Stadt Wehr

Gemarkung Wehr

4. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„In den Höfen“

SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplans

„In den Höfen"

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl . S. 612, 613), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 13.10.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans "In den Höfen" als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 07.09.1983 (Datum der Bekanntmachung). Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flst.-Nrn. 1780/5,1480/1,1492 und 1493 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 28.07.2020.

§ 2
Änderung des Bebauungsplans

Das auf dem Grundstück Flst.Nr. 1480/1 vorhandene Baufenster wird geringfügig modifiziert. Die bisherige Festsetzung zur öffentlichen Versorgung wird weitgehend aufgehoben und das Grundstück als WA-Fläche ausgewiesen. Das Weggrundstück Flst.Nr 1780/5 wird teilweise als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1492 und 1493 wird das Baufenster etwas vergrößert und die Geschossigkeit von 2 auf 3 Vollgeschosse erhöht. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht.

§ 3
Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Planzeichnung vom 28.07.2020.
2. Begründung vom 28.07.2020.
3. Örtliche Bauvorschriften vom 28.07.2020.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 Nr. 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 13.10.2020

Michael Thater
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung der vorgeschriebenen Vorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Wehr übereinstimmt.

Wehr, den 14.10.2020

Michael Thater
Bürgermeister

Bebauungsplan „In den Höfen“ 4. Änderung
Begründung vom 28.07.2020

1. Gründe und Inhalt Änderung

Der Bebauungsplan „In den Höfen“ wurde in diesem an der Haseler Straße gelegenen Bereich im Jahr 1983 rechtskräftig. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1480/1 wurde damals die Nutzung als Fläche für die Versorgung mit Elektrizität festgesetzt und ein entsprechendes Baufenster eingetragen.
Diese Nutzung ist in dem Umfang auf dem Grundstück nicht mehr notwendig. Daher wurde eine kleinere Trafostation auf dem Nordteil des Grundstücks errichtet und das bisherige Lager für Leitungsmasten aufgegeben.
Damit soll dieses Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu wird das Baufenster geringfügig angepasst und eine zweigeschossige Bebauung, wie sie nördlich angrenzen bereits zulässig ist, festgesetzt.
Ein städtisches Weggrundstück, das südlich angrenzt, soll in dem Zusammenhang teilweise als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich an der Friedrichstraße angrenzend zwei Grundstücke, für die sich eine verdichtete Bebauung anbietet. Die Grundstücke haben zusammen eine Größe von 1707 m². Über eine verdichtete Bebauung kann die Schließung dieser Baulücke zur Entlastung des Wohnungsmarkts in Wehr beitragen. Abweichend von der bisher teilweise mit 2 Vollgeschossen zulässigen Bebauung soll eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl muss dafür auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht werden. Daneben wird das Baufenster geringfügig vergrößert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, da mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungsbereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen 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 m² 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. Ebenfalls sind keine Offenland- oder Waldbiotope nach §30 BNatSchG vom Eingriff betroffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Mit der Änderung sind im Verhältnis zu den geltenden Festsetzungen kaum weitergehende Eingriffe in die Umwelt verbunden.

Das Grundstück an der Haseler Straße wurde mit der bisherigen Nutzung in der Fläche stärker ausgenutzt als es mit den neuen Festsetzungen möglich ist.

Mit der Erhöhung der Geschossigkeit auf den Grundstücken wird eine zusätzliche Überbauung von Grundstücksfläche vermieden und damit das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefördert. Trotzdem kann damit die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum erreicht werden ohne die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich zu erhöhen.

Ein Umweltbericht wird entsprechend § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht angefertigt.

3. Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „In den Höfen" vom 06.09.1983 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Wehr, den 28.07.2020

STADT WEHR

Michael Thater
Bürgermeister

011

Stadt Wehr

Bebauungsplan: 4. Änderung "In den Höfen"

Verfahrensübersicht

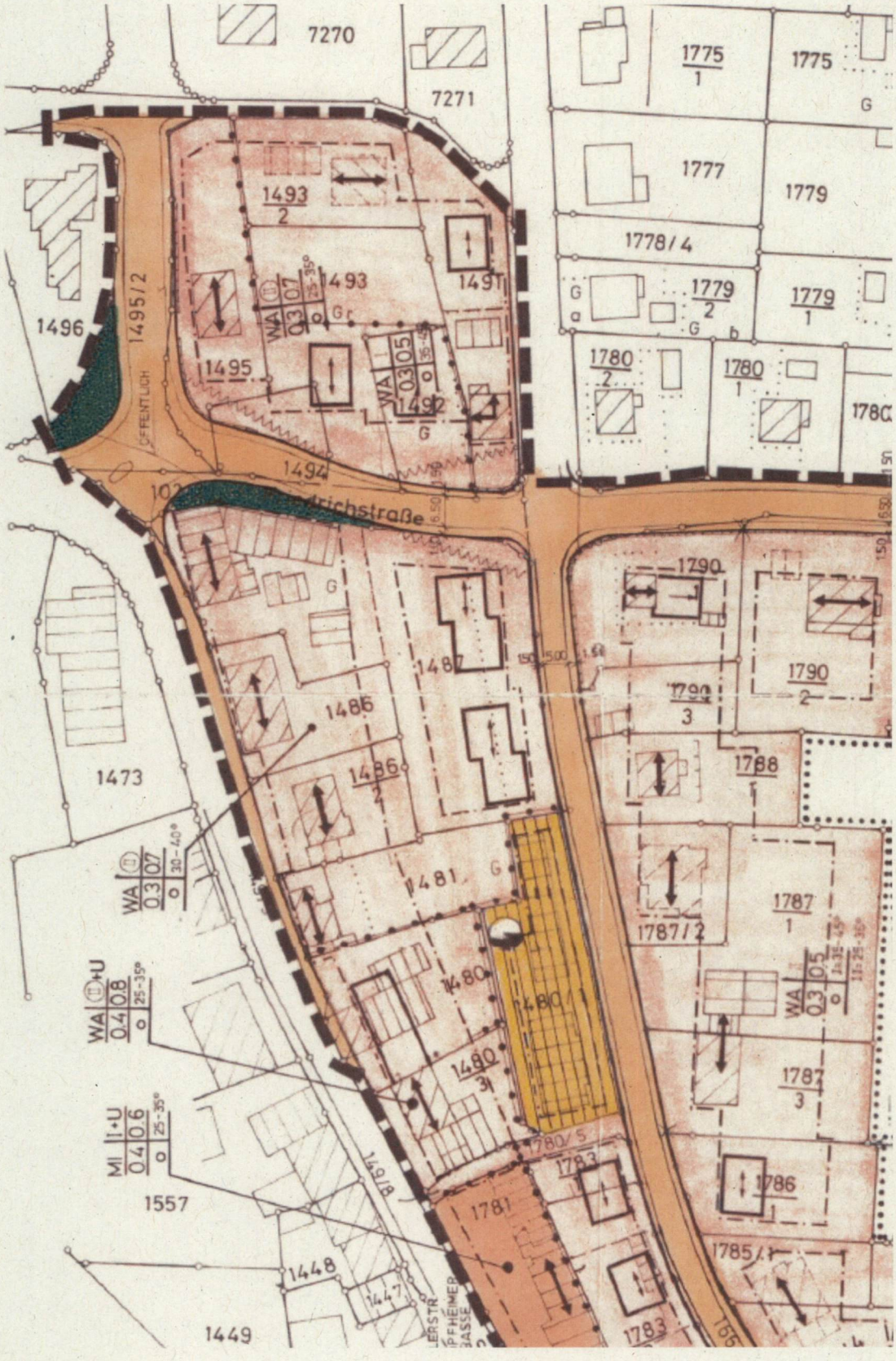
Beschluss des Gemeinderates zur Änderung	28.07.2020
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	-
Offenlegungsbeschluss	28.07.2020
Bekanntmachung	07.08.2020
Öffentliche Auslegung	18.08.2020 - 18.09.2020
Satzungsbeschluss	13.10.2020
Ausgefertigt	14.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	23.10.2020
In Kraft getreten am	23.10.2020

Wehr, den 23.10.2020

Der Bürgermeister

Michael Thater

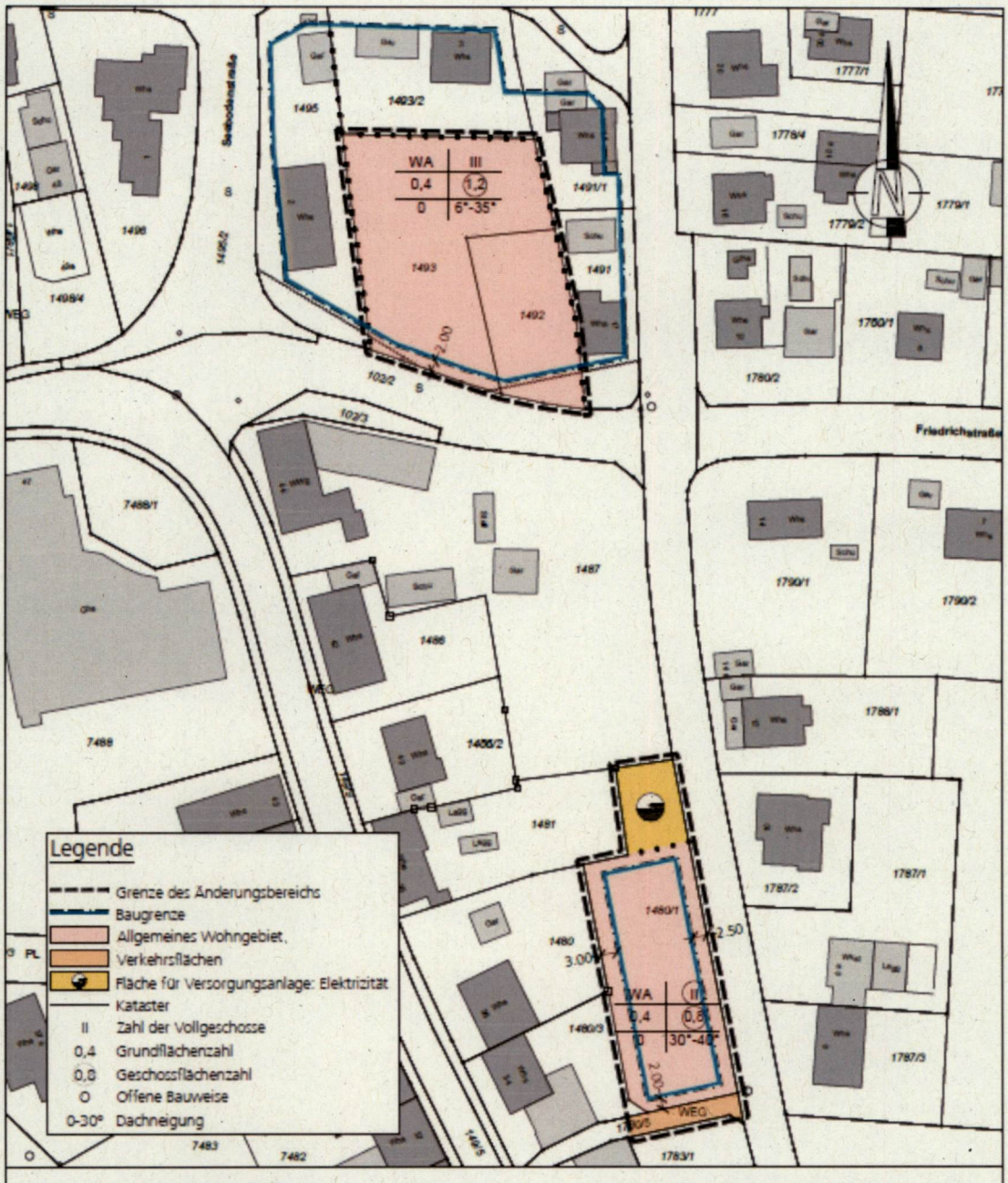
STADT WEHR



Stadt Wehr — Gemarkung Wehr

Bebauungsplan — „In den Höfen“

Rechtskräftige Planfassung — In Kraft getreten 07.09.1983



Bebauungsplan In den Höfen

4. Änderung

Lageplan

STADT
WEHR
Stadtverwaltung Wehr
Hauptstraße 16
D-79664 Wehr

Maßstab	1:1000
Format	21,0 cm x 29,7 cm
Datum	28.07.2020
Gezeichnet	D. Kramer
Geprüft	T. Götz