

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes "Ackerrain-Bühl"

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 27.3.1979 die Änderung des Bebauungsplanes "Ackerrain-Bühl" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften.

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

Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 27. April 1979

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden geändert durch die Bebauungsvorschriften nach § 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1. Plan
2. Begründungen vom 1.9.1977 und 2.2.1979
3. Bebauungsvorschriften vom 31.7.1978 in der Fassung vom 16.3.1979

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 28.3.1979



Bürgermeister

[Signature]
i. V.
Beigeordneter

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL I S. 340):

Landratsamt Waldshut

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Waldshut, den 27. April 1979
"Ackerrain-Flienen-Oberwehr-Juch" der Stadt Wehr
Im Teilabschnitt "Ackerrain-Bühl"



Das Planungsgebiet wird im Norden von der Dossenbacher- und der Kirchstraße, im Westen vom Hangfuß des Gewanns Ackerrain, im Süden von der Bahnlinie und im Osten von der Talstraße begrenzt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Ackerrain-Bühl".

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Anläßlich der Beratung über den Bebauungsplan "Tal I", der seinerseits einen neu zu bearbeitenden Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Ackerrain-Flienen-Oberwehr-Juch" (vom 5.3.1952) erfassen sollte, wurden von den zuständigen Stellen des Landratsamtes Waldshut Bedenken wegen der Größe des Planungsgebietes "Tal I" vorgebracht. Bei dem immer komplizierter werdenden Genehmigungsverfahren sollte eine weitere Aufteilung in noch kleinere Abschnitte die Überschaubarkeit verstärken und dadurch die Realisierung der Planung fördern. Inzwischen wurde auch der im Bebauungsplan "Ackerrain-Flienen-Oberwehr-Juch" ausgewiesene Standort für die Festhalle im Bereich des Gewanns Ackerrain vom Gemeinderat verworfen, da dieser Standort isoliert inmitten eines reinen Wohngebietes nicht mehr den heutigen Planungszielen entsprach. Damit lag ein öffentliches Interesse vor, das die Neuüberplanung rechtfertigte.

1.2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt mit seiner Ostseite direkt an das Zentrum von Wehr an. Da bedeutende Bauflächen im Bereich des Gewanns Ackerrain noch unerschlossen sind, bietet sich hier die Möglichkeit, der Nachfrage nach zentrumsnahen Bauplätzen nachzukommen.

Bebauungsplan - *Auslegung*

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 22. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Entwurf fertiggestellt.
Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen
des Flächennutzungsplanes.

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 27. April 1973

2. Planung

Die Planung wird für den Abschnitt zwischen Tal- und Merianstraße (Bühl) aus dem Entwurf "Tal I" übernommen. Für diesen Bereich fand bereits das Offenlegungsverfahren vom 12. 6. - 13. 7. 1972 statt. Im Gebiet westlich der Merianstraße (Ackerrain) sollen die Bebauung und die öffentliche Verkehrsfläche neu geordnet werden.



2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt als ebenes Plateau über der eigentlichen Innenstadt. Zu den bereits beschriebenen Bebauungsgrenzen im Osten, Süden und Westen besteht ein böschungsartig steiler Abfall (Höhenunterschied 5 - 8 m). Der Charakter des zu 2/3 bereits bebauten Gebietes kann in weiten Teilen als gehobenes stadtnahes Wohngebiet angesehen werden. Einzelne gewerbliche "Inseln" sind dabei eingestreut worden.

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und "Mischgebiete" nach §§ 5 und 6 BauNVO vorgesehen. Das Mischgebiet umfaßt in der Hauptsache die Gebiete mit bereits vorhandener Bebauung. Eine Einstufung der übrigen Bauflächen als "Reines Wohngebiet" erscheint als nicht angebracht, da ein gewisses Maß von Beeinträchtigung aus der Bewirtschaftung der angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nicht auszuschließen ist.

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. Einzelne bis dreigeschossige Bauten sind nur an städtebaulichen Schwerpunkten zugelassen.

2.2.2.2. Grund- und Geschossflächenzahl

Da es sich um ein zentrumnahes Gebiet handelt, ist eine gewisse Verdichtung angebracht. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird deshalb weitgehend den Höchstwerten des § 17 BauNVO entsprechend festgesetzt. Ausnahmen bilden zwei Bereiche:

1. Für die Bebauung entlang des Westabhanges müssen die Höchstwerte der BauNVO reduziert werden, da dort auf Grund der Grundstücksgrößen (die Böschung ist einbezogen) eine unvermeidbare Konzentration der Baumassen im ebenen Teil die Folge wäre.
2. Im nördlichen Bereich ist auf Grund der topographischen und besitzmäßigen Verhältnisse eine angemessene Neubebauung oder ein Weiterausbau des Geschäftsbereiches ohne Überschreitung der Höchstwerte nicht möglich. Dieser Tatsache wird durch entsprechend erhöhte Werte Rechnung getragen.

2.2.2.3. Bauweise

Entsprechend dem bereits vorhandenen Charakter des Baugebietes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme bildet wieder das Gebiet zwischen Lgb.Nr. 300/1 bis 309. Dort ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

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 (Hauptfächrichtung) ist, wo städtebaulich erforderlich, im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend verkehrsmäßig ausgebaut. Lediglich zur inneren Erschließung des Ackerrain ist ein Neuausbau erforderlich. Die Haupterschließungsstraße weist eine Länge von ca. 350 m aus. Die Straßenbreite von 8 m (2x 1.25 m Gehsteige, 5.5 m Fahrbahn) ist auf Grund vorhandener Anschlüsse vorgegeben. Hinzukommen Ergänzungsbauten im Bereich der Ackerrain- und Bühlstraße auf 5 bzw. 3 m.

2.4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz ist vorhanden und entsprechend der Gesamtfläche dimensioniert. Die neu erschlossenen Teile können deshalb ohne weiteren Aufwand an die vorhandenen Anschlüsse angeschlossen werden. Bis zur Erstellung der Zentralkläranlage sind für die einzelnen Bauobjekte Kleinkläranlagen erforderlich.

Bebauungsplan *Ausgang*

2.5. Elektroversorgung

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

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1930

Waldshut, den 27. April 1979



3. Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof etc. liegen teilweise bereits im Gebiet Ackerrain-Bühl oder in dessen nächster Umgebung und sind für den geplanten Zuwachs noch aufnahmefähig. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet selbst wird verzichtet, weil einmal durch die Lage des Baugebietes in der Umgebung Spielmöglichkeiten vorhanden sind, zum anderen durch die Art der Bebauung die Kinder auch vorwiegend zu Hause spielen werden.

4. Umweltschutz

Der vorhandene Baum- und Buschbestand, welcher sich an der westlichen Böschung zum Haselbach entlang zieht, soll erhalten bleiben, um gegen die geplante Umgehungsstraße auf der Gegenseite (Entfernung ca. 250 m) einen natürlichen Lärmschutz zu bilden. Diese Böschung soll im Privatbesitz bleiben.

5. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes = ca. 8,00 ha
Neu ausgewiesen im Gewann Ackerrain:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|---------------|
| 16 Einfamilienhäuser | (3,5 EW/Haus) | 56 EW |
| 5 Reihenhäuser | (2,8 EW/Haus) | 14 EW |
| 7 Mehrfamilienhäuser | (45 Wohnungen à 2,8 EW/Wohnung) | 126 EW |
| | | gesamt 196 EW |

Bruttowohndichte 79 EW/ha (Ackerrain neu)
Nettowohndichte 90 EW/ha (Ackerrain neu)

Neu ausgewiesen im Bereich Bühl (nur einzelne Baulücken)

| | |
|--|-------|
| 1 Einfamilienhaus | 4 EW |
| 3 Mehrfamilienhäuser (18 Wohnungen à 2,8 EW/Wohnung) | 50 EW |
| 24 Wohnungen in Terrassenhäusern à 2,8 EW/Wohnung | 67 EW |
| gesamt 121 EW | |

6. Voraussichtliche Kosten für die neu zu erschließenden Teile

| | |
|----------------------------|---------------|
| Straßenbau und Beleuchtung | DM 240 000.-- |
| Abwasser | DM 95 000.-- |
| Zuwasser | DM 35 000.-- |
| gesamt | DM 370 000.-- |

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage bilden für die

Umlegung

Grenzregelung

Entelgnung

Erschließung

Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute
Grundstücke

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes
erforderlich sind.

Wehr, den 31. Juli 1978

DIPL.-ING. H. RICHTER-FRITZ ARCHITEKT
7867 WEHR (ADEN) (ALBERTS)

.....
Planverfasser



I. V. *Küster*
Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan-*Änderung*

Genehmigt gemäß § 11 des Bun-
desbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 346)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 27. April 1979

