

Stadt Wehr

Gemarkung Wehr

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Große Zelg II Teil 1

Satzung

über den Bebauungsplan „2. Änderung Große Zelg II Teil 1“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 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 16.04.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Große Zelg II Teil 1“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Inhalt der Änderung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden geändert.

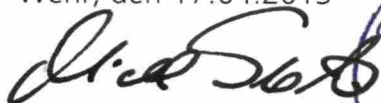
§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Satzung über die Bebauungsplanänderung besteht aus:
Änderung der Bebauungsvorschriften vom 16.04.2013.
Ergänzungsbegründung vom 16.04.2013.

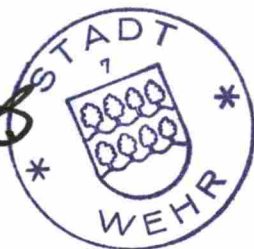
§ 4 Inkrafttreten

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

Wehr, den 17.04.2013



Michael Thater
Bürgermeister



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Große Zelg II Teil 1“

Stadt Wehr

Ergänzungsbegründung vom 16.04.2013

I. Bereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.Nrn.: 7809, 7810, 7811, 7812. Es handelt sich um den Planbereich, der eine dreigeschossige Bebauung zulässt.

II. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan ist seit 2009 rechtskräftig, die Bodenordnung und die plangemäße Erschließung wurden 2010 abgeschlossen. In der Zwischenzeit wurde eine Großzahl der Grundstücke verkauft und zu einem beträchtlichen Teil bebaut.

Bei den vier Bauplätzen für Geschosswohnungsbau hat es sich gezeigt, dass die Grundstücke zwar nachgefragt werden, wegen der planungsrechtlichen Vorgaben eine Vermarktung schwierig ist.

Damit die dem Gestaltungskonzept zu Grunde liegende höhenmäßige Abwicklung weitgehend erhalten bleibt und gleichzeitig eine bessere Vermarktung möglich wird, soll das Maß der baulichen Nutzung geringfügig verändert werden.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind vollständig im Eigentum der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

III. Inhalt der Änderung

Neben den bisher zulässigen Pultdächern werden Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° auf den Grundstücken Flst.Nrn. 7809, 7810, 7811, 7812 zugelassen. Für diese Flachdächer wird die zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Damit ergeben sich bei der Gestaltung der Bebauung mehr Möglichkeiten. Ergänzt wird dies durch die Möglichkeit die Gebäude auch quer zur Erschließungsstraße zu errichten.

IV. Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Da sich aus der Bebauungsplanänderung nur sehr geringfügige Änderungen der Bebauungsmöglichkeiten ergeben, die letztlich keine flächenmäßige Auswirkung auf die Bebauung haben, sind mit ihr keine Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung entfällt.

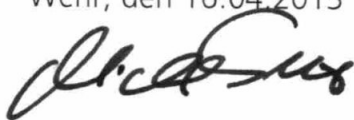
V: Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „Große Zelg II Teil 1“ bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

VI. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen einer Offenlegung des Planentwurfs für einen Monat. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange gehört.

Wehr, den 16.04.2013



Michael Thater
Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Große Zelg II Teil 1“

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.04.2013 in Kraft getreten.

Einleitung

Der Bebauungsplan „Große Zelg II Teil 1“ wurde in zwei Punkten geändert:

- Im Bereich der 4 Mehrfamilienhausplätze wurden neben flach geneigten Pultdächern auch Flachdächer zugelassen. Die Geschossigkeit wurde nicht verändert.
- Neben der Firstrichtung parallel zur Straße wurde auch die Firstrichtung senkrecht zur Straße zugelassen.

Durch die Zulassung von Flachdächern soll die Gestaltungsmöglichkeit im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung vergrößert werden. Dieses Ziel wird auch durch die Möglichkeit der Drehung der Gebäude erreicht werden.

1. Umweltbelange

Die Änderungen wirken sich auf Umweltbelange nicht aus.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Ursprünglich war durch die Bebauungsplanänderung neben der Zulassung von Flachdächern auch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem Nichtvollgeschoss beabsichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den unmittelbar betroffenen Anliegern folgende Bedenken geltend gemacht:

- Eine Flachdachbebauung würde nicht in das Gebiet passen.
- Mit der geänderten Dachform ergäbe sich eine ca. 1,55 m höhere Bebauung als sie bisher zulässig wäre.
- Durch den zusätzlichen Wohnraum würde die Bebauung so massiv, dass das Gebiet seinen städtebaulichen Charakter verändern würde.
- Durch die verdichtete Bebauung würde ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, welcher die verkehrliche Belastung für den Bereich wesentlich erhöhen würde.

3. Behördenbeteiligung

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

4. Planungsalternativen

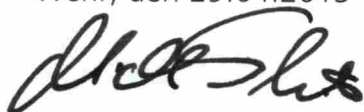
Mit der vorgelegten Planung wird eine bessere bauliche Gestaltungsmöglichkeit erreicht. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, wurde auf die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachraum der Mehrfamilienhäuser verzichtet.

Auf die Möglichkeit, Flachdächer zu errichten wurde nicht verzichtet, da im unmittelbar an die Mehrfamilienhäuser angrenzenden Bestandsbereich bereits Flachdächer vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der Ängste der Anlieger wurde aber die Firsthöhe bei der Errichtung von Flachdächern so festgesetzt, dass kein zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden kann. Damit wurden die Bedenken hinsichtlich einer zu massiven Bebauung mit einem erhöhten Stellplatzbedarf berücksichtigt.

Andere Alternativen für eine größere Gestaltungsmöglichkeit wurden nicht gesehen.

Wehr, den 29.04.2013



Michael Thater
Bürgermeister



Stadt Wehr

Bebauungsplan:

"2. Änderung Große Zelg II Teil 1"

Verfahrensübersicht

Beschluss des Gemeinderates zur Änderung	11.12.2012
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	-
Offenlegungsbeschluss	11.12.2012
Bekanntmachung	21.12.2012
Öffentliche Auslegung	02.01.2013 - 01.02.2013
Satzungsbeschluss	16.04.2013
Ausgefertigt	17.04.2013
In Kraft getreten am	26.04.2013

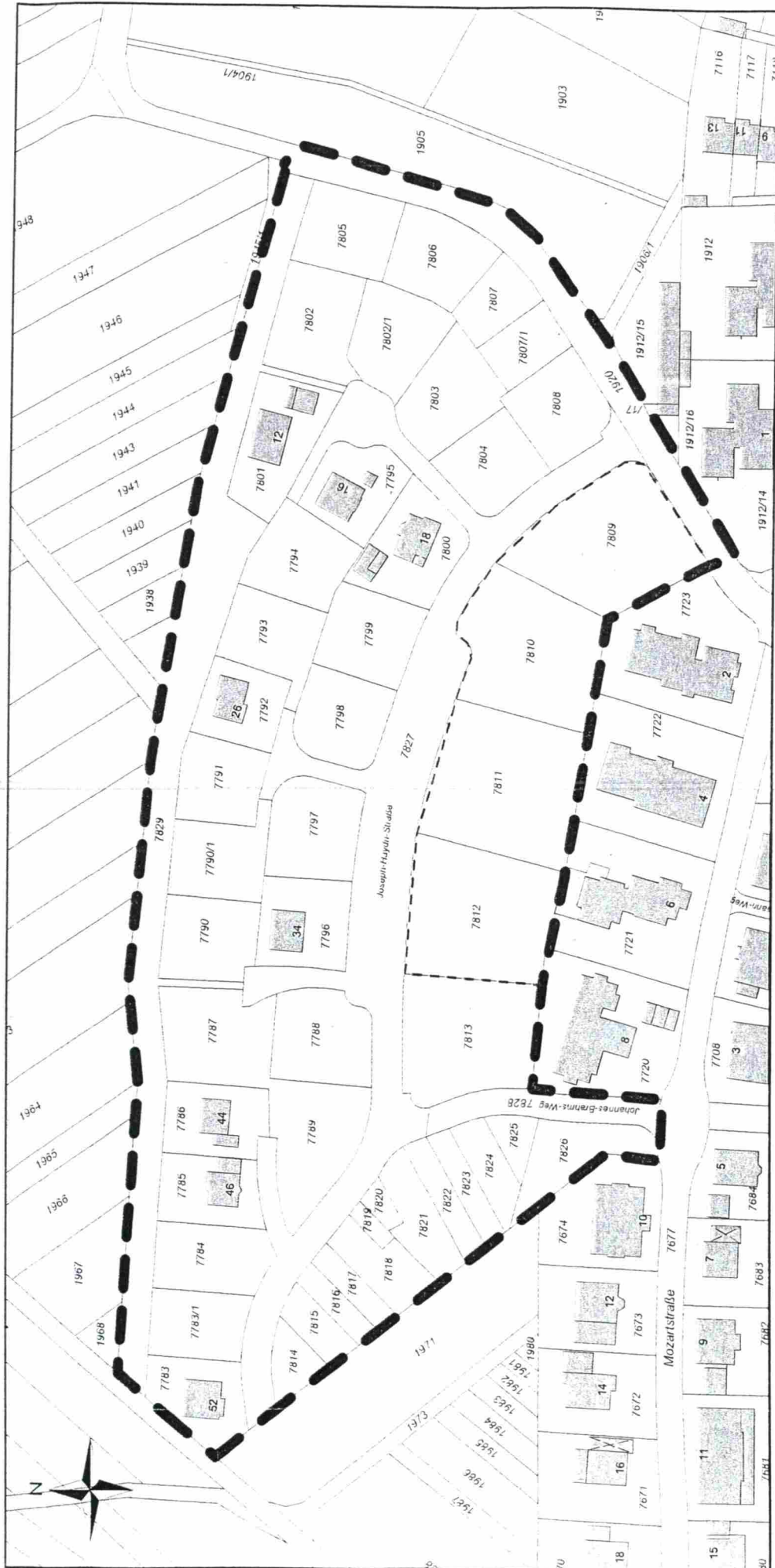
Wehr, den 29.04.2013

Der Bürgermeister



Michael Thater





Stadt Wehr

Maßstab: 1:1500
 Bearbeiter: Herr Götz
 Datum: 27.11.2012

Stadt Wehr
 2. Bebauungsplanänderung
 Übersichtslageplan

Gemarkung Wehr
 "Große Zelt II" Teil 1

Änderungsbereich

