

1

# STADT WEHR

## GEMARKUNG ÖFLINGEN

### BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

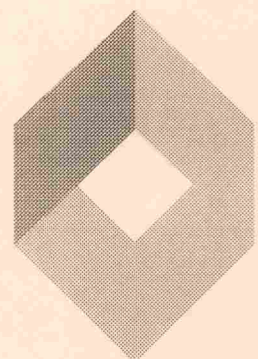
# „BREIT“

---

**GEOp<sup>lan</sup>** 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 Bühlackner 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300  
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



## S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes "Breit"  
der Stadt Wehr  
im Bereich Flst.Nr. 4560  
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 "Breit" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 21.06.1993.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 4560 festgesetzte überbaubare Fläche wird gemäß der Darstellung im Lageplan neu angeordnet und erweitert. Die festgesetzten Grünflächen werden neu angeordnet. Die Geschossigkeit und die festgesetzte talseitige Trauf- oder Ansichtshöhe wird ebenfalls geändert. Garagen im Untergeschoss des Hauptgebäudes werden zugelassen.

### § 3

#### Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist das Lageplandeckblatt vom 17.09.2002 sowie die für das Flst.Nr. 4560 geltenden geänderten Bebauungsvorschriften. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 17.09.2002 mit der Anlage "Geländeschnitt" und "Lageplan mit Höhenschichtlinien".

### § 4

#### Inkrafttreten

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

Wehr, den 26. Sep. 2002

  
Thater  
- Bürgermeister -



Bekannt gemacht entsprechend  
Bekanntmachungssatzung  
durch Veröffentlichung im  
Wehratal-Kurier am 27.09.2002.

Die Bebauungsplanänderung  
wurde damit am 27.09.2002  
rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche nach  
§ 44 BauGB erlöschen  
am 31.12.2005.

Wehr, den 30.09.2002



Thater, Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

5

## AUFGESTELLT

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

WEHR, DEN **2 6. Sep. 2002**

THATER, BÜRGERMEISTER



AM 16.07.2002

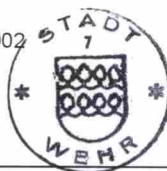
## Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange

NACH §13 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97  
IN DER ZEIT

WEHR, DEN **2 6. Sep. 2002**

THATER, BÜRGERMEISTER

VOM 23.07.2002



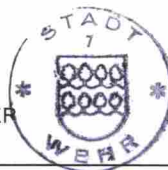
BIS 23.08.2002

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

WEHR, DEN **2 6. Sep. 2002**

THATER, BÜRGERMEISTER



AM 17.09.2002

## 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 **2 6. Sep. 2002**

THATER, BÜRGERMEISTER



## RECHTSKRÄFTIG

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

WEHR, DEN **3 0. Sep. 2002**

THATER, BÜRGERMEISTER

VOM



AM  
BIS  
AM

**2 7. Sep. 2002**

**2 7. Sep. 2002**



## 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Breit“ soll geändert werden, um für das Grundstück Flst.Nr. 4560 eine den veränderten Erschließungsvoraussetzungen angepaßte Bebauungsmöglichkeit zu schaffen.

Der Eigentümer des Grundstücks 4560 hat der Stadtverwaltung eine Anfrage zur Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus vorgelegt. Das Gebäude soll von der Schmadstraße erschlossen werden und ist lagemäßig zur Erschließungsstraße hin orientiert.

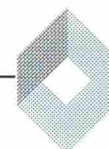
Das Baugrundstück weist mit einem steilen Hang im westlichen Teil und einem nur noch flach weiter ansteigenden oberen Höhenniveau eine außergewöhnliche topographische Situation auf, die für das mit insgesamt 11,5 ha Fläche recht große Baugebiet Breit untypisch ist.

Der Bebauungsplan „Breit“ sieht für das Grundstück 4560 ein Baufenster für ein Einzelhaus vor, das im östlichen Grundstücksbereich auf dem oberen Höhenniveau angeordnet ist. Im steilen Hanggelände ist lediglich eine private Grünfläche und eine Garage vorgesehen. Diese Ausweisung im Bebauungsplan basierte auf der Annahme, daß die Erschließung des Grundstückes von Norden von der Schillerstraße her über das Grundstück 4364 erfolgen würde. Diese Möglichkeit besteht nun tatsächlich nicht, so daß die Erschließung ausschließlich über die Schmadstraße erfolgen muß.

Der Grundstückseigentümer hat nun ein Baukonzept vorgelegt, das auf die besondere Geländesituation eingeht. Es sieht ein Gebäude vor, welches den Höhenunterschied von der unteren Erschließungsebene bis zur oberen Wohn- und Gartenebene über vier Geschosse im Gebäude überwindet.

Die geltenden Planfestsetzungen zielen jedoch auf eine ansonsten für das Gebiet typische eingeschossige Bauweise mit Satteldach, wobei für Hanglagen ein zweites Vollgeschoß als Untergeschoß zugelassen ist. Dies ist jedoch für die Geländesituation auf dem Flst.Nr. 4560 nicht ausreichend. Da das Baugrundstück eine von den übrigen Neubauflächen deutlich abgesetzte Lage hat, bestehen gegen eine der Topographie angepaßte, aber eben von den Gestaltungsnormen im Gebiet abweichende Bebauung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Bebauungsplanänderung liegt auch im öffentlichen Interesse, weil allgemein die Baulandrealisierung innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen kann. Mit der Auffüllung von Baulücken wird dazu beigetragen, daß der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.



Die Bebauungsplanänderung entspricht damit auch den aktuellen Zielsetzungen des Modellprojektes des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg "MELAP - Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials".

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

## **2 INHALT DER ÄNDERUNG**

Mit der vorliegenden Änderung wird das Baufenster auf dem Flst.Nr. 4560 vergrößert und im westlichen Hangbereich des Grundstückes angeordnet. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen werden etwa flächengleich neu angeordnet. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt, wobei zusätzlich zwei darunterliegende Sockelgeschosse zulässig sind, die nach den landesbaurechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschosse gelten dürfen. Als Dachform wird das Pultdach zugelassen, die Dachneigung wird mit 5 bis 10 Grad festgesetzt. Die talseitige Trauf- bzw. Ansichtshöhe wird mit 11,50 zugelassen, die Firsthöhe aber von 334,0 auf 329,0 m abgesenkt. Garagen im Untergeschoss des Gebäudes werden ausdrücklich zugelassen.

Die Zufahrt ist über die Schmadstraße gesichert. Ebenso die Abwasserbeseitigung über den Schmutzwasserkanal in der Schmadstraße sowie die Wasserversorgung.

## **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 1a BAUGB)**

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Das betroffene Grundstück ist ringsum von bebauten/bebaubaren Grundstücken oder Straßenflächen umgeben. Das Grundstück ist planungsrechtlich als Baugrundstück ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung erfolgt zwar bisher als Grünland, maßgeblich ist jedoch die nach Bebauungsplan rechtlich zulässige Nutzung, hier eine bis zu 25 %ige Überbauung entsprechend 400 m<sup>2</sup> ohne Anrechnung von Nebenanlagen oder Garagen.

Diese Obergrenze der GRZ wird, bezogen auf die Gesamtfläche - auch nach der Bebauungsplanänderung nicht überschritten. Die festgesetzten Grünflächen werden in etwa gleichem Umfang von etwa 590 m<sup>2</sup> entsprechend 37 % der Grundstücksfläche wieder festgesetzt. Nach aktuell gültigen Maßstäben wären in einem allgemeinen Wohngebiet bei einer maximalen GRZ von 0,4 ebenfalls mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten.



# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BREIT“

FLST.NR. 4560

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 17.09.2002

Der jetzige Zustand der Fläche ist Grünland mit Obstbaumbestand, wobei weder für die festgesetzten Grünflächen noch für den Baumbestand besondere Festsetzungen als Maßnahmen oder Pflanzbindungen im Bebauungsplan erkennbar sind.

Eine Intensivierung der nach dem Plan zulässigen Nutzung ergibt sich insgesamt nicht, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bestehen bleibt. Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

## 4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Breit“ vom 21.06.1993 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

## 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 „Breit“ nicht berührt. Die Änderung bezieht sich lediglich auf ein einzelnes Grundstück, welches eine gegenüber dem übrigen Plangebiet deutlich abgehobene topographische Situation aufweist. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.07.2002 bis zum 23.08.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluß wurde am 17.09.2002 in öffentlicher Sitzung gefaßt.

aufgestellt:

Wehr, den **2 6. Sep. 2002**

  
THATER  
- Bürgermeister-

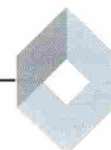


Wehr, den 17.09.2002

GEOplan

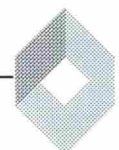
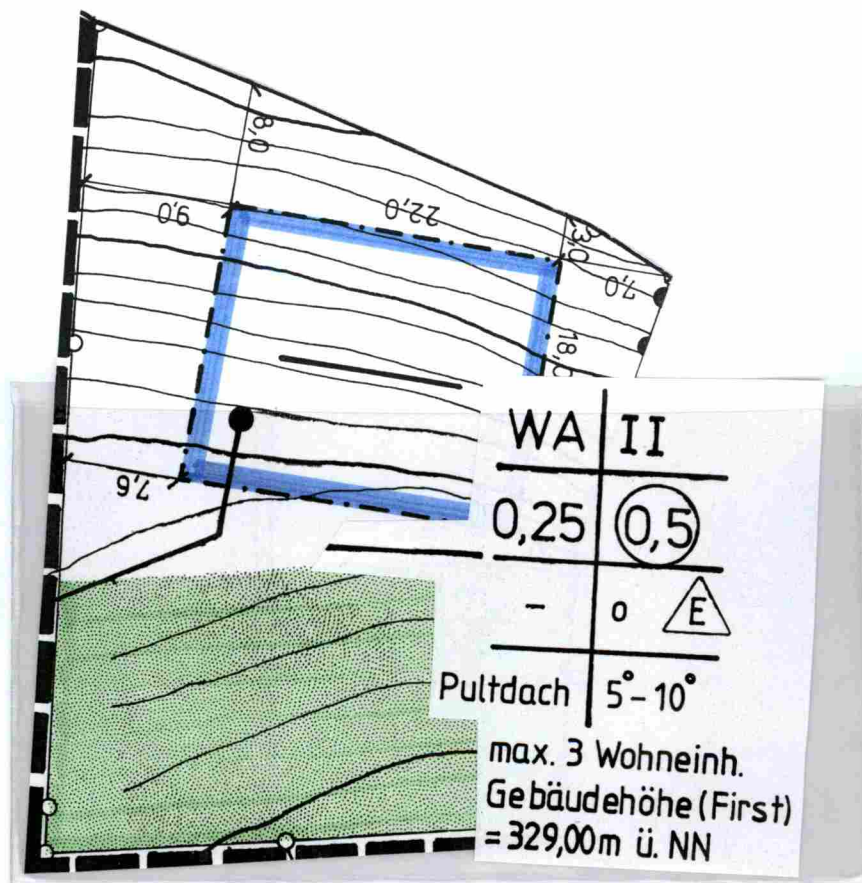


Till O. Fleischer  
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

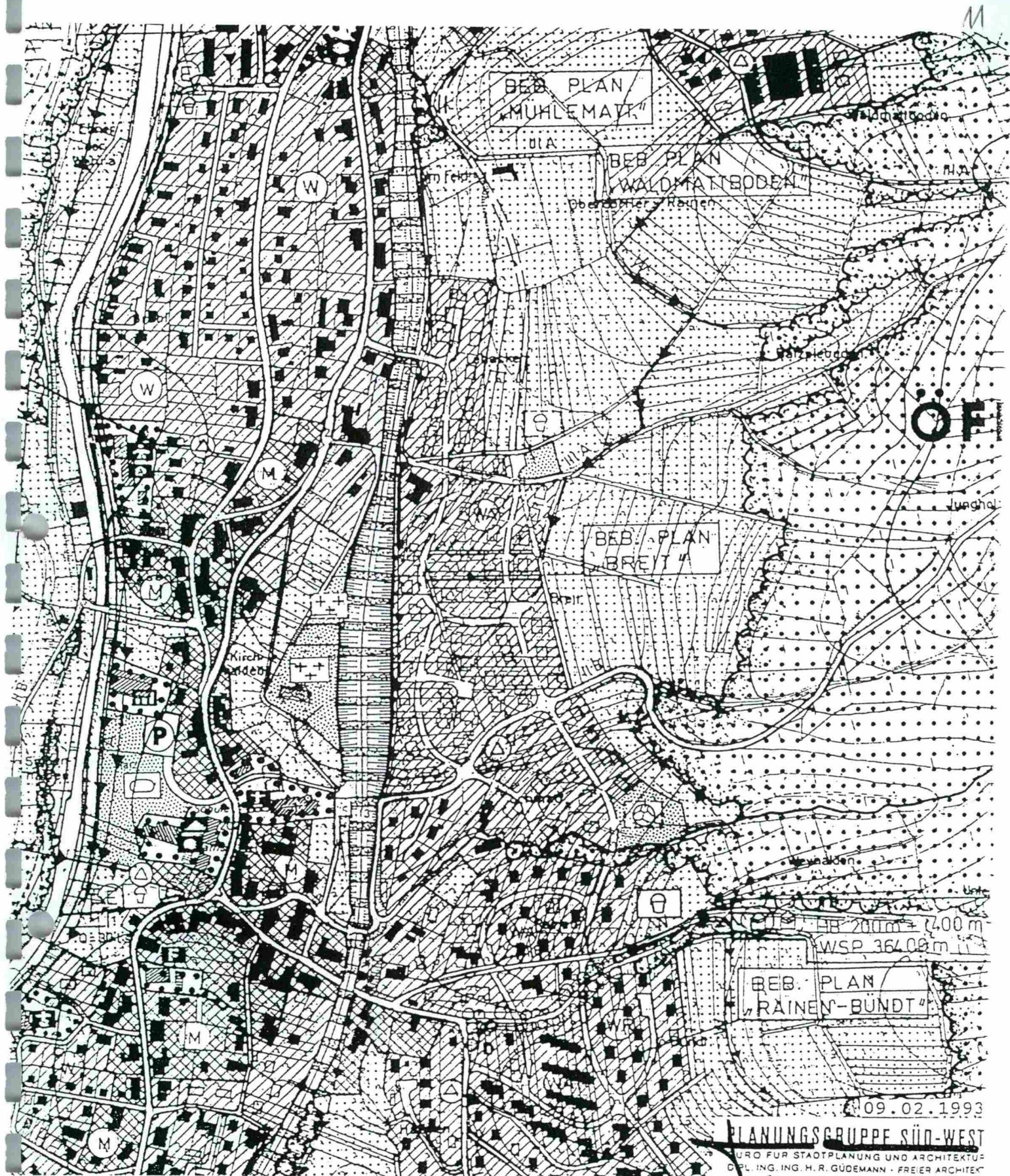




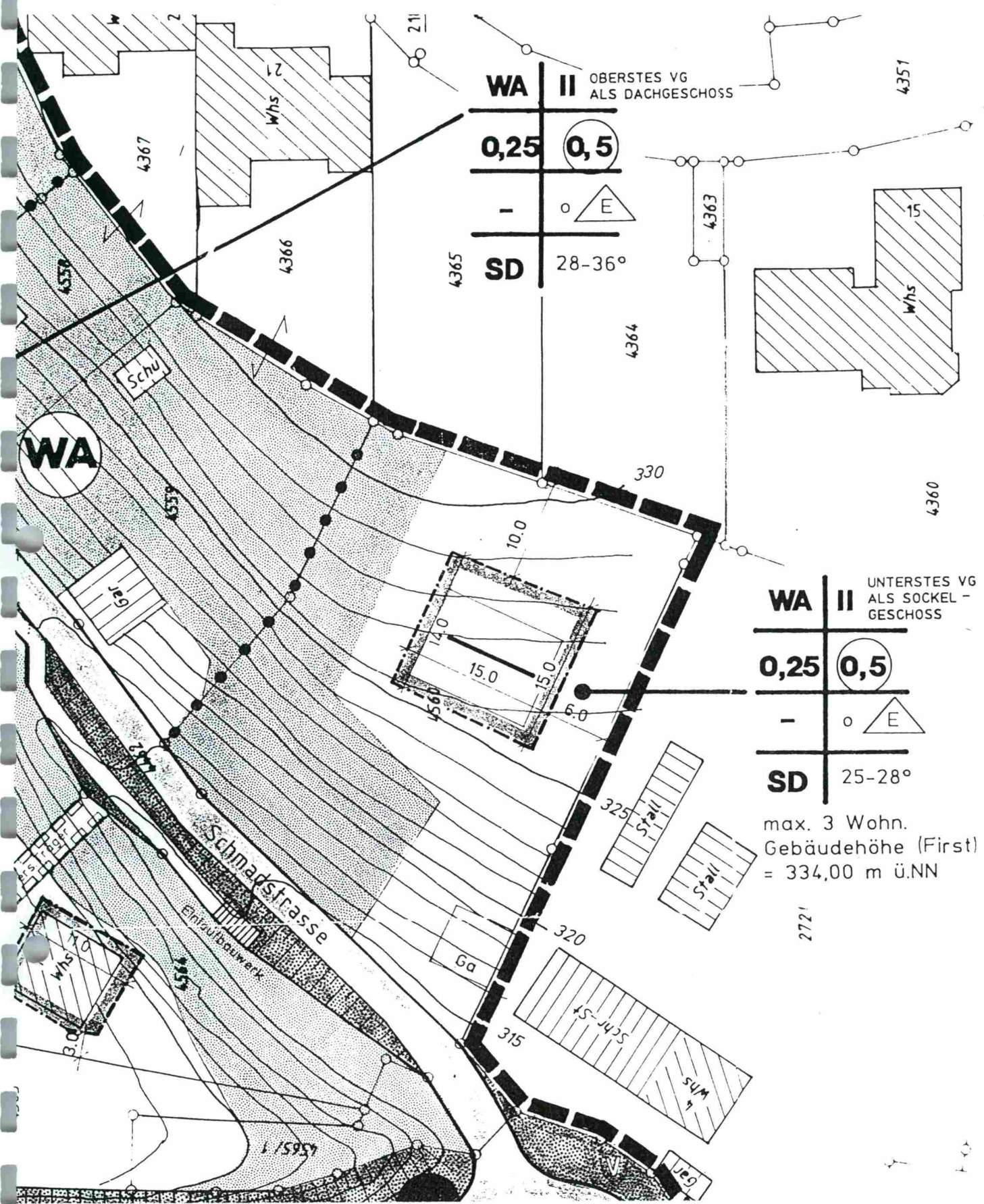
# LAGEPLANDECKBLATT











WA	II	OBERSTES VG ALS DACHGESCHOSS
0,25	0,5	
-	o	E
SD	28-36°	

WA	II	UNTERSTES VG ALS SOCKEL - GESCHOSS
0,25	0,5	
-	o	E
SD	25-28°	

max. 3 Wohn.  
Gebäudehöhe (First)  
= 334,00 m ü.NN

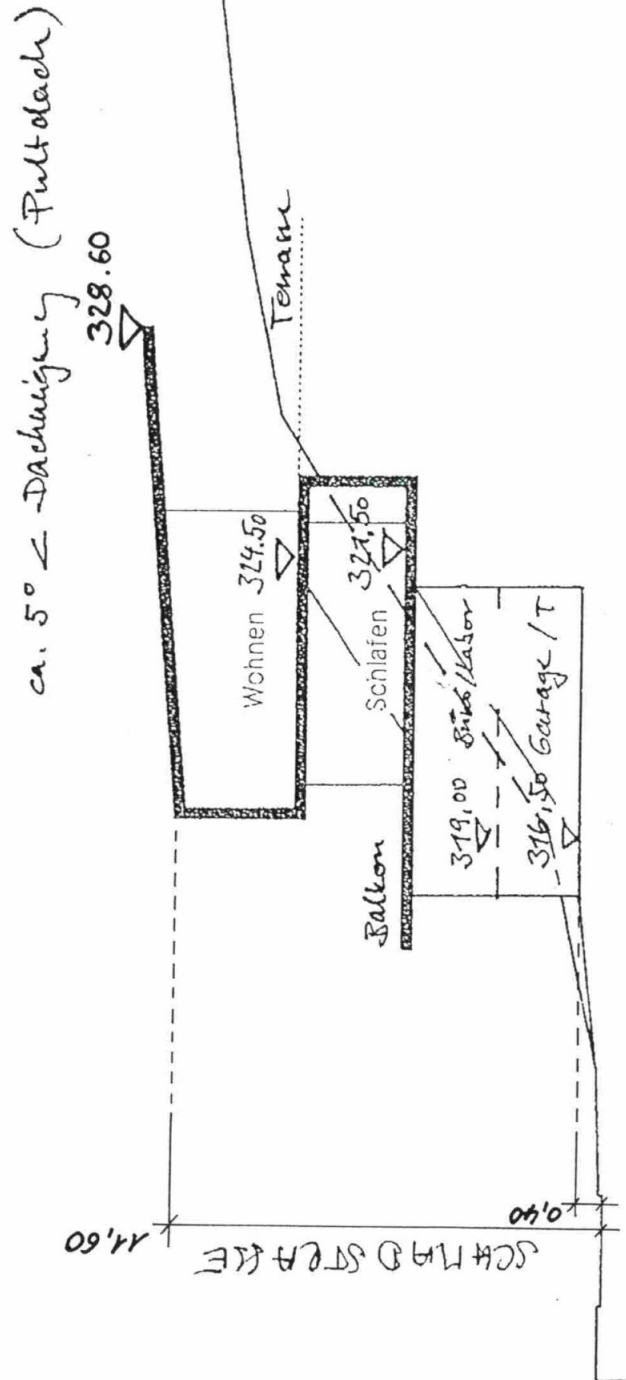
STADT WEHR, GEMARKUNG ÖFLINGEN  
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN VOM 21.06.1993  
PLANFERTIGUNG: „BREIT“  
17.09.2002





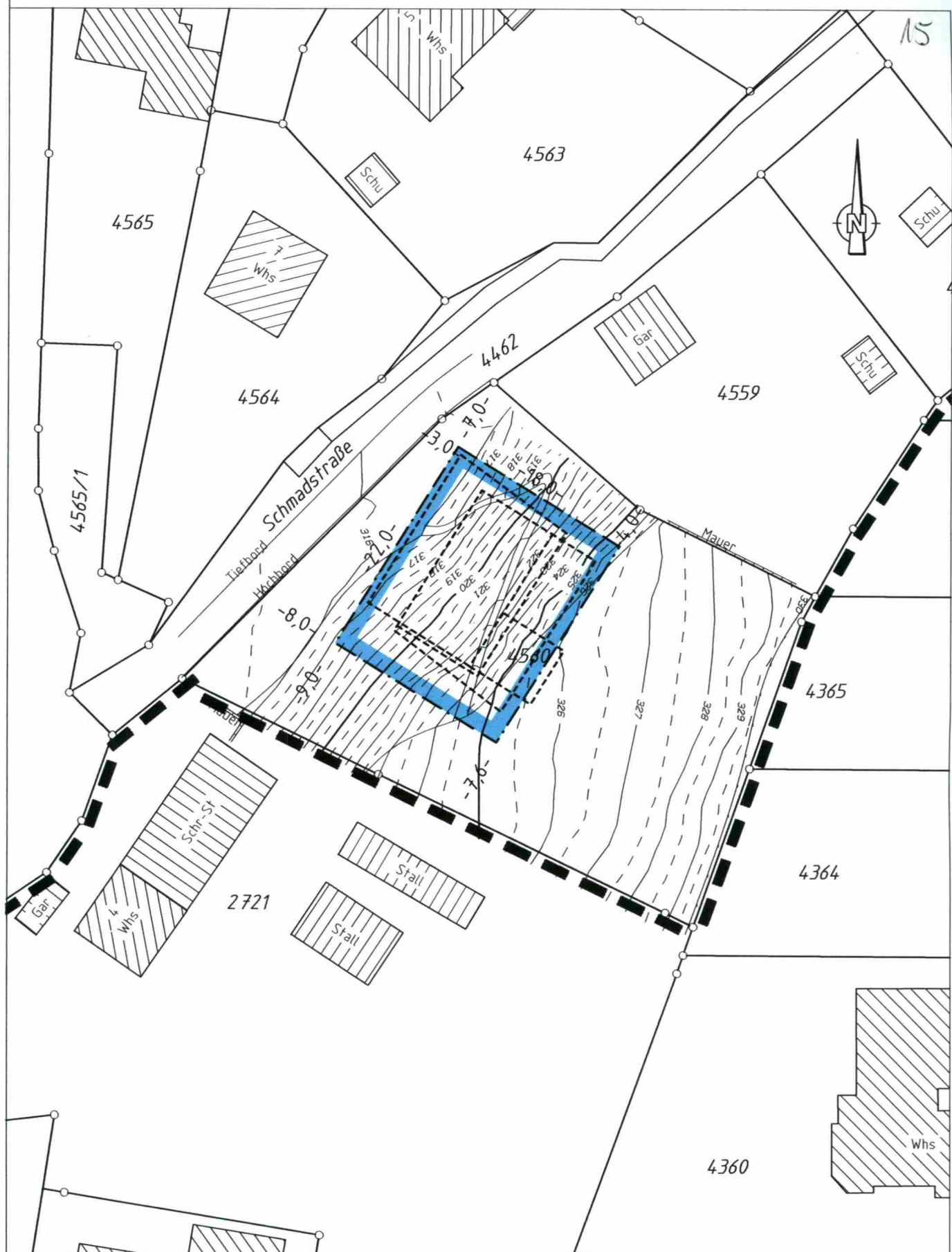


# Schnitt M 1:200




Stephan Eberding  
Freier Architekt  
Weissenburgstrasse 32  
D-70180 Stuttgart





**Stadt Wehr Gemarkung Öfflingen**  
**Bebauungsplanänderung "Breit"**  
**Anlage Lageplan mit Höhengschichtlinien**

Datum: 17.09.2002	gez.: EM	Maßstab: <b>1:500</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Laplan.plt	Proj.Nr.: 1172	Unterschrift: 

**GEOplan**

