung der Traufhöhe und Zahl der zulässigen Wohneinheiten an die Nachfrage.
- Aufhebung der in einem Teilbereich festgesetzten Reihenhausbauung zur Anpassung an die Nachfrage.
- Eintragung einer weiteren kleinen Fläche für Nebenanlagen und Garagen, die im bereits geltenden Gestaltungsplan bereits vorgesehen war.

Diese Ziele werden durch die Verringerung der zulässigen Traufhöhe in einem Teilbereich, Verringerung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in einem Teilbereich, Aufhebung der festgesetzten Reihenhausbauung in einem Teilbereich und die zusätzliche Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen erreicht.

### **1. Umweltbelange**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope. Die Änderungen wirken sich nicht auf Umweltbelange aus.

### **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

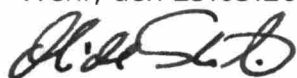
### **3. Behördenbeteiligung**

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden kleine Anregungen vorgebracht, die Berücksichtigung fanden.

### **4. Planungsalternativen**

Mit der vorgelegten Planung findet eine Anpassung an die Bedürfnisse der Bevölkerung, die sich bei der Umsetzung des Bebauungsplans gezeigt haben, statt. Unter Berücksichtigung aller Belange, ergeben sich keine sinnvollen Alternativmöglichkeiten zur vorliegenden Planung.

Wehr, den 23.03.2012



Michael Thater  
Bürgermeister

