

S a t z u n g

über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Kleine Zelg" Landratsamt Waldshut  
Waldshut, den 25. April 1979

Im Auftrag

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. vom 10. August 1976 (BGBl. I S. 2257) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. S. 1) hat der Gemeinderat am 23.10.1978 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kleine Zelg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung und Erweiterung

Gegenstand der Änderung und Erweiterung ist der Plan vom 5. März 1964.

§ 2

Inhalt der Änderung und Erweiterung

Der in § 1 genannte Plan wird in dem von der Änderung und der Erweiterung betroffenen Bereich durch den Änderungs- und Erweiterungsplan ersetzt.

§ 3

Der Bebauungsplan "Vogelmätle I" wird in dem Bereich aufgehoben, der durch die Erweiterung des Bebauungsplanes "Kleine Zelg" ersetzt wird.

§ 4

Bestandteile des geänderten und erweiterten  
Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1. Begründung vom 5.3.1964 und vom 15.6.1978
2. Plan vom 5.3.1964 und vom 15.6.1978
3. Bebauungsvorschriften vom 5.3.1964 und vom 15.6.1978

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 24. 10. 1978

Bürgermeister



i. V.  
Beigeordneter

Bebauungsplan

*Änderung*

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 25. April 1979

Im Auftr.



# Satzung

## über die Änderung des Bebauungsplanes "Kleine Zelg"

Auf Grund der §§ 1, 2, 8-10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. vom 10. August 1976 (BGBl. I S. 2257) (BBauG) §§ 111, Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. S. 1) hat der Gemeinderat am 13.03.1979 die Änderung des Bebauungsplanes "Kleine Zelg" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften vom 15.6.1978 werden in den §§ 1, 5 und 6 ergänzt bzw. geändert.

### § 3

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1. Begründung vom 5. März 1964 und vom 15. Juni 1978
2. Plan vom 5. März 1964 und vom 15. Juni 1978
3. Bebauungsvorschriften vom 5. März 1964 und vom 15. Juni 1978 in der Fassung vom 22.02.1979

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

*Bebauungsplan - Änderung*

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung ~~in Kraft~~ *in Kraft* ~~Waldshut~~

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)

Waldshut, den 25. April 1979

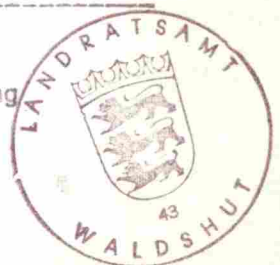
Wehr, den 13.03.1979

Im Auftrag

Bürgermeister



*i.v. Küng*  
Beigeordneter



Waldshut, den 25. April 1979

## B e g r ü n d u n g

Zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes <sup>Im Auftrag</sup>  
"KLEINE ZELG" der Stadt Wehr



Das Planungsgebiet für die Änderung und Erweiterung wird im Süden von der Königsberger Straße, im Westen von der Haseler Straße, im Osten vom Mettlerweg und im Norden von den bislang größtenteils landwirtschaftlich genutzten Grundstücken begrenzt.

### 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

#### 1.1. Anlaß der Planaufstellung

Anläßlich des Fertig-Ausbaues des östlichen Teiles der Königsberger Straße bot sich die Gelegenheit, im nördlichen Bereich der Königsberger Straße nach einem planerisch vernünftigen Abschluß zu suchen. Zwischen dem bestehenden Feldweg Lgb.Nr. 1887 und den von Süden her gewachsenen Baugebieten verblieben jeweils zwei völlig unproportionierte, langgezogene Geländedreiecke, die nur im westlichen Bereich der Königsberger Straße eine Bebauung mit zwei 2-geschossigen Gebäuden ermöglichten. Diese Bebauung war im Bebauungsplan "Kleine Zelg" aus dem Jahre 1964 ausgewiesen. Der größte Teil der Nordseite der Königsberger Straße war jedoch nicht bebaubar, wobei der Abschnitt zwischen Hans-Thoma-Straße und Mettlerweg bislang planerisch nicht erfaßt wurde.

#### 1.2. Planungsabsichten

Durch die Aufhebung des Feldweges Lgb.Nr. 1887 und die Ausweisung einer bebauungsfähigen Tiefe aus den angrenzenden Grundstücken an der Nordseite der Königsberger Straße bzw. Westseite des Mettlerweges bei Einmündung Rosenstraße sollen diese Straßen zweiseitig bebaubar gemacht werden.

#### 1.3. Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht diesen Abschnitt als geplante Wohnbebauung vor.

## 2. Planung

### 2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist ein Ausschnitt aus dem ebenen Plateau, das den nordwestlichen Abschluß des Wehrabeckens zu den Vorbergen des Schwarzwaldes bildet. Die Höhenunterschiede in diesem Bereich sind gering, sodaß die einzelnen Bauplätze als eben angesprochen werden können.



### 2.2. Bauliche Nutzung

#### 2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht den umgebenden Altbaugebieten.

#### 2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem vorhandenen Charakter des Baugebietes hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise den Vorrang. Ein einzelner bis 4-geschossiger Bau ist als städtebaulicher Anschluß an die Bebauung "Vogelmätle II" vorgesehen.

##### 2.2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Höchstwerte der Nutzungszahlen des § 17 der BauNVO werden nicht überschritten.

##### 2.2.2.3 Bauweise

Entsprechend dem bereits vorhandenen Charakter des Baugebietes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

##### 2.2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im wesentlichen durch Baugrenzen, in städtebaulich begründeten Einzelfällen durch Baulinien ausgewiesen. Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist, wo städtebaulich erforderlich, im zeichnerischen Teil festgesetzt.



### 2.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend verkehrsmäßig ausgebaut, bzw. der vollständige Ausbau steht kurz vor dem Abschluß. Für Erweiterungen nach Norden sind die entsprechenden Anschlüsse vorgesehen.

### 2.4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz ist vorhanden, bzw. wird entsprechend den Ausbaumaßnahmen im Ostteil der Königsberger Straße ergänzt.

### 2.5. Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt für die neu zu erschließenden Teile über Erdkabel durch das Kraftwerk Rheinfelden.

## 3. Folgeeinrichtungen

Infolge der geringfügigen Erweiterung reichen die in den angrenzenden Gebieten bereits vorhandenen Einrichtungen, wie Schulen, Spielplätze etc. aus.

## 4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes: ca. 1,5 ha

7	Einfamilienhäuser	(3,5 EW/Haus)	25 EW
14	Reihenhäuser	(2,8 EW/Haus)	39 EW
1	viergeschossiges Mehrfamilienhaus		
12	Wohnungen je Haus a 2.8 EW/Wohng.		34 EW
			<u>gesamt</u>
			98 EW
			=====

## 5. Voraussichtliche Kosten für die abschließende Erschließung

DM 150 000.--

## 6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage bilden für die

Umlegung  
Grenzregelung  
Enteignung  
Erschließung  
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke  
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes  
erforderlich sind.

Wehr, den 15. Juni 1978

DIPL.-ING. H. RICHTER - FREIER ARCHITEKT  
7867 WEHR (BADEN) · AMSELWEG 1

*H. Richter*  
.....  
(Planverfasser)



i. V.  
Beigeordneter  
.....  
(Bürgermeister)

Bebauungsplan-*Änderung*

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 25. April 1979

Im Auftrag

