

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof Brennet / Wehratal“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 10.10.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften vom 30.03.1987.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 4209 bisher ausgewiesene Bahnfläche wird entsprechend den Darstellungen im Plan vom 22.08.2006 geändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Begründung vom 22.08.2006
2. Plan vom 22.08.2006
3. Bebauungsvorschriften vom 22.08.2006

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 11.10.2006



Michael Thater
Bürgermeister



Bekannt gemacht entsprechend
Bekanntmachungssatzung
durch Veröffentlichung im
Wehratal-Kurier am 15.12.2006.

Die Bebauungsplanänderung
wurde damit am 15.12.2006
rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche nach
§ 44 BauGB erlöschen
am 31.12.2009.

Wehr, den 18.12.2006



Michael Thater
Bürgermeister



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof Brennet/Wehratal“

Allgemeines

- 1.1. Die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof Brennet/Wehratal“ umfasst den Bereich, den der bestehende B-Plan „Bahnhof Brennet/Wehratal“ als Flächen für die Nutzung für den überörtlichen Verkehr (Deutsche Bahn) ausweist. Die Bahnstrecke ist jedoch stillgelegt und kann in ihrer jetzigen Form nicht mehr in Betrieb genommen werden. Deswegen wurde zwischen der Stadt Wehr und der Deutschen Bahn vereinbart, dass weiterhin ein ca. 10 m breites Trassengrundstück für eine eventuelle Nutzung für den Schienenverkehr vorgehalten wird, das den Bau einer eingleisigen Strecke ermöglicht. Dadurch werden Flächen frei, die einer angemessenen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden können.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Bahnhof Brennet/Wehratal“ wird schon auf die städtebaulich empfindliche Situation in diesem Bereich hingewiesen. Die Änderung des B-Planes ermöglicht die Fortführung der kontrollierten städtebaulichen Entwicklung und schließt die bestehende Lücke zwischen der Bebauung südlich des ehem. Bahnhofes und der Wohnbebauung aus der Richtung Öflingen. Dadurch wird ein kontinuierliches, städtebaulich homogenes Ortsbild erzeugt.

- 1.2. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen (Deutsche Bahn). Von drei Seiten grenzen im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen an.

Planungsgebiet

Die B-Planänderung deckt sich im Wesentlichen mit der Fläche, die im Bebauungsplan „Bahnhof Brennet/Wehratal“ als Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen ist auf dem Flurstück 4209.

Größe des Planungsgebietes: 0,39 ha

2.1. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flst.-Nr.: 142/3

Im Osten durch die für ein zukünftiges neues Streckenband reservierte Fläche

Im Süden durch die Grenze der derzeitigen Bahn-Fläche

Im Westen durch den Brennetweg

Auf der Fläche steht das Gebäude des ehem. Bahnhofes Wehr/Brennet. Im weiteren erstreckt sich die bebaubare Fläche über einen nahezu ebenen Bereich nach Norden und fällt nach Westen zum Brennetweg und nach Norden hin steil ab.

Die Grenze des Planungsgebietes folgt beginnend an der südwestlichen Ecke des Flst.-Nr. 142/3 der Flurstücksgrenze in Richtung Osten und verlängert diese bis auf 10 m an die Böschungskante heran, die den ehem. Gleiskörper begrenzt. Dann knickt sie in Richtung Süden ab und verläuft parallel zur

Böschungskante in 10 m Abstand bis zu dem Punkt an dem der Brennetweg mit der Grenze des derzeitigen Geltungsbereiches zusammenläuft. Dort knickt die Grenze des Planungsgebietes nach Westen ab und läuft im rechten Winkel auf den Brennetweg. Diesem folgt sie in Richtung Süden bis an die südwestliche Ecke des Flst.-Nr. 142/3, wobei die Bordsteinkante die Begrenzung darstellt.

2.2. **Bauliche Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

2.3. **Erschließung**

Das Planungsgebiet ist durch den Brennetweg bereits ausreichend für den Straßenverkehr erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Wasser, Abwasser und Strom erfolgt über bestehende Anlagen im Brennetweg. Lediglich die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die vorhandenen Leitungen müssen noch hergestellt werden und werden über die vorgesehenen Einzelbauvorhaben privat finanziert.

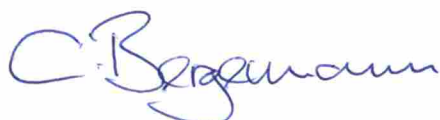
3. **Städtebauliche Daten**

Größe des Planungsgebietes = 0,39 ha
davon Wohngebiet (WA)= 0,39 ha

4. **Naturhaushalt und Landschaft**

Die Flächen liegen derzeit brach und werden zu einem kleinen Teil als privater Garten genutzt. Durch die Überbauung werden nur geringe Flächen versiegelt, so dass von einem geringen Einfluss auf den Naturhaushalt auszugehen ist.

aufgestellt,
Karlsruhe, 22.08.2006



DB Services Immobilien GmbH
C. Bergemann

Wehr, den 22.08.2006



Michael Thater

