001

STADT WEHR

GEMARKUNG ÖFLINGEN

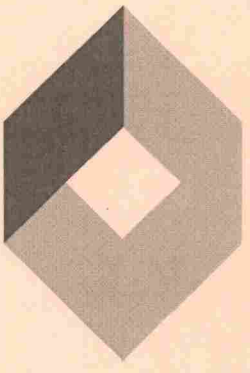
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/ MAßNAHME DER INNENENTWICKLUNG

MÜHLEMATT I + II

GEO*plan* 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



SATZUNG

003

über die Änderung der Bebauungspläne „Mühlematt I + II“
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 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 03.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Mühlematt I + II“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische und der schriftliche Teil der Bebauungsplanes „Mühlematt I“ in der Fassung der Genehmigung vom 30.06.1967 sowie der zeichnerische und der schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Mühlematt II“ in der Fassung der 1. Änderung, genehmigt am 26.10.1981.

§ 2
Inhalt der Änderung

Für die folgenden Grundstücke wird die überbaubare Fläche, teilweise bei gleichzeitiger Erhöhung der GRZ, erweitert und an die aktuellen Grundstücksverhältnisse angepasst:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlematt I“: Flst.Nr. 512/1, 512/30, 512/2, 507, 509, 510, 3160, 3160/1, 3159, 3158, 3156, 3156/1, 3156/2.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlematt II“: Flst.Nr. 3155, 3155/1; 3152/1. 3152.
Das Gehweggrundstück Flst.Nr.512/29 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Gehweg) ausgewiesen.
In beiden Bebauungsplänen werden einzelne Bebauungsvorschriften geändert.

§ 3
Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil vom 03.05.2010 sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 03.05.2010. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 03.05.2010 mit Plananlagen.

§ 4
Inkrafttreten

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

Wehr, den 04. Mai 2010

Michael Thater
Bürgermeister

STADT WEHR

B-135601.DOC

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES AM 02.02.2010

WEHR, DEN 04. Mai 2010 MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT VOM 02.03.2010 BIS 01.04.2010
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT AM 19.02.2010
WEHR, DEN 04. Mai 2010 MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO AM 03.05.2010
WEHR, DEN 04. Mai 2010 MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT WEHR ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN 04. Mai 2010 MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM AM
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN BIS
IN KRAFT GETRETEN AM 14. Mai 2010

WEHR, DEN 17. Mai 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 „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. Insbesondere Wohnbaugebiete, die auf sehr alte Bebauungspläne aus den 60er Jahren oder noch davor zurückgehen, weisen häufig sehr große Baugrundstücke mit oftmals unverhältnismäßig kleinen überbaubaren Flächen auf.

In den Plangebieten „Mühlematt I“ und „Mühlematt II“ im Stadtteil Öflingen liegen der Stadtverwaltung nun Bauanträge vor, die aufgrund der in diesen Bebauungsplänen sehr eng gefassten überbaubaren Flächen nicht genehmigungsfähig sind. Die Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1967 und 1975 und gelten im wesentlichen bis zum heutigen Zeitpunkt unverändert.

Für beide zusammenhängende Gebiete wurde eine Bestandsaufnahme der heutigen Siedlungsstruktur anhand des aktuellen Katasterplanes durchgeführt. Die so ermittelten Freiflächen und Baulücken wurden mit den Bebauungsplanfestsetzungen abgeglichen und daraus die Vorschläge für zusätzlich auszuweisende Bauflächen entwickelt.

Dabei wurden nur solche Flächen in die Änderung aufgenommen, auf denen durch Erweiterung der überbaubaren Flächen tatsächlich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen.

Insgesamt werden 17 bebaute Grundstücke in die Änderung einbezogen. Im wesentlichen ergeben sich durch die Änderung Erweiterungsmöglichkeiten der bereits vorhandenen Bausubstanz.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die vorliegenden Bauanträge
- Flst.Nr. 3152/1 Erweiterung Schlachthaus und
- Flst.Nr. 509 Erweiterung Wohnhaus

können mit dieser Änderung geschaffen werden.

Auf zwei Flächen könnten zusätzlich durch Teilung auch neue Baugrundstücke entstehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind dagegen keine Bedenken zu ermitteln. Das Erschließungsnetz ist für die zusätzliche Bebauung generell ausreichend dimensioniert.
Ergänzend werden für die gesamten Plangebiete einige textliche Bebauungsvorschriften

geändert bzw. aufgehoben mit dem Ziel, Hindernisse für eine umfassende Dachraumnutzung oder die energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz auszuräumen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das innerörtliche Potential im Bereich „Mühlematt I + II“ durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf folgenden Grundstücken werden erweiterte überbaubare Flächen ausgewiesen und teilweise auch die GRZ angehoben auf die nach BauNVO zulässigen Höchstwerte:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlematt I“: Flst.Nr. 512/1, 512/30, 512/2, 507, 509, 510, 3160, 3160/1, 3159, 3158, 3156, 3156/1, 3156/2.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlematt II“: Flst.Nr. 3155, 3155/1; 3152/1. 3152.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil auf der Grundlage eines aktuellen Katasterplanes festgesetzt. Geplante Grundstücksgrenzen werden auf zwei Flächen dargestellt, diese sind jedoch nicht verbindlich. Weiterhin wird der Leitungsbestand eingetragen und erforderliche Leitungsrechte werden festgesetzt.

Die Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung überlagern die Bebauungspläne „Mühlematt I“ und „Mühlematt II“. Die bisher gültige Planfassung wird als Plananlage zur Begründung ausschnittsweise dargestellt.

Zur besseren Orientierung und Planlesbarkeit werden alle Änderungen in einem neuen Lageplan dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht den farbig angelegten Planausschnitten (Deckblättern).

Über die Einzelflächen hinaus werden folgende textliche Änderungen der Bebauungsvorschriften vorgenommen:

Im Bebauungsplan „Mühlematt I“:

- Aufhebung der vorgeschriebenen Gebäudestellung und Firstrichtung
- Aufhebung des seitlichen Grenzabstandes von 4,0 m
- Erhöhung der Traufhöhen um jeweils 0,5 m
- Aufhebung der Kniestockbegrenzung auf 0,30 m
- Zulassung von Dachaufbauten und Dachgaupen ab einer Dachneigung von 25°

Im Bebauungsplan „Mühlematt II“:

- Aufhebung der vorgeschriebenen Firstrichtung
- Aufhebung des Ausschlusses von Dachgaupen und Dachaufbauten
- Erhöhung der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden von 3,50 m auf 4,50 m

Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum dient allgemein einer besseren Nutzung der Gebäudesubstanz und trägt damit auch zur Nachverdichtung bei. Diesem Ziel dienen die Zulassung von Dachgaupen, die Aufhebung des Kniestockes und die Erhöhung der Traufhöhen.

Die Aufhebung der Gebäudestellung und Firstrichtung kann im Einzelfall eine bessere energetische Ausrichtung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen erlauben, während die Anpassung der zum Teil sehr niedrig festgesetzten Traufhöhen auf die nach heutigen Maßstäben üblichen Werte auch die veränderten Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehüllen berücksichtigt.

Im Plangebiet „Mühlematt I“ wird auf die generelle Zulassung von Dachgaupen verzichtet, weil hier die überwiegend zulässigen und auch realisierten Dachneigungen von 16° bis 20° zu gering sind. Der überwiegende Teil des Gebietes ist mit einheitlichen Haustypen bebaut, die ohne Dachnutzung konzipiert sind. Das einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung ist bis heute weitgehend erhalten, eine nachträgliche Zulassung von Gaupen würde aus städtebaulicher Sicht die besondere Eigenart dieses Gebietes stören. Nur in einem Teilbereich mit zulässigen Dachneigungen über 24° werden Gaupen zugelassen.

3 ERSCHLIEßUNG

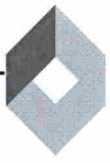
In das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Grundstückszufahrten über das bestehende Netz der Erschließungsstraßen sind ausreichend gesichert.

Generell gilt, dass alle Kosten der zur Realisierung zusätzlich entstehender Bebauungsmöglichkeiten noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen jeweils durch den Grundstückseigentümer/Bauantragsteller zu tragen sind. Die Maßnahmen sind mit dem Bauamt der Stadt Wehr abzustimmen.

Der bisher im Bebauungsplan „Mühlematt I“ ausgewiesene Gehweg zwischen der Mühlestraße und der Erschließungsstraße A-A (Mühlematt) wurde an anderer Stelle realisiert und wird entsprechend der tatsächlichen Katastersituation in der Planänderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öff. Gehweg) festgesetzt.

4 MÜHLENBACH

Entlang der Mühlenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlematt II“ verläuft der Mühlenbach. Das Gewässer ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragen, die Darstellung wird topographisch aus dem Kataster in die Bebauungsplanänderung übernommen, das Gewässer und seine Berücksichtigung im Bebauungsplan sind also von der Änderung nicht berührt. Mit der neu festgesetzten Baugrenze wird ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m eingehalten.



5 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 Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes verbessert.

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.

Für die Erweiterung der baulichen Nutzung wird die insgesamt maximal zusätzlich entstehende Grundfläche mit etwa 1.350 m² abgeschätzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird damit 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.

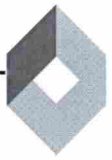
6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Mühlematt I“ vom 30.06.1967 und „Mühlematt II“ vom 18.09.1975/26.10.1981 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Hierzu zählt insbesondere auch die Festsetzung der Geschossigkeit, die teilweise noch in der Form „I+IS“ festgesetzt ist und die lediglich zur besseren Übersichtlichkeit nachrichtlich in den zeichnerischen Teil vom 03.05.2010 übernommen wird. Die nachrichtlich übernommenen Angaben in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils werden grau gerastert

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Mühlematt I+II“ ist im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



8 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Bebauungspläne „Mühlematt I“ und „Mühlematt II“ 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 wird im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 03.05.2010 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den 03. Mai 2010

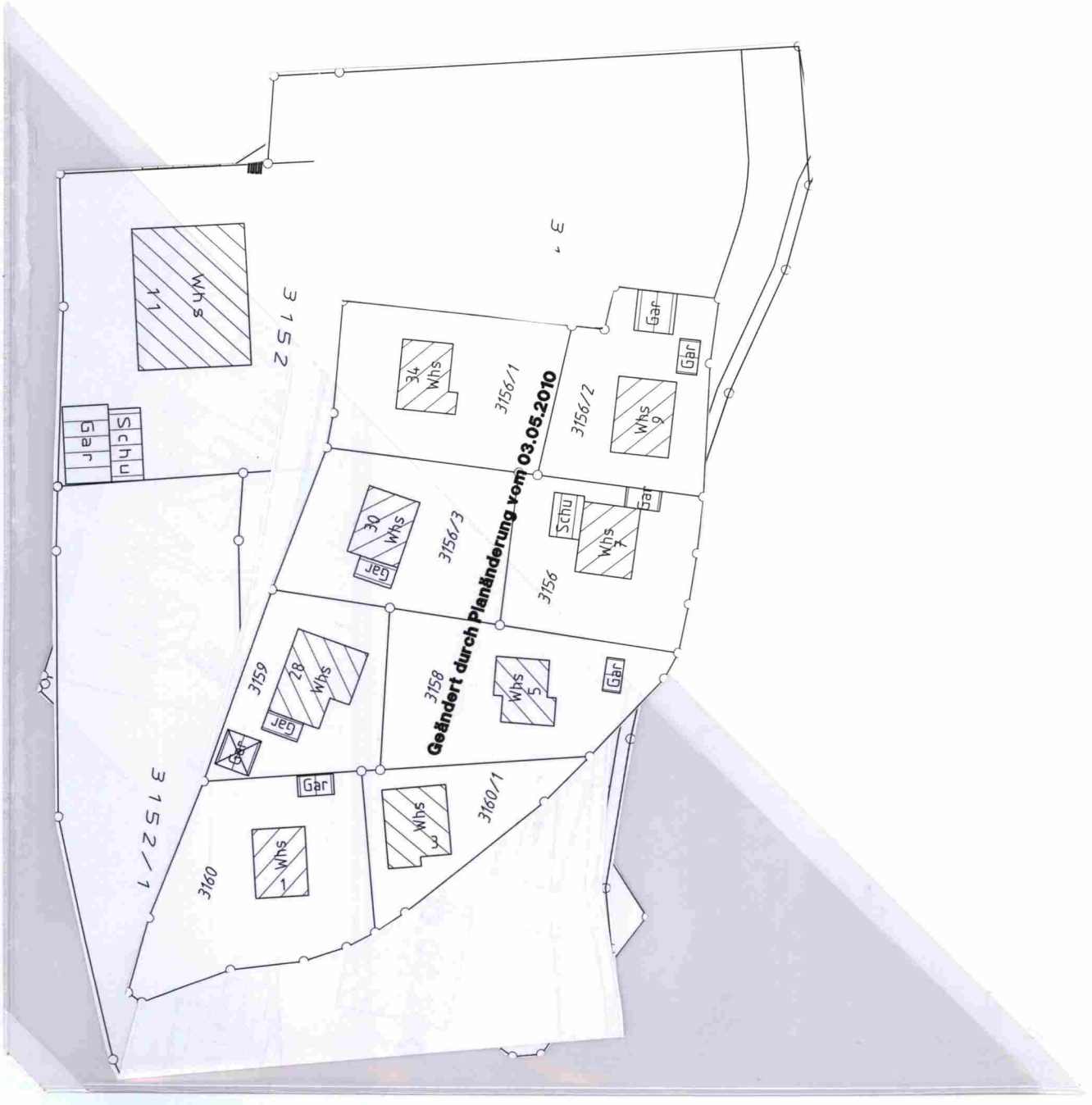
Michael Thater
Bürgermeister

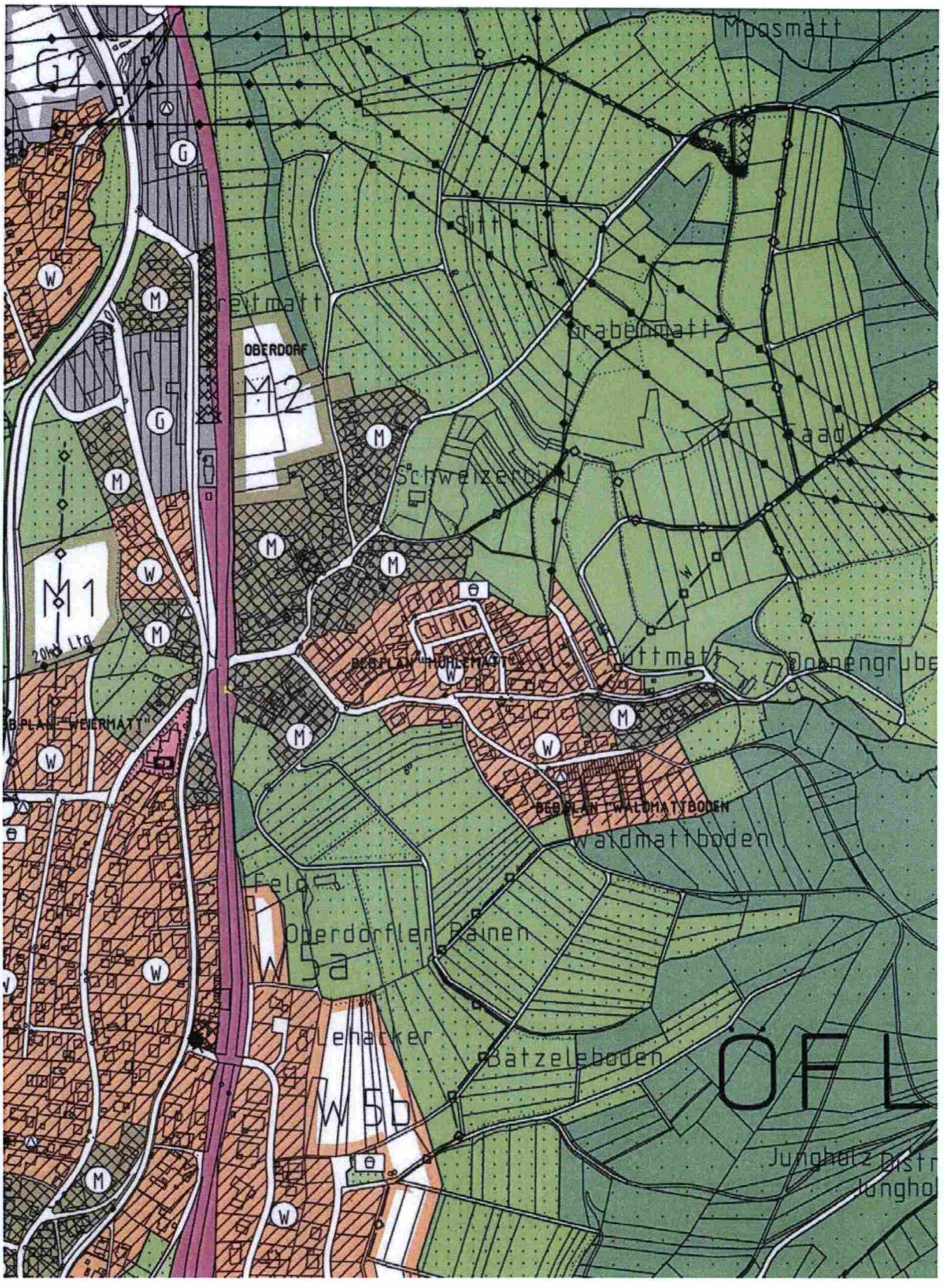
STADT WEHR

Wehr, den 03.05.2010
GEO*plan*

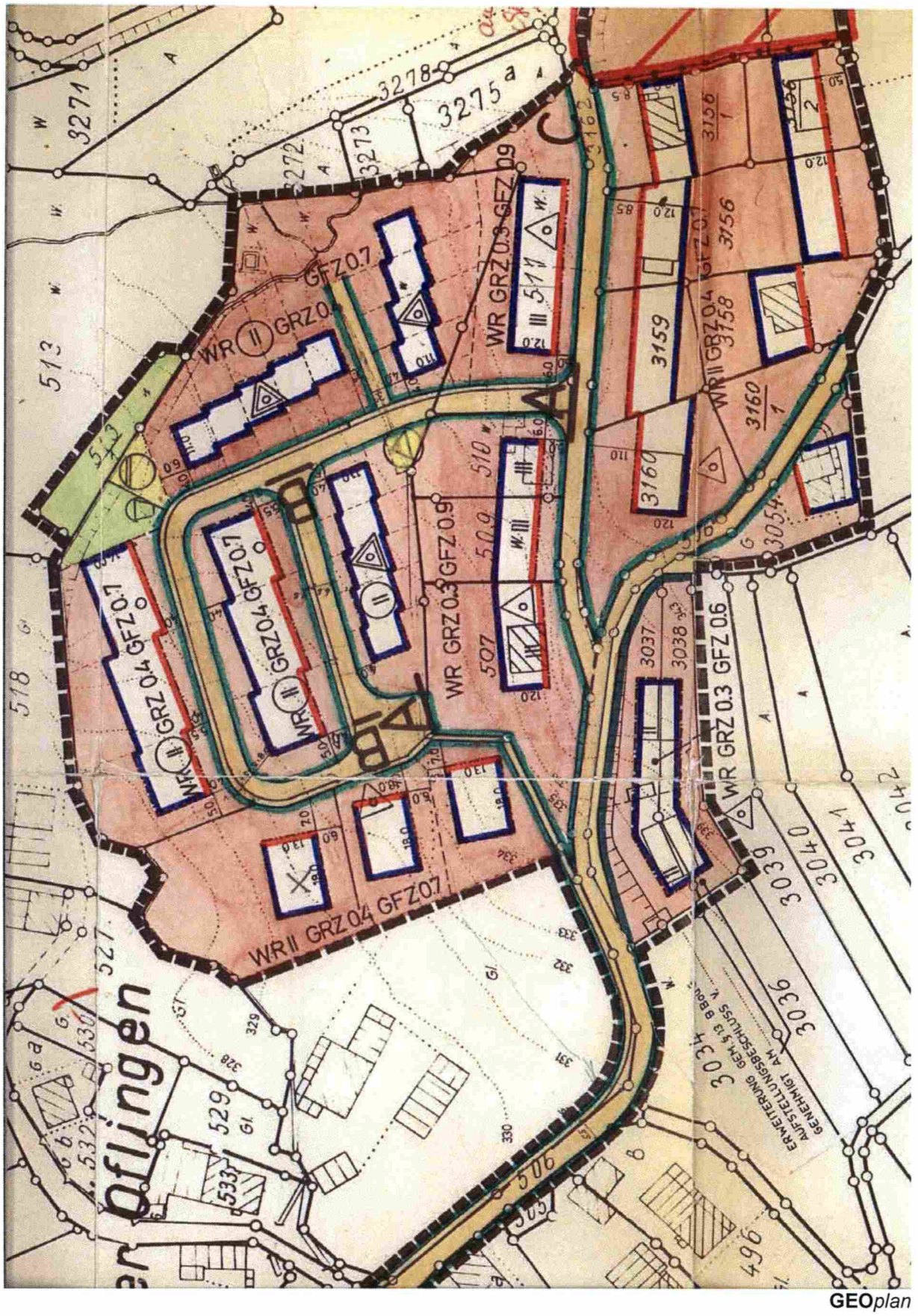
Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

LAGEPLANDECKBLÄTTER





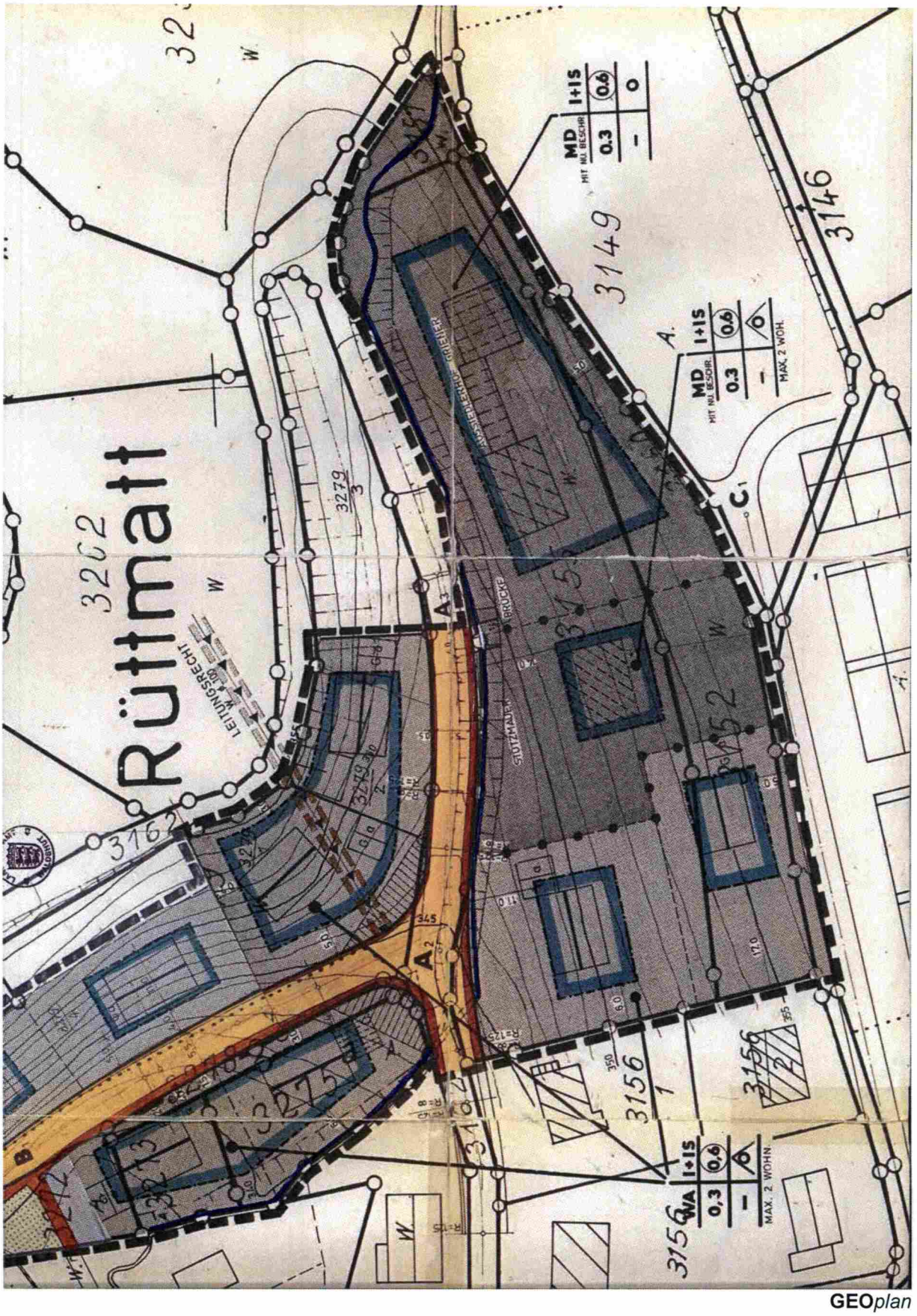
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN **M 1:5000**



GEO*plan*

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

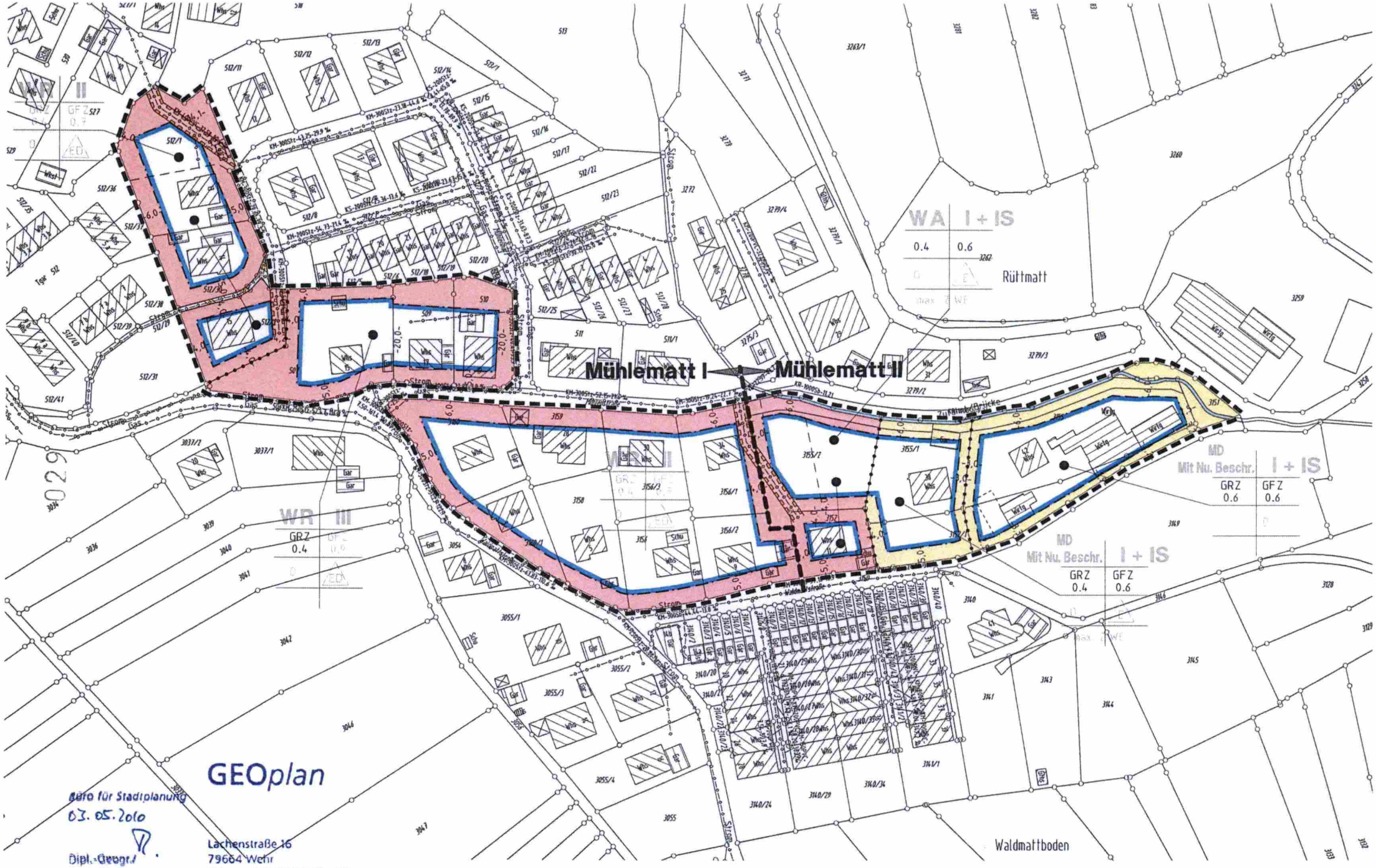
GEMARKUNG ÖFLINGEN
„MÜHLEMATT I“
GENEHMIGT: 30.06.1967



GEO*plan*

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

GEMARKUNG ÖFLINGEN
„MÜHLEMATT II“
FASSUNG 1. ÄNDERUNG: 26.10.1981


Mühlematt I
Mühlematt II
WA I + IS
0.4 0.6
Rüttmatt
MD
Mit Nu. Beschr. I + IS
GRZ 0.6 GFZ 0.6
MD
Mit Nu. Beschr. I + IS
GRZ 0.4 GFZ 0.6
WR III
GRZ 0.4
Waldmattboden
GEOplan
Büro für Stadtplanung
03. 05. 2010
Dipl.-Geogr.
freier Stadtplaner
Lachenstraße 16
79664 Wehr
Telefon (07762) 5208-55
Telefax (07762) 5208-2
unmaßstäblich