

1

STADT WEHR

STADTTEIL ÖFLINGEN

2005

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

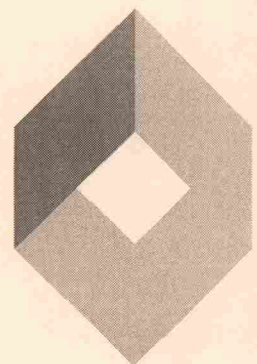
Flst.Nr. 4336

WECKERTSMATT

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



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

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

WEHR, DEN **20. April 2005**

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



AM 25.01.2005

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

WEHR, DEN **20. April 2005**

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER

VOM 15.02.2005



BIS 15.03.2005
AM 04:02:2005

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

WEHR, DEN **20. April 2005**

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



AM 19.04.2005

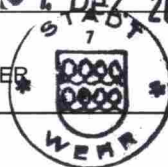
BEKANNT GEMACHT

ENTSPRECHEND BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DURCH VERÖFFENTLICHUNG
IM WEHRATAL-KURIER
DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE DAMIT AM **29. April 2005**
RECHTSVERBINDLICH.

ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE NACH § 44 BauGB ERLÖSCHEN AM **31. Dez. 2008**

WEHR, DEN **02. Mai 2005**

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



AM **29. April 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 **20. April 2005**

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

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

WEHR, DEN **02. Mai 2005**

Thater
THATER, BÜRGERMEISTER

VOM



AM **29. April 2005**
BIS
AM **29. April 2005**

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“
der Stadt Wehr im Stadtteil Öflingen
im Bereich Flst.Nr. 4336
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 „Weckertsmatt“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 30.11.1983.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 4336 festgesetzte überbaubare Fläche wird gemäß der Darstellung im Lageplan so erweitert, dass eine Grundstücksteilung und Bebauung mit zwei Einzelhäusern möglich wird. Die maximal nutzbare GRZ wird von 0.3 auf 0.4 erhöht.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist das Lageplandeckblatt vom 19.04.2005. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 19.04.2005.

§ 4

Inkrafttreten

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

Wehr, den **20. April 2005**


Thater
- Bürgermeister -



1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Weckertsmatt“ soll geändert werden, um für das Grundstück Flst.Nr. 4336 die Möglichkeit zu schaffen, ein zusätzliches Einzelwohnhaus zu errichten.

Der Eigentümer des Grundstücks 4336 hat der Stadtverwaltung eine Anfrage zur Teilung des Grundstückes und Bebauung mit einem zusätzlichen Wohnhaus vorgelegt. Das Grundstück ist von drei Seiten erschlossen. Nach der Teilung würden zwei Eckgrundstücke entstehen, die jeweils von der Carl-Denk-Straße, der Helvetierstraße sowie dem nördlichen Erschließungsschweg gut erschlossen sind.

Das Baugrundstück liegt auf ebener Fläche und ist mit rund 850 m² nach dem aktuell anzulegenden Maßstab eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch der derzeitigen Nachfrage für die Bebauung mit einem einzelnen Wohnhaus zu groß.

Der Bebauungsplan „Weckertsmatt“ sieht für das Grundstück 4336 ein Baufenster für ein Einzelhaus vor, welches zwingend zweigeschossig errichtet und mit maximal zwei Wohneinheiten genutzt werden darf.

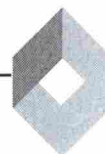
Nach dem Konzept des Grundstückseigentümers ist die Aufteilung in zwei eigenständig erschlossene und mit je etwa 425 m² gleich große Grundstücke vorgesehen, die dann jeweils mit einem Einzelhaus bei Einhaltung der sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen, also auch der Begrenzung der Wohnungsanzahl, bebaut werden. Da für den Änderungsbereich künftig Nebenanlagen auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen sind, wird die GRZ von 0.3 auf 0.4 erhöht. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Eckgrundstückes wird für das östliche Grundstück eine Firstrichtung parallel zur östlichen Baugrenze zusätzlich zugelassen.

Da die geltenden Planfestsetzungen hinsichtlich Größe und Gestaltung eingehalten werden und die Bebauung sich somit auch in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügen wird, bestehen 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 Förderung der Innenentwicklung wird auch 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 zusätzliche Einzelhaus geschaffen werden.



2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung wird das Baufenster auf dem Flst.Nr. 4336 vergrößert. Die geplante neue Grundstücksgrenze wird eingetragen. Die GRZ wird von 0.3 auf die nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässige 0.4 erhöht, um unter Berücksichtigung der für den Änderungsbereich dann geltenden Anrechnung von Nebenanlagen eine angemessene Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Für das östliche Grundstück wird eine Firstrichtung parallel zur östlichen Baugrenze zusätzlich zugelassen. Außerdem wird klarstellend die Dachneigung auf max. 32° korrigiert, so wie es der textlichen Festsetzung entspricht und beim südlich angrenzenden Bauvorhaben auch bereits angewendet wurde.

Die Zufahrt ist über die Helvetierstraße/nördlicher Erschließungsweg bzw. über die Carl-Denk-Straße gesichert. Die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung können durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

Insoweit durch die im Zuge der Bebauungsplanänderung möglich werdende zusätzliche Bebauung Ergänzungen der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich werden, so sind diese auf Kosten des Grundstückseigentümers in Absprache und mit Genehmigung des technischen Bauamtes der Stadt Wehr durchzuführen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSE- LUNG

(§ 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.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich zwar eine Intensivierung der nach dem Plan zulässigen Nutzung, aber dennoch lässt sich daraus keine unmittelbare Erhöhung der versiegelbaren Fläche ableiten. Da bei dem alten Bebauungsplan die Flächen von Nebenanlagen noch nicht anzurechnen waren, wäre theoretisch die Versiegelung des gesamten Baugrundstückes zulässig gewesen. Für den Änderungsbereich gilt nun die Anrechnungsregel nach § 19 (4) BauNVO, so dass die Versiegelung auf maximal 60 % des Grundstückes begrenzt 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.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

FLST.NR. 4336

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

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 „Weckertsmatt“ vom 30.11.1982 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 „Weckertsmatt“ nicht berührt. Die Änderung bezieht sich lediglich auf ein einzelnes Grundstück. 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 15.02.2005 bis einschließlich 15.03.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Zuge der Offenlage wurden keine Anregungen vorgetragen. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.04.2005 in öffentlicher Sitzung gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den **19. April 2005**



THATER
- Bürgermeister-



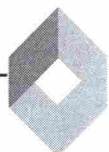
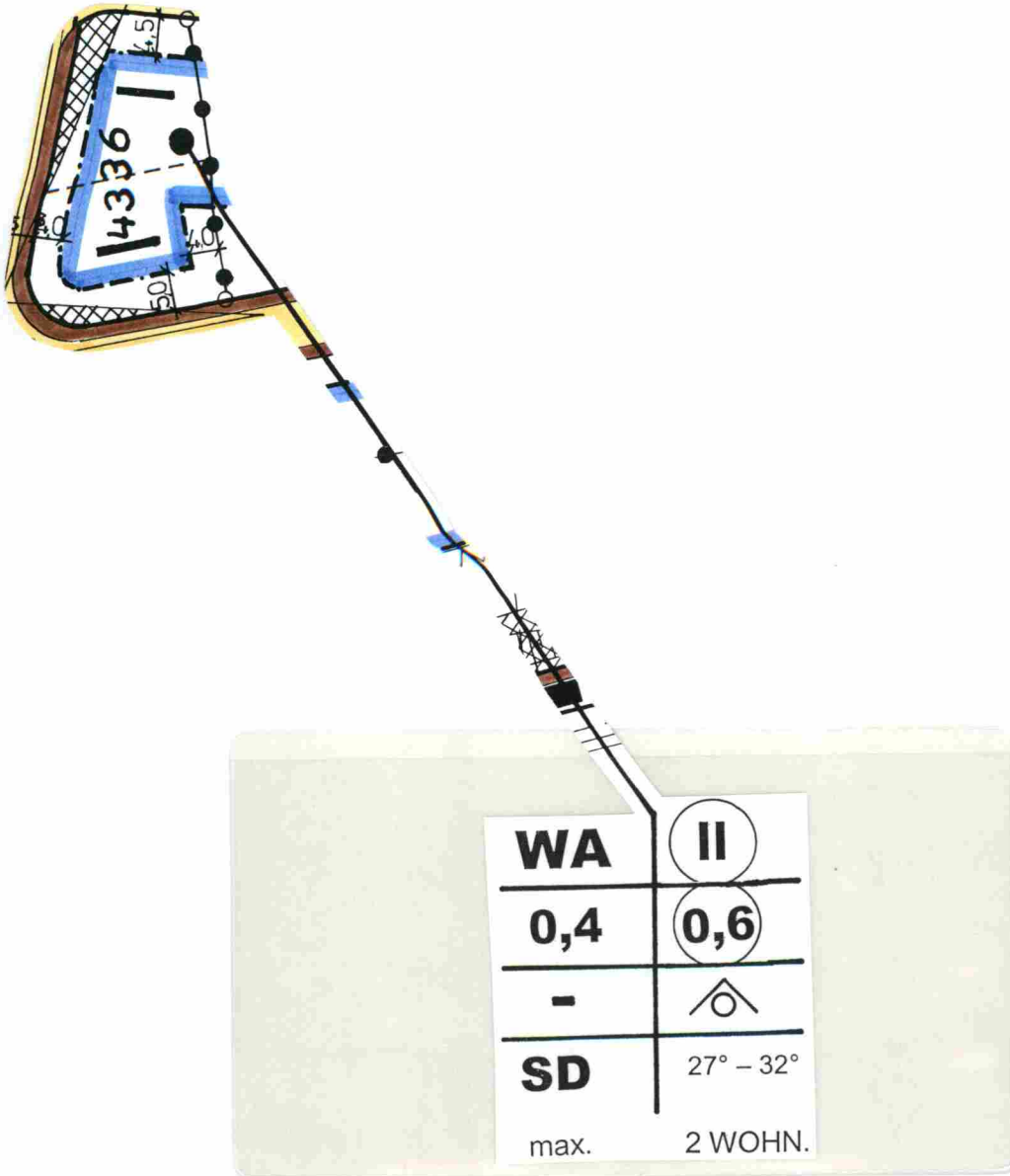
Wehr, den 19.04.2005
GEOplan

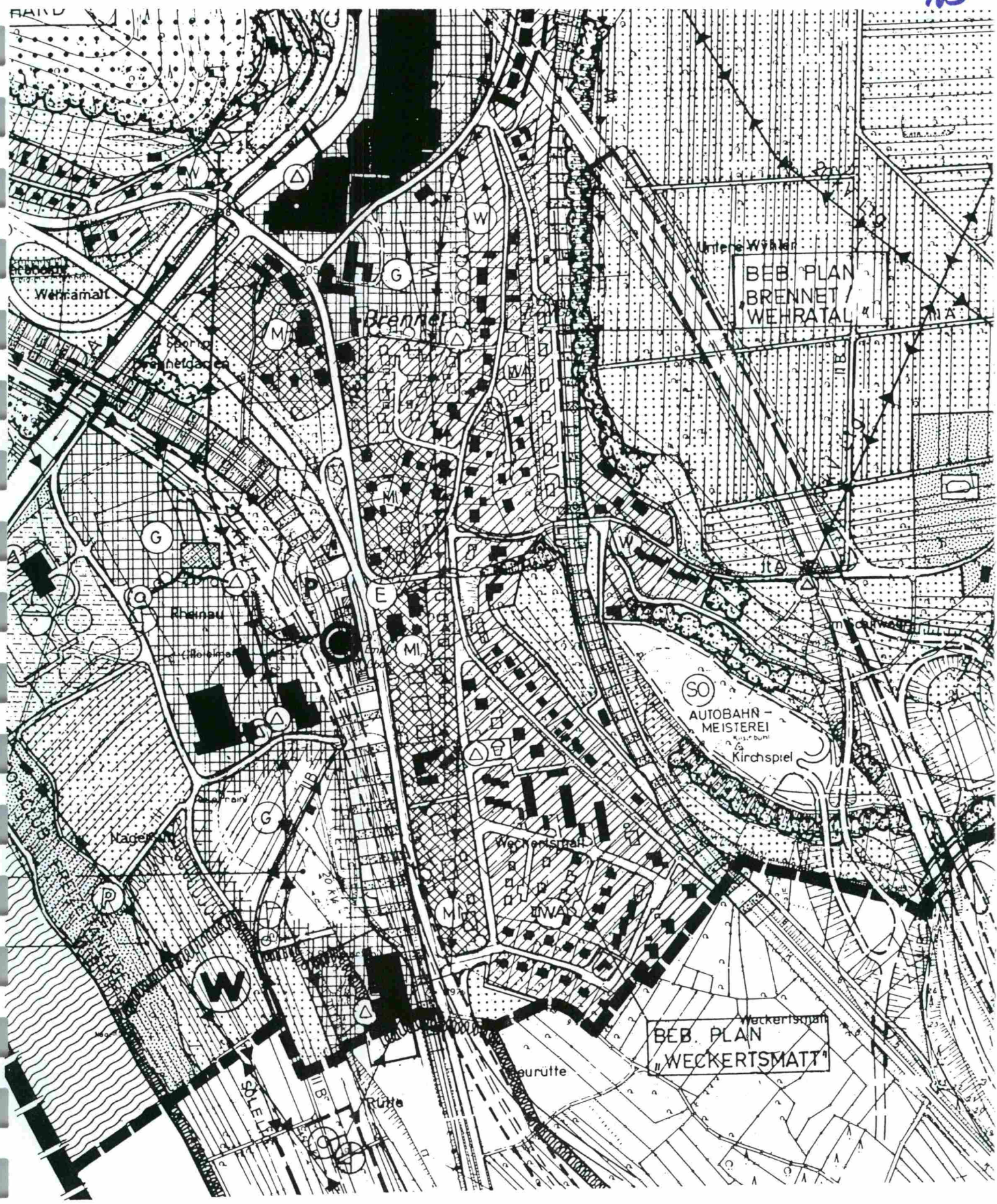


Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

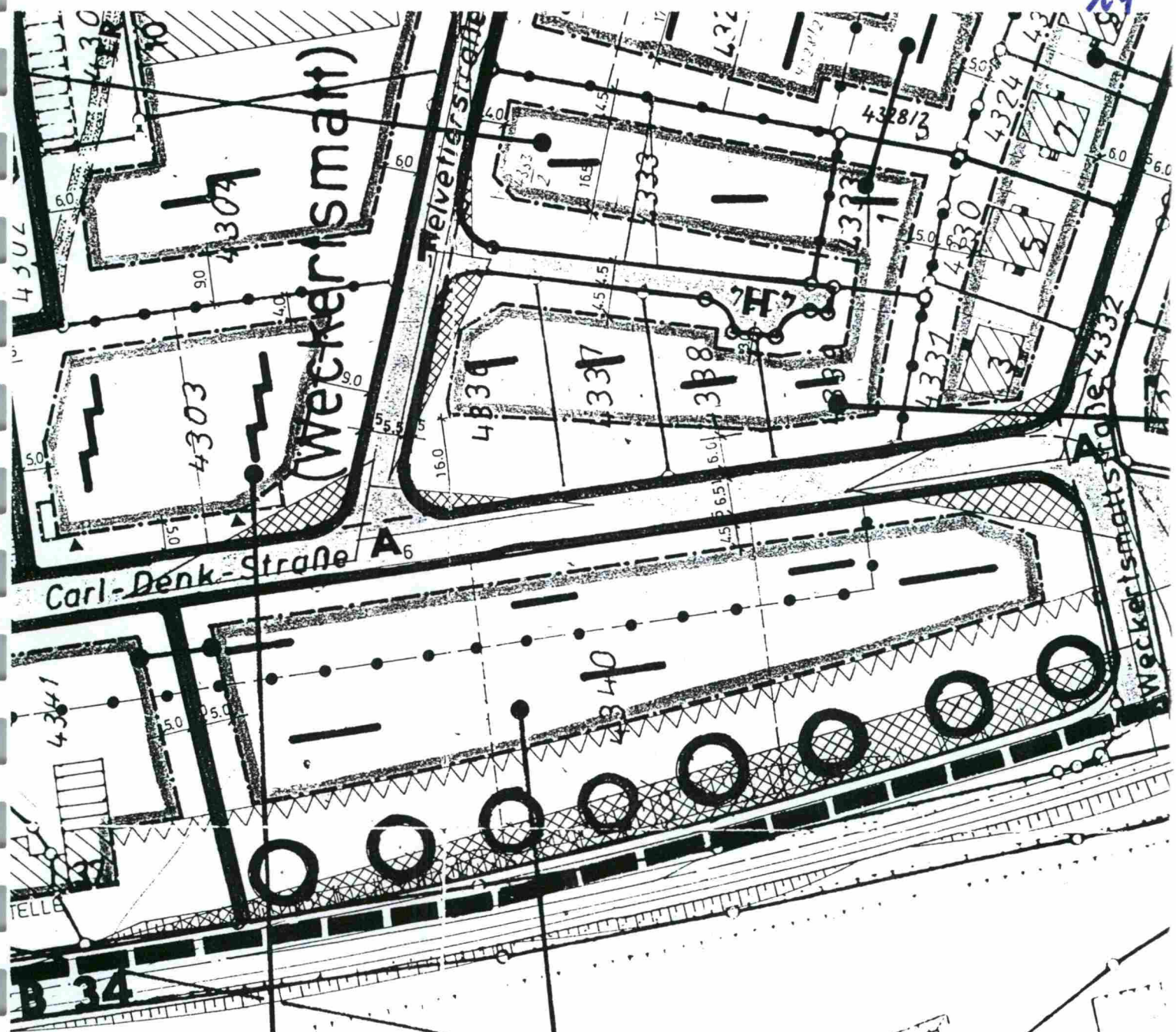


LAGEPLANDECKBLATT





17



II		MI		II	
WOHNEN		WOHNEN		WOHNEN	
NICH ZULASSIG		NICH ZULASSIG		NICH ZULASSIG	
0,6	0,4	0,3	0,6	-	0,6
-	-	-	-	-	-
SD	SD	FD-SD	FD-SD	SD	SD
	24 - 28°		0 - 15°		

engarten)

GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

STADTTEIL ÖFLINGEN

PLANFERTIGUNG: 19.04.2005

