

1

# STADT WEHR

## GEMARKUNG WEHR

### 6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

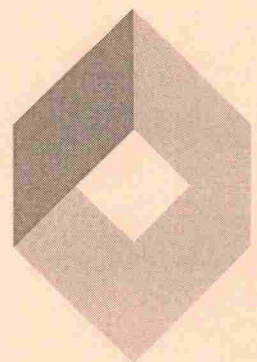
# LIND I

---

**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 Bühlackner 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 **03. Feb. 2010**

*Michael Thater*  
MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



AM 24.11.2009

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT  
WEHR, DEN **03. Feb. 2010**

*M. Thater* VOM 22.12.2009  
MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



BIS 22.01.2010  
AM 11.12.2009

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97  
MIT §4 ABS. GO  
WEHR, DEN **03. Feb. 2010**

*Michael Thater*  
MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



AM 02.02.2010

## 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 **03. Feb. 2010**

*M. Thater*  
MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



## RECHTSKRÄFTIG

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

WEHR, DEN **23. Feb. 2010**

*Michael Thater* VOM  
MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



AM  
BIS  
AM **19. Feb. 2010**

# SATZUNG

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lind I“  
der Stadt Wehr  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 02.02.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Lind I“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil sowie die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Lind I“ in der Fassung der 5. Änderung vom 31.03.1989.

## **§ 2 Inhalt der Änderung**

Für das Grundstück Flst. Nr. 7446 wird die überbaubare Fläche erweitert. Die Grundflächenzahl wird für dieses Grundstück von 0.3 auf 0.4 erhöht. Im gesamten Plangebiet wird die Verbindlichkeit der im zeichnerischen Teil dargestellten Gebäudestellungen aufgehoben.

## **§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind die geänderten Bauvorschriften und der zeichnerische Teil vom 02.02.2010. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 02.02.2010 mit der Anlage Gestaltungsplan Variante.

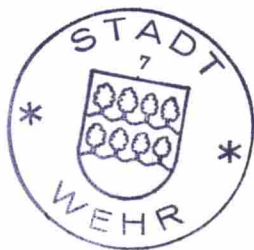
## **§ 4 Inkrafttreten**

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

Wehr, den **03. Feb. 2010**



Michael Thater  
Bürgermeister





## 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Mit der im Januar 2007 in Kraft getretenen Baurechtsnovellierung wurde den Trägern der kommunalen Planungshoheit ein Planungsinstrument für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale an die Hand gegeben. Mit dem neu eingeführten „beschleunigten-Verfahren“ nach § 13 a BauGB besteht nun die Möglichkeit, Planungen für die Innenentwicklung unter erheblichen Verfahrenserleichterungen durchzuführen.

Die Zielrichtung ist, durch Nutzung der innerörtlichen Potentiale den Druck auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich zu mindern und somit die Umnutzung von Landschaft zu Siedlungs- und Verkehrsflächen einzudämmen.

Eine mögliche Maßnahme zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten, die auf ältere Bebauungspläne zurückgehen.

Das Grundstück Flst.Nr. 7446 im Bebauungsplangebiet „Lind I“ ist bislang noch unbebaut. Mit über 1.200 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche ist es verhältnismäßig groß, nach dem Bebauungsplan jedoch nur für die Bebauung mit einem Wohnhaus vorgesehen.

Eine Aufteilung der Fläche in Reihenhaushausgrundstücke wurde bereits im Jahr 2004 versucht, konnte aber mangels Nachfrage nicht realisiert werden.

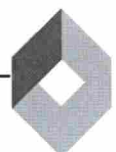
Der Eigentümer des Grundstücks hat der Stadtverwaltung nun Pläne für eine Aufteilung der Fläche in zwei oder drei Einzelhausgrundstücke vorgelegt. Zur Begründung wird vorgebracht, dass die Bebauung in Einzelhausform – aber auf kleinen Grundstücken – der Nachfragesituation besser entspricht als die Reihenhausbauweise.

Um die Bebaubarkeit bei der geplanten Grundstücksaufteilung zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll diese verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind dagegen keine Bedenken zu ermitteln. Das Erschließungsnetz ist für die zusätzliche Bebauung generell ausreichend dimensioniert.

In diesem Zusammenhang wird auch die Festsetzung aufgehoben, wonach die zeichnerische Festsetzung im Plan für die Gebäudestellung verbindlich ist. Zum einen wird mit der Aufhebung dieser Vorgabe die energetische Nutzung auf den Dachflächen erleichtert und zum anderen wird damit generell eine höhere Ausnutzung der Baufenster begünstigt. Die Änderung der Bauvorschriften gilt im gesamten Plangebiet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das innerörtliche Potential im Bereich „Lind I“ durch Bildung von ein bis zwei zusätzlichen Bauplätzen genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden. Generell soll eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen sowie die Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen gefördert werden.



## **2 INHALT DER ÄNDERUNG**

Die für das Grundstück Flst.Nr. 7446 ausgewiesene überbaubare Fläche wird entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil (Lageplandeckblatt) erweitert.

Die Zufahrt zu den neu zu bildenden Grundstücken aus Flst.Nr. 7446 muss über die Arthur-Allgaier-Straße erfolgen.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung, wonach die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die Stellung der Gebäude verbindlich sind, wird im gesamten Plangebiet aufgehoben.

## **3 ERSCHLIEßUNG**

Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich nicht. Eine Erschließung über den Bergweg ist wegen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen nicht möglich.

Soweit durch die Grundstücksteilung zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden (Zufahrt, Ver- und Entsorgung), sind diese in Abstimmung mit der Stadt Wehr durch den Bauherrn/Antragsteller durchzuführen. Die Kostentragung liegt grundsätzlich beim Bauherrn/Antragsteller.

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

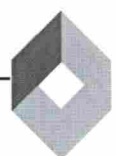
Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Bebauungsmöglichkeit für eine Baulücke innerhalb eines Baugebietes erweitert.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

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.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten.

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



**5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN**

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Lind I“ vom 31.03.1989 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

**6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Gebiet „Lind I“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

**7 VERFAHREN**

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Lind I“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.12.2009 bis einschließlich 22.01.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 02.02.2010 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den **02. Feb. 2010**



Michael Thater  
Bürgermeister

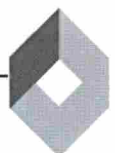


Wehr, den 02.02.2010

**GEOplan**

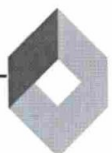
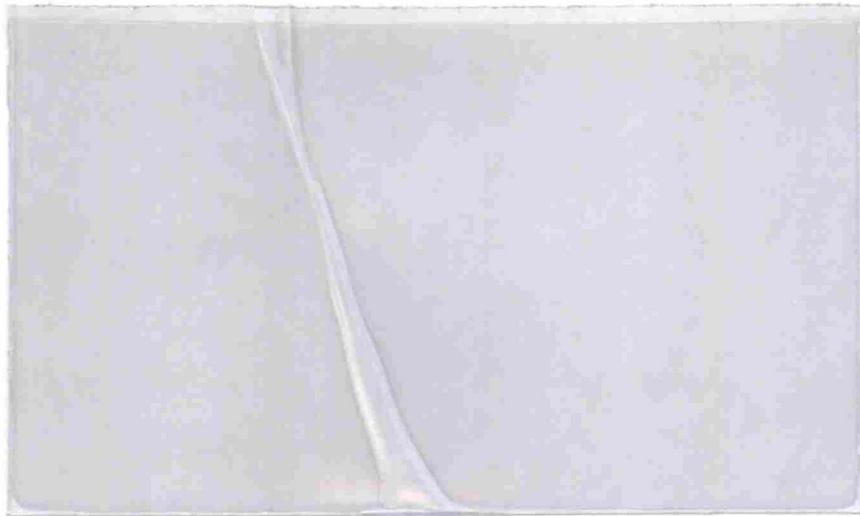


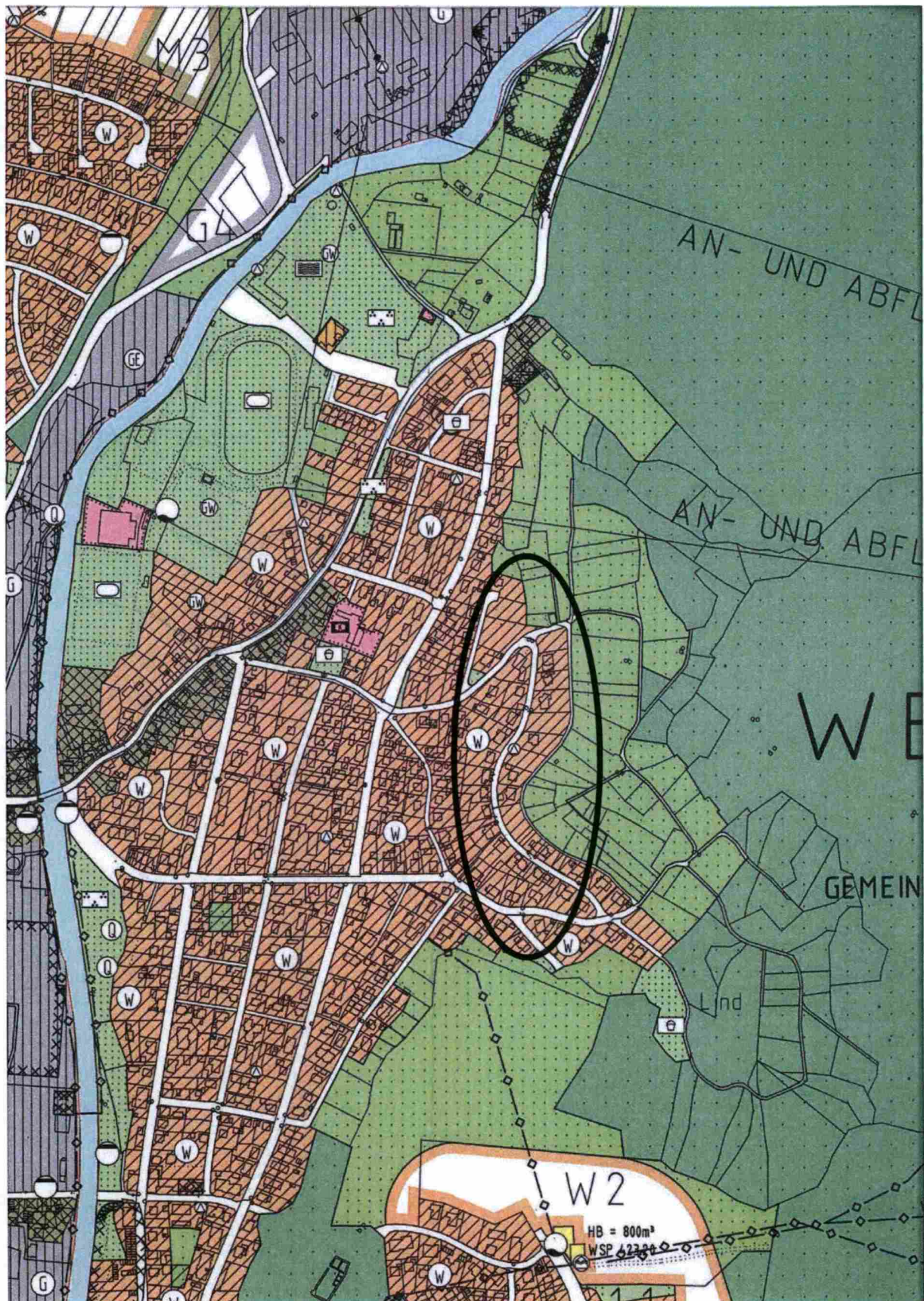
Till O. Fleischer  
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner



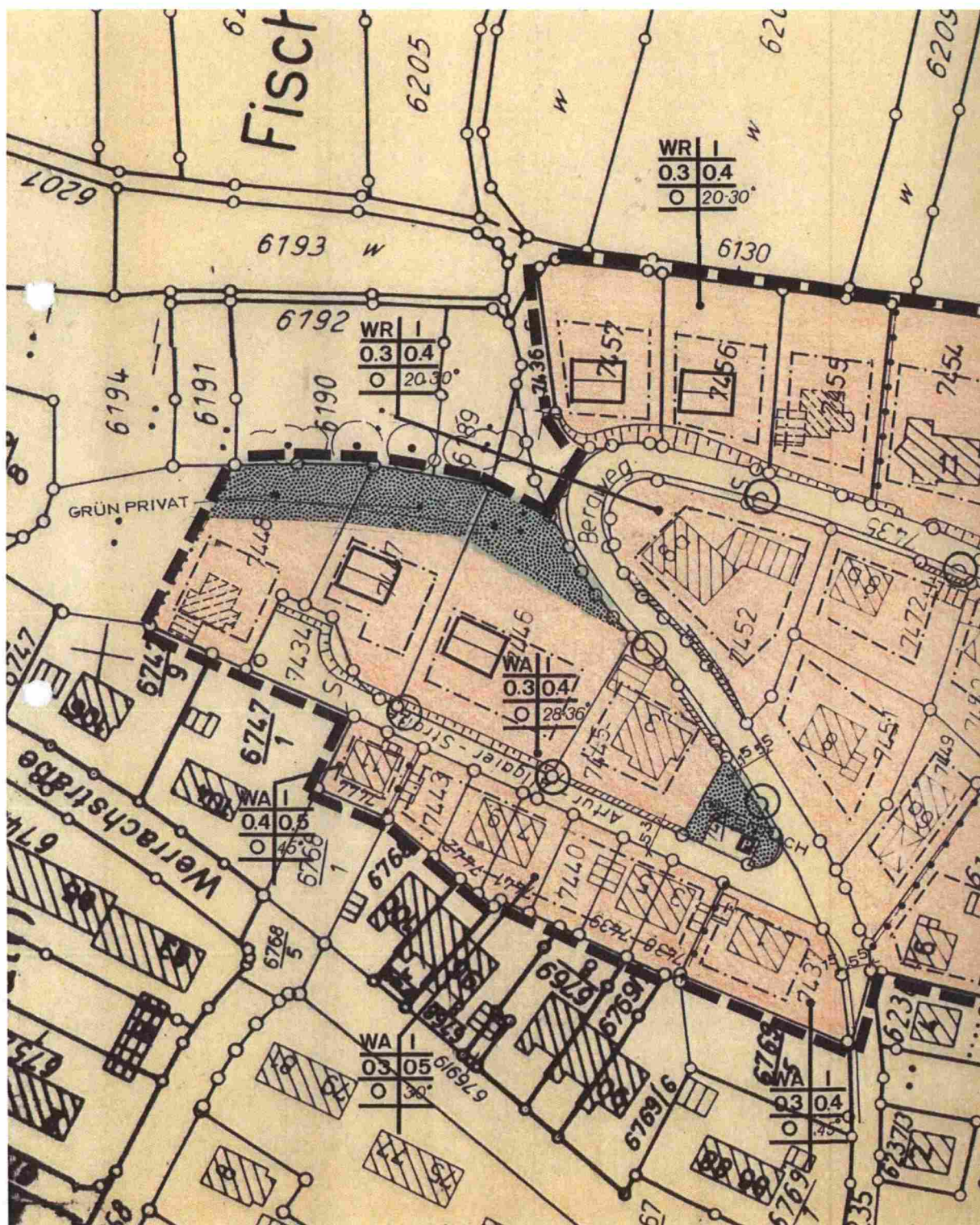


## Lageplandeckblatt









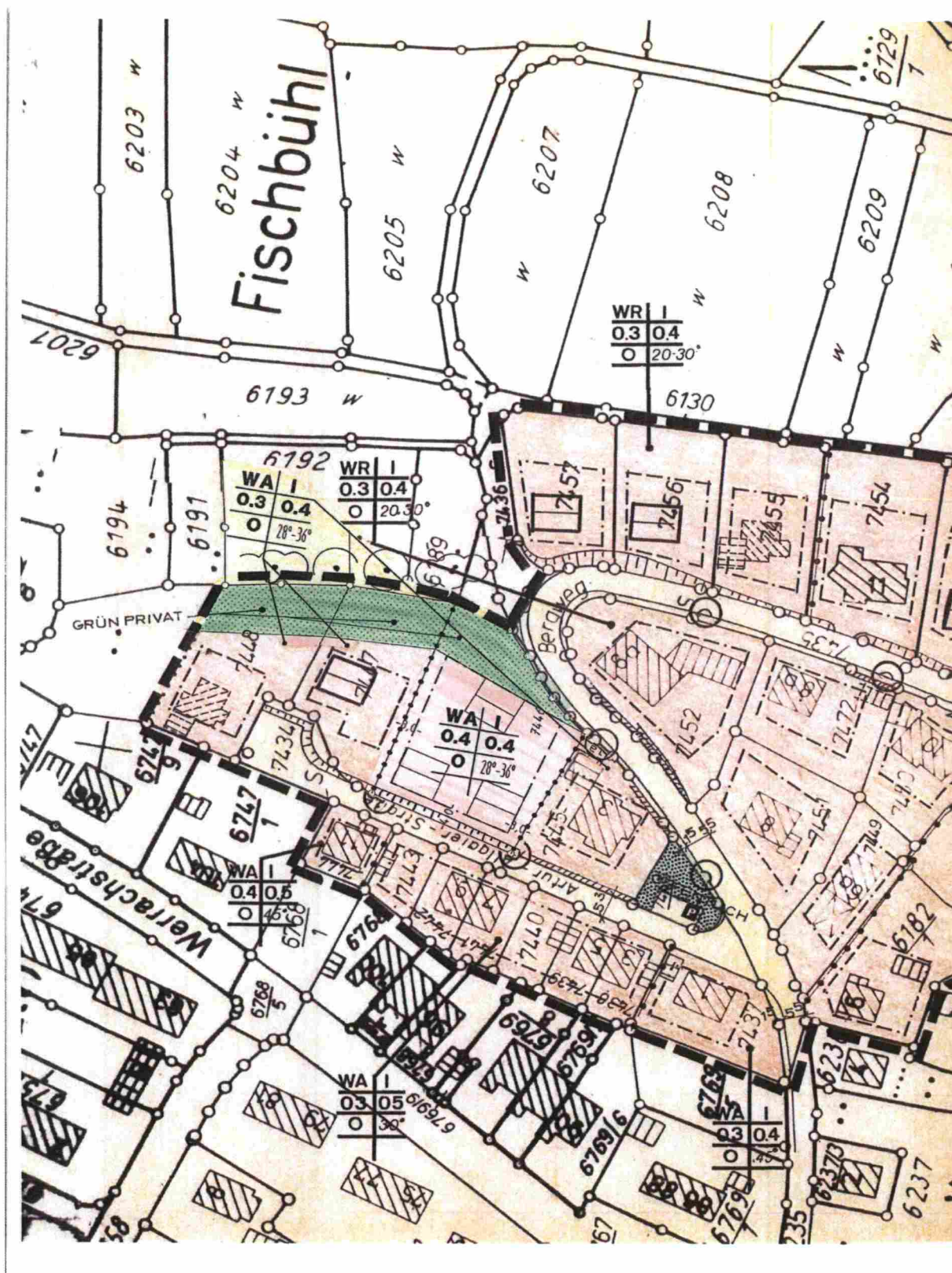
GEOplan

STADT WEHR, GEMARKUNG WEHR  
 6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LIND I“  
 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

PLANFERTIGUNG: 02.02.2010







## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Lind I“**

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 19.02.2010 in Kraft getreten.

### **Einleitung**

Der Bebauungsplan „Lind I“ wurde in zwei Punkten auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine verdichtete Bebauung.
- Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für Sonnenenergie.

Diesem Ziel wird durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einem Grundstück und die grundsätzliche Freigabe der Firstrichtung im Plangebiet erreicht.

### **1. Umweltbelange**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope. Die durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehene Fläche wird derzeit weitgehend als Rasenfläche genutzt.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

### **3. Behördenbeteiligung**

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **4. Planungsalternativen**

Mit der vorgelegten Planung wird innerhalb der bestehenden Bebauung eine maßvolle Verdichtung erreicht und das Ziel der besseren Nutzung der Sonnenenergie gefördert. Unter Berücksichtigung aller Belange, ergeben sich keine sinnvollen Alternativmöglichkeiten zur vorliegenden Planung.

Wehr, den 22.02.2010



Michael Thater  
Bürgermeister

