S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes "Breit"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dez. 1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 21. April 1993 die Änderung des Bebauungsplanes "Breit", Gemarkung Öflingen, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile der Satzung

angezeigt am 21. JUNI 1993

...ATSAMT WALDSHUT

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. Lageplan vom 09.02.1993
2. Übersichtsplan M 1:5 000
3. Abgrenzungsplan vom 09.02.1993
4. Begründung vom 09.02.1993
5. Bebauungsvorschriften vom 09.02.1993 i.d.F. vom 21.04.1993
6. Beiblatt mit Typenschnitten vom 09.02.1993
7. Stellungsnahme Geologisches Landesamt Freiburg vom 31.05.1972 und 05.09.1979
8. Merkblatt des Wasserwirtschaftsamtes Waldshut vom April 1991

§ 3

Außerkraftsetzung

Der Bebauungsplan "Breit" ist rechtskräftig seit dem 06.09.1985 und wird mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 21. April 1993

STADT WEHR

Bürgermeister

I.V.

Beigeordneter

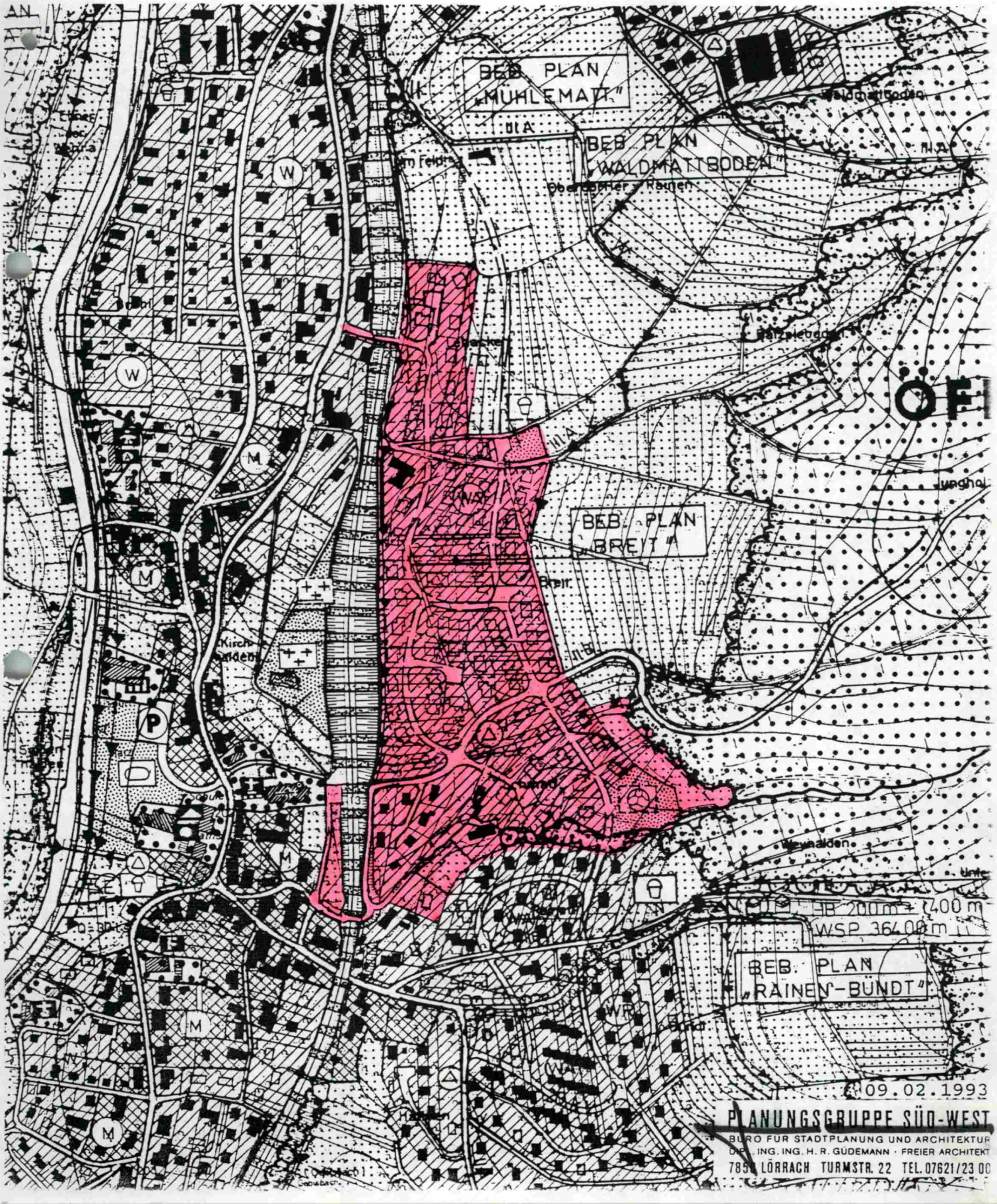
angezeigt am 21. JUNI 1993

LANDRATSAMT WALDSHUT

Blatt 1

STADT WEHR - STADTTEIL ÖFLINGEN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BREIT"

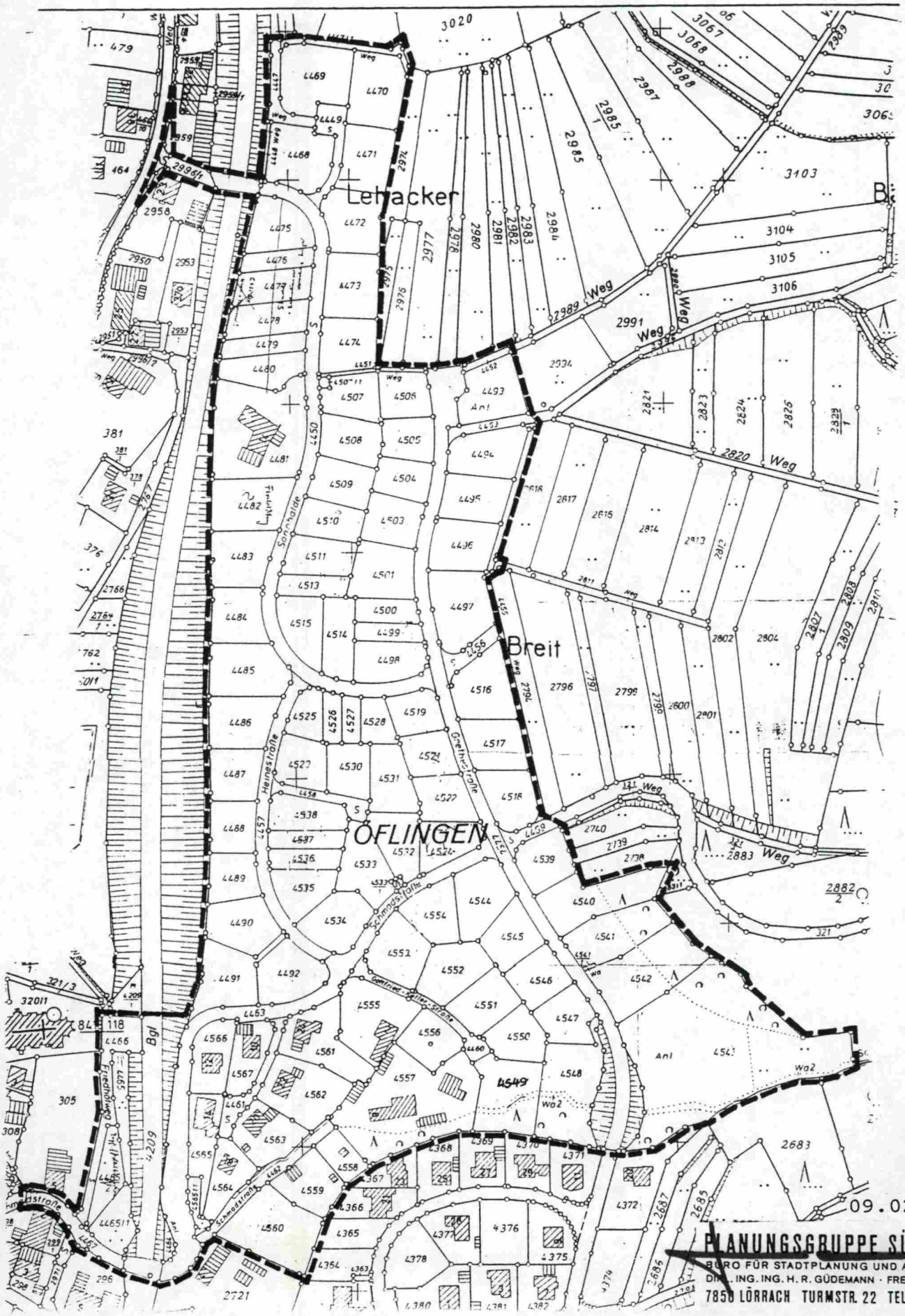
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 - Auszug aus genehm. Flächennutzungsplan



angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

STADT WEHR - STADTTEIL ÖFLINGEN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BREIT"

ABGRENZUNGSLAGEPLAN



09.02.1993

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTU
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEK
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 0

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

BEGRÜNDUNG
ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BREIT"
der STADT WEHR
im Stadtteil ÖFLINGEN

für die Gewanne: "Lehacker", "Breit", "Schmad" (alle teilw.)

I. ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 30. Juni 1992 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "BREIT", in Kraft getreten am 06.09.1985, zu ändern. Da der Änderungsbereich das gesamte Planungsgebiet umfaßt, wird der Bebauungsplan "BREIT" mit Rechtskraft der Bebaungsplanänderung durch Satzung außer Kraft gesetzt.

Im Planungsgebiet wurde eine Baulandumlegung durchgeführt. Im Zuge der Umlegung wurden aus Gründen der Zuteilung Grundstücksgrenzen und Grundstückgrößen geändert. Dies bedingt in Teilbereichen eine Änderung der geplanten Bebauung und in großen Teilen eine veränderte Stellung der Gebäude. Wünsche von Grundstückskäufern, die relativ großen Grundstücke zu teilen und Doppelhäuser zu errichten, wurden eingearbeitet. Um den dringenden Bedarf an Wohnungen befriedigen zu können, wurde neben der Möglichkeit, die Grundstücke baulich intensiver zu nutzen, auch die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude erhöht.

Der Gemeinderat hat bereits am 19.10.1987 die Reduzierung der Straßenbreiten und Wendehämmer beschlossen. Die Straßen sind auf der Grundlage dieses Beschlußes vermessen und in den Umlegungsplan aufgenommen worden. In der Umlegung wurden neue Grundstücke mit neuen Flurstücknummern gebildet. Der alte Bebauungsplan stellt noch die alten landwirtschaftlichen Parzellen dar. Der Bebauungsplan-Änderung liegen der neue Katasterplan, der Erschließungsplan des Ingenieurbüros Eckert und der Straßenplan der Planungsgruppe Süd-West, der Bestandteil des alten Bebauungsplanes "BREIT" war, zugrunde.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, den veränderten Grundstücksgrößen und der topographischen Situation angepaßte bauliche Entwicklung geschaffen. Weiterhin bildet der neue Plan die Grundlage für die Erschließungskostenabrechnung.

II. PLANUNGSGEBIET UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Abgrenzung des Planungsgebietes wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen.
Das Baugebiet liegt im Osten des Ortskernes Öflingen, östlich der Bahnlinie und schließt nördlich an das Baugebiet "RAINEN-BÜNDT" an.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 11,5 ha.

Topographisch bildet das Baugebiet eine nach Westen abfallende Hangfläche. Die Höhenlinien sind im Plan in 1 m-Abstand über NN dargestellt.
Im südlichen Teil durchquert der Schmadbach, der z.T. verdohlt ist, das Planungsgebiet.

In der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 31.05.1972 und vom 05.09.1979 wird darauf hingewiesen, daß im gesamten Planungsgebiet unter Umständen besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Stellungnahme ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan "BREIT" dargestellt und als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

angezeigt am 21. JUNI 1983
LANDRATSAMT WALDSHUT



III. ERSCHLIESSUNG

III.1 STRASSEN UND WEGE

Die straßenmäßige Erschließung ist unverändert. Das Baugebiet ist über 2 Bahnunterführungen (Sonnhalde und Schmadstraße) an den Ortskern angeschlossen, wobei die nördliche Bahnunterführung entgegen der ursprünglichen Planung aus Kostengründen nicht verbreitert wird. Die Goethestraße verbindet das Gebiet mit dem Baugebiet "RAINEN-BÜNDT". Sie soll evt. später nach Norden bis Ober-Öflingen weitergeführt werden.

Die geplanten Straßen und Wege mit den dafür notwendigen Böschungen und Stützmauern sind zum größten Teil bereits fertiggestellt.

Die Straßen wurden gegenüber der ursprünglichen Straßenplanung in ihrer Breite um 0,50 m (Schrammbord) reduziert. Der Weg zum Spielplatz wurde von 3 auf 2 m verschmälert. Ebenfalls wurden die Wendehämmer teilweise von 18 m auf 12 m Durchmesser reduziert.

In der Sonnhalde, H.-Heinestraße und der Schmadstraße sind "Schwellen" zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Sie sind im Plan (Bl. 2) eingetragen.

III.2 PARKIERUNG

Für die Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Flst. Nrn. 4475 - 4488 sind Tiefgaragen vorgesehen. Ihre Lage und die dazugehörigen Zufahrten sind gemäß Planeintrag

(Bl. 2) zwingend festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation und der Anordnung der Mehrfamilienhäuser ist eine ebenerdige Einfahrt in die Tiefgaragen möglich (sh. Typenschnitte).

Die Lage von privaten Garagen und Stellplätzen hingegen ist gegenüber der ursprünglichen Planung im Plan (Bl. 2) nicht zwingend festgesetzt.

Es wird aufgrund der topographischen Situation festgesetzt, talseits erschlossene Garagen in den Hang bzw. die Böschung hineinzuschieben, mit Humus zu überdecken und zu begrünen oder Garagen, die unterhalb der Erschließungsstraße liegen, in die Hauptgebäude zu integrieren.

Freistehende Garagen sind mit Satteldächern mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdekkungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen. An den Grenzen zusammengebaute Garagen sind aus gestalterischen Gründen einheitlich auszuführen. Für sie ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
(sh. Beiblatt zu Bl. 2 - Typenschnitte)

Öffentliche Parkflächen entstehen an den Wendeflächen.

Um zusätzliche Stellplätze für eventuelle Nebenwohnungen zu ermöglichen, sollen die Garagen von den Gehweg- bzw. Fahrbahnkanten in einem Abstand von mind. 5,0 m errichtet werden.

III.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Planung der Ver- und Entsorgung erfolgte in einer separaten Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Eckert. Die geplanten Leitungen und Einrichtungen sind zum größten Teil bereits fertiggestellt.

Die im alten Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte wurden weitestgehend übernommen. Zum Teil wurden in der Umlegung dafür eigene Grundstücke gebildet.

Für die Stromversorgung sind zwei Trafostationen im Plan festgelegt. Sie wurden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Das Grundstück für die Trafostation an der Schmadstraße wurde nach der Umlegung auf die nördliche Straßenseite verlegt.

Oberhalb der Bahnböschung verläuft eine bestehende Gashochdruckleitung. Sie wurde mittels Freilegung bis zum Grundstück Flst.Nr. 4481 durch das Büro Eckert genau vermessen.
Der Leitungsverlauf südlich des Grundstücks Flst.Nr. 4481 wurde aus Plänen der Badischen Gas- und Elektrizitätsversorgungs AG Lörrach übernommen. Für die Gasleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und eine Versorgungsfläche für eine Übergabestation festgesetzt.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Zur Sicherung der Leitungstrasse sind auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte eingetragen. Die Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO ist im Bereich der bestehenden Gashochdruckleitung unzulässig.
Private Stellplätze (keine Carports) dürfen, gem. der Aussage der Badischen Gasversorgungs AG Lörrach, auf der Gashochdruckleitung angelegt werden.

Bei allen Maßnahmen an der bestehenden Gashochdruckleitung ist das Gaswerk zu informieren.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Der Schmadbach ist im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 4557 verdohlt. Hierfür ist ein Leitungsrecht festgesetzt.
Für den privaten Brunnen an der Goethestraße wurde in der Umlegung ein eigenes Grundstück (Flst.Nr. 4541/1) ausgewiesen.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

IV. GEPLANTE BEBAUUNG

Die geplante Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern. Die Größe der Grundstücke und die Preisentwicklung haben verschiedentlich den Wunsch entstehen lassen, auf den Einzelhausgrundstücken auch eine Doppelhausbebauung zuzulassen. Daher wurden in den Bereichen, wo die topographische Situation und der Grundstückzuschnitt es zulassen, Einzel- und -oder Doppelhäuser im Bebauungsplan festgesetzt.

Kleinere Hausgruppen sind, wie im alten Bebauungsplan, in der Mitte des Baugebietes angeordnet. Auf den stadteigenen Grundstücken Flst.Nr. 4475 - 4480 sind 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Sie sind senkrecht zu den Höhenlinien geplant, womit eine ebenerdige Einfahrt in die Tiefgaragen möglich ist.
Die Dächer der Tiefgaragen sind als Terrassen für die Wohnungen im Erdgeschoß oder begrünt möglich.

Um Erschließungs- und Stellplatzprobleme zu vermeiden, wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser mit 3 und für Doppel- und Reihenhäuser mit 2 Wohnungen festgesetzt.
Diese Festsetzung wurde gegenüber dem alten Bebauungsplan erhöht.

Geplante Gebäude:

					max. Anzahl
54	Einzelhäuser	x	2 WE	=	108 WE
10	Doppelhäuser	x	3 WE	=	30 WE
7	Reihenhäuser	x	2 WE	=	14 WE
3	Mehrfamilienhäuser	x	6 WE	=	18 WE
Bestand: 10 Einzelhäuser				=	17 WE
GESAMT				=	187 WE x 3 EW
				=	max. 561 EW
GESAMT-BEBAUUNGSPLAN-ALT				=	(150 WE)

(WE = Wohneinheit; EW = Einwohner)

Die geplante Bebauung und der Bestand sind mit max. II Vollgeschossen festgesetzt. Nur für die Mehrfamilienhäuser sind max. III Vollgeschosse festgesetzt, wobei die obersten Vollgeschosse als Dachgeschosse auszubilden sind (sh. Bebauungsvorschriften B.I.2.4).

Die Gebäude sollen Satteldächer mit einer Neigung von 28 bis 36 Grad erhalten.

Das Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 4560 ist aufgrund der topographischen Situation mit einer Dachneigung von 25 - 28 Grad vorzusehen. Diese Festsetzung wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen (sh. Typenschnitt).

Aufgrund der topographischen Situation treten die Gebäude bergseits 1- und talseits 2-geschossig in Erscheinung. Das II.- bzw. III. Vollgeschoß ist in Abhängigkeit von der Geländeneigung und der Lage des Gebäudes zur Erschließungsstraße als Sockel- oder Dachgeschoß auszubilden.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN der Wohngebäude sind in Bezug auf ihre Erschließungsstraßen und in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt sind die maximalen Traufhöhen der Gebäude bzw. Gebäudeseiten (sh. Typenschnitte).

Die First- und Gebäuderichtungen sind im Plan (Bl. 2) festgesetzt. Abweichungen bis zu 10 Grad von der im Plan (Bl. 2) eingetragenen Richtung sind möglich. Dabei sollen die Gebäude möglichst parallel zu den Höhenlinien erstellt werden. Die Firste eines Gebäudes sind durchgängig auszubilden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind in stark hängigem Gelände Höhenversätze zwischen den einzelnen Gebäudeteilen zulässig.

Wohn- und Nebengebäude dürfen einen Abstand von 4,0 m zum Schmadbach nicht unterschreiten.

V. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind im Plan (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgelegt, die Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind.

Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Art und Maß der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsschablonen im Plan (Bl. 2) eingetragen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde weitestgehend aus dem alten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszuschnitte übernommen.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

VI. FREIFLÄCHENGESTALTUNG - EINGRÜNUNG

Im Planungsgebiet sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Bolzplatz, und im nördlichen Bereich ist östlich der Goethestraße ein Kinderspielplatz geplant. Bei diesem Standort wurde eine spätere Erweiterung des Baugebietes berücksichtigt. Der Bolzplatz ist so in das Gelände einzufügen, daß die Geländeveränderungen weitestgehend minimiert werden können.

In besonders stark geneigten Hangbereichen (Steilböschungen nördlich und südlich des Schmadbaches), sind private Grünflächen festgesetzt.
Ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 4557 ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Im Südosten grenzt das Baugebiet an den Wald. Zur Einhaltung des Waldabstandes gem. § 4 (3) LBO sind auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4540 - 4542 private Grünflächen festgesetzt.

Aus Gründen des Landschaftschutzes sind im Plan (Bl. 2) für den Baum- und Strauchbewuchs entlang des Schmadbaches, der zusammen mit dem sich anschließenden Böschungsbereich eine ausgeprägte naturräumliche Begrenzung darstellt, Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Bei dem Baugebiet handelt es sich um ehemalige Ackerflächen mit Obstbäumen. Die noch vorhandenen Obstbäume sollten, soweit sie der Bauausführung nicht hinderlich sind, erhalten werden.

Um die Straßen räumlich zu fassen und zu gliedern sind im Plan (Bl. 2) die Standorte der Straßenbäume zwingend festgesetzt. Die Bäume werden von der Stadt gepflanzt und mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt (nur die Bäume entlang der öffentlichen Straßen).
Weiterhin sind auf jedem Grundstück zusätzlich bis zu 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für die Reihenhausgrundstücke sind im Bezug auf diese Regelung Ausnahmen zugelassen. Für sämtliche Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind einheitlich zu gestalten.

Die Bodenbeläge im Zufahrts- und Eingangsbereich sind in Materialien auszuführen, die eine Regenwasserversickerung zulassen (Rasenpflastersteine oder Kiesbett).

Die im Plan (Bl. 2) festgesetzten Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Private Stützmauern, die höher als 0,50 m sind, sind gem. § 73 (1) LBO nur nach Abstimmung mit der Stadt zulässig. Bereits bestehende Stützmauern sind von dieser Regelung ausgenommen.
Auffüllungen und Abtragungen auf den Privatgrundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

VII. AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER BRENNSTOFFE

Bei starken Westwinden wird eine Durchlüftung des in Nord-/Südrichtung verlaufenden Wehratales behindert. Um die Zunahme von Luftschadstoffen zu verhindern, dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "BREIT" die Brennstoffe Heizöl und Kohle nicht verwendet werden.
Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes "BREIT" bereits bebaut waren, sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.

Im Hinblick auf austauschbare Wetterlagen (Strahlungsarme Wetterlagen im Sommer, Inversionswetterlagen im Winter) müssen die Emissionen durch Hausbrand so gering wie möglich gehalten werden. Außerdem sollen die bisherigen erfolgreichen Bemühungen um Verminderung von Luftschadstoffen im Wehratal weitergeführt werden. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits mit Gasleitungen einschließlich Hausanschlußleitungen versorgt.

VIII. REALISIERUNG

Eine Baulandumlegung hat im Planungsgebiet bereits stattgefunden.
Die neuen Grundstücke sind im Plan (Bl.2) auf der Grundlage des neuen Katasterplanes dargestellt.
Die Erschließungsmaßnahmen sind zum größten Teil realisiert.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist Grundlage für die Grenzregelung, Erschließung und die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 09.02.1993

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

STADT WEHR

Wehr, den 09.02.1993

Der Bürgermeister

i.V. Beigeordneter

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT WALDSHUT