

Entwurf

3. Änderung des Bebauungsplans

„Finsterbach“

Offenlage vom

Dienstag, den 13.10.2010 bis einschl. Donnerstag, den 12.11.2020

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplans

„Finsterbach“

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 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Finsterbach" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2004 (Datum der Bekanntmachung). Der Geltungsbereich der Änderung betrifft das Grundstück Flst.-Nr. 5216 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 15.09.2020.

§ 2

Änderung des Bebauungsplans

Die für das Grundstück Flst.-Nr. 5216 vorhandene Nutzungsschablone wird so geändert, dass zukünftig Gebäude bis zu einer Höhe von 17 m zulässig sind.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Planzeichnung vom 15.09.2020.
2. Örtliche Bauvorschriften vom 15.09.2020.
3. Begründung vom 15.09.2020.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 3 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

Michael Thater
Bürgermeister

3. Bebauungsplanänderung „Finsterbach“

Bebauungsvorschriften vom 15.09.2020

Für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Finsterbach“ werden die Bebauungsvorschriften vom 27.07.2004 wie folgt ergänzt:

§ 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 95, Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. 09, Nr. 19, S. 615), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung

Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Pufferzisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundfläche aufweisen, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an eine Überlaufleitung abgegeben wird.

Wehr, den 15.09.2020

Michael Thater
Bürgermeister

Bebauungsplan „Finsterbach“ 3. Änderung

Begründung vom 15.09.2020

1. Gründe und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Finsterbach“ wurde am 17.09.2004 rechtskräftig. Damals wurde für das Grundstück Flst.-Nr. 5216 eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m für eine Flachdachbebauung festgesetzt.

Damals war eine Bebauung des Grundstücks nicht absehbar, da es seit langer Zeit von einem Baggerbetrieb als Bauhof genutzt wurde. Jetzt soll die Fläche für eine neue Nutzung frei gemacht werden. Ein Speditionsunternehmen, das ein Hochregallager errichten will, möchte sich auf dem Grundstück ansiedeln. Für diese Nutzung muss die bisher festgesetzte Gebäudehöhe auf 17 m angepasst werden.

2. 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. In die Talaue fügt sich die höhere Bebauung gut ein. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Änderung nicht vergrößert und es wird keine größere Versiegelung ermöglicht, als sie bisher schon zulässig ist.

Mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf dem Grundstück wird eine zusätzliche Überbauung von sonstigen Grundstücksflächen vermieden und damit das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefördert. Trotzdem kann damit dringend benötigte Gewerbefläche optimal genutzt werden.

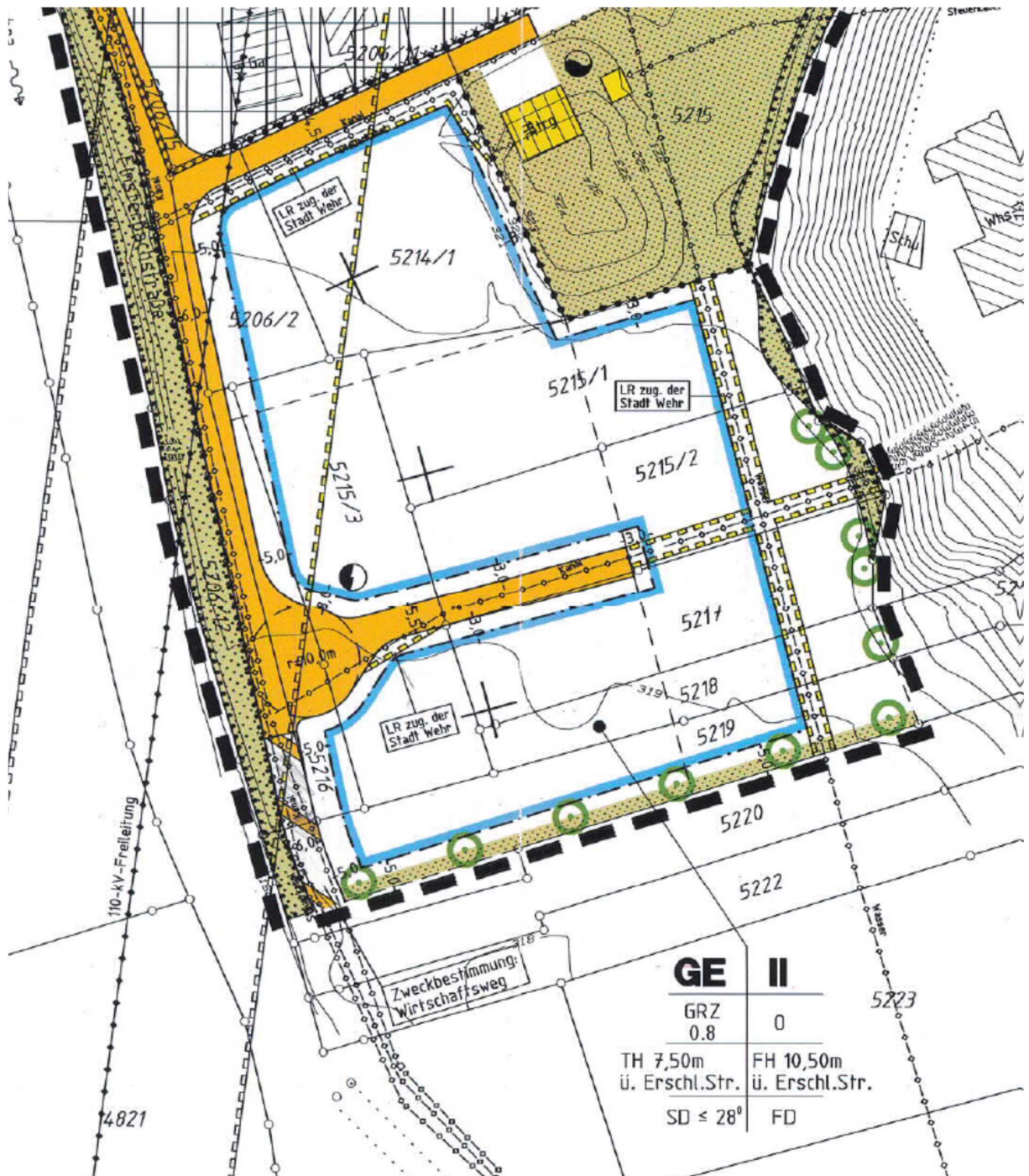
Ein Umweltbericht wird entsprechend § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht angefertigt.

3. Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „Finsterbach“ vom 17.09.2004 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Wehr, den 15.09.2020

Michael Thater
Bürgermeister



Stadt Wehr

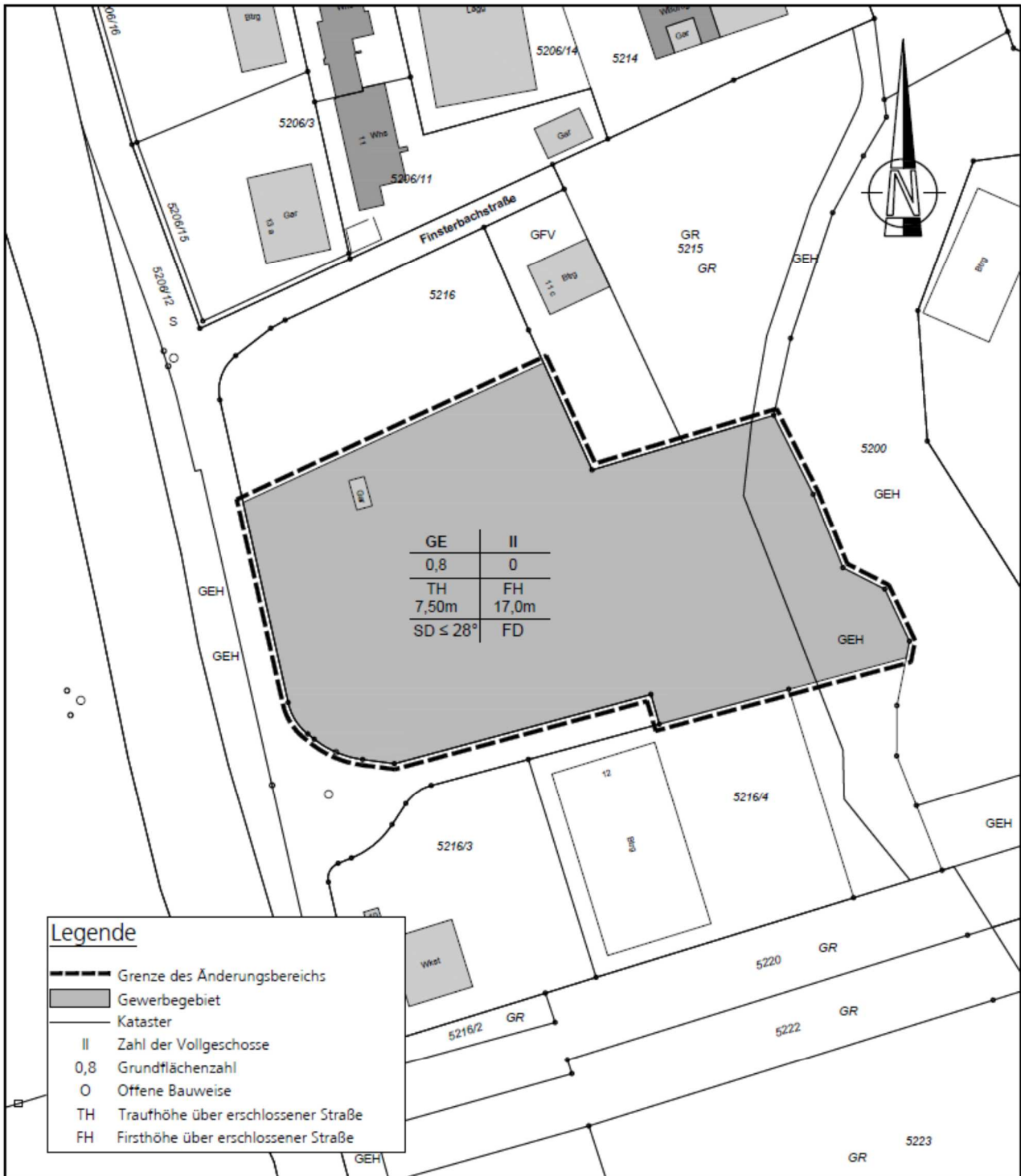
Gemarkung Wehr

Bebauungsplan

„Finsterbach“

Rechtskräftige Planfassung

In Kraft getreten: 17.09.2004



Bebauungsplan Finsterbach

3. Änderung

Lageplan

**STADT
WEHR**

Stadtverwaltung Wehr
Hauptstraße 16
D-79664 Wehr



Maßstab	1:1000
Format	21,0 cm x 29,7 cm
Datum	15.09.2020
Gezeichnet	D. Kramer
Geprüft	T. Götz