

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes "In den Höfen"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 08.01.1991 die Änderung des Bebauungsplanes "In den Höfen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 20.09.1990 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. Übersichtsplan
2. Lageplan vom 20.09.1990 in der Fassung vom 08.01.1991
3. Begründung vom 02.02.1990
4. Bebauungsvorschriften vom 02.02.1990

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Wehr, den 15. Februar 1991



Bürgermeister

I.V. 
Beigeordneter

angezeigt am

13. MRZ. 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT

BEGRÜNDUNG

für die Änderung des Bebauungsplanes "In den Höfen"

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden: Nordseite der Schopfheimer Straße (B 518)
- Im Westen: Ostseite der Höfstraße
- Im Norden: Nordseite der Friedrichstraße
- Im Osten: Ostseite der Todtmooser Straße

I. ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Mit der Änderung des Bebauungsplanes "In den Höfen" soll erreicht werden, daß eine zweckmäßige Neuordnung (Umlegung) der Grundstücke nach § 45 BauGB durchgeführt werden kann.
2. Ausschluß von Spielotheken und sonstigen Vergnügungsstätten im Bereich des Mischgebietes.

II. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN

1. Die Breite der Talstraße wird unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der Wohnumfeldsituation sowie zur Verminderung des Bedarfs an öffentlichen Verkehrsflächen neu festgesetzt.
2. Die viergeschossige Bauweise entlang der Schopfheimer Straße auf dem Flst.Nr. 141 wurde nicht mehr auf den rückwärtigen Teil übernommen, sondern mit dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen, damit sich die Höhe des Gebäudes nicht nachteilig auf die städtebauliche Gestaltung auswirkt.
3. Die massive Bauweise auf den Flst.Nr. 105 bis 110 und 120 bis 126 hätte bei den kleinparzellierten Grundstücken, die sich im Eigentum einer Vielzahl von Eigentümern befinden, zu einer Undurchführbarkeit der Umlegung oder zumindest zu erheblichen Verzögerungen durch Widersprüche im Umlegungsverfahren geführt.
4. Im Bereich der Flst.Nr. 120 bis 126 wurden anstelle von zwei dreigeschossigen Gebäuden drei zweigeschossige Gebäude ausgewiesen. Die Firstrichtung wurde um 90° gedreht und verläuft nunmehr parallel zur Straße. Zu der nun durchführbaren bodenordnenden Maßnahme wird damit eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht.
5. Auf den Flurstücken Nr. 122 bis 125 wurde die topographisch um mehrere Meter tiefer liegende Gartenfläche als Grünfläche ausgewiesen, die in der vorhandenen Form beibehalten werden soll. Die bisherige Festsetzung war der Umlegung hinderlich. Die neue Festsetzung ist auch aus städtebaulichen Gründen die bessere Lösung.
6. Im Bereich des Flst.Nr. 115/1 wird zwischen der Höfstraße und der Talstraße ein 3 m breiter Weg ausgewiesen, der in diesem Bereich eine wichtige Querverbindung für die Fußgänger darstellt. Außerdem sollen damit die hinterliegenden Grundstücke erschlossen werden.

7. Die Breite des Verbindungsweges Flst.Nr. 173/I zwischen Todtmooser Straße und Talstraße (Oberwehrgasse) wird unter Berücksichtigung der auf der Nordseite errichteten Gebäude von 5 m auf 4 m reduziert. Die Fahrbahnbreite ist erforderlich, damit die auf dem Flst.Nr. 174 stehende gewerblich genutzte Halle von LKW's angefahren werden kann. Die Oberwehrgasse stellt auch eine wichtige Fußgänger Verbindung zwischen Höf-, Tal- und Todtmooser Straße dar.
8. Der Wendehammer im Bereich des Kinderspielplatzes wurde zur Vergrößerung des Kinderspielplatzes um ca. 3 m nach Westen verschoben.
9. Die Bauweise auf den Grundstücken Flst.Nr. 146/I bis 165/I wurde so festgelegt, daß bebauungsfähige Grundstücke entstehen und die Neuordnung der Grundstücke zweckmäßig durchgeführt werden kann.
10. Die Dachneigungen westlich der Talstraße wurden auf 35 - 45° festgesetzt, damit soll erreicht werden, daß die Dachgeschosse problemlos zu Wohnungen ausgebaut werden können.
11. Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf Wohngebiete und Geschäftsbereiche. Bei der kleinräumlichen städtebaulichen Struktur kann der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Neben den Beeinträchtigungen, wie Lärmbelastigungen durch Lokalbesucher und zusätzliches Verkehrsaufkommen, führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen auch zu Strukturveränderungen in diesen Bereichen, hat aber auch nachteiligen Einfluß auf das Mietpreisgefüge und die Grundstückspreise zur Folge.

III. ERSCHLIESSUNG

Erschließungsanlagen müssen für den ganzen inneren Bereich des Planungsgebietes noch hergestellt werden.

IV. KOSTEN

Die Erschließungskosten für Straßen, Gehwege, Entwässerung, Wasserversorgung belaufen sich auf ca. 1.620.000 DM.

V. FINANZIERUNG

Der Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen läßt sich unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Bodenordnung (Umlegung) noch nicht voraussagen. Die notwendigen Mittel werden rechtzeitig in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen und rechtzeitig im jeweiligen Haushalt eingestellt. Die Finanzierung erfolgt über Steuermittel und Beiträge.

VI. BODENORDNUNG

Zur Erschließung und Neugestaltung des Planungsgebietes wird ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB durchgeführt.

Geprüft am 13. MRZ. 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT

Wehr, den 02. Februar 1990



Der Bürgermeister
I.V. *[Signature]*
Beigeordneter