

STADT

WEHR

GEMARKUNG WEHR

BEBAUUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

Erweiterung

AM HÖLZLE

**BÜRO FÜR VERMESSUNG
UND PLANUNG**



Basler Straße 9
7867 Wehr-Öflingen

Telefon 07761/3390 und 3670
Telefax 07761/8447

Bearbeitung: T.O. Fleischer (Dipl.Geogr.)

SATZUNG

über die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Hölzle"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 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 14.4.1992 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Hölzle" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ist der Lageplan vom 24.01.1992 maßgebend.

§ 2

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
Bestandteile der Satzung genehmigt

Die Bebauungsplanerweiterung besteht aus:

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 03. JUNI 1992

1. Übersichtsplan
2. Lageplan vom 24.01.1992
3. Begründung vom 24.01.1992
4. Bebauungsvorschriften vom 24.01.1992



§ 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

Die Bebauungsplanerweiterung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 15. April 1992



Bürgermeister

I.V. 
Beigeordneter

B E G R Ü N D U N G
zur Teilbebauungsplanänderung "A M H Ö L Z L E "



vom 24.01.1992
Stadt Wehr, Gemarkung Wehr

1. Allgemein

Der seit dem 20.01.1964 rechtskräftige Bebauungsplan "Am Hölzle" soll durch die vorliegende Änderung um ein Baugrundstück erweitert werden.

Die Änderung wird notwendig, da für das Grundstück Flst.Nr. 6728 eine Bauvoranfrage auf Errichtung von drei zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen vorliegt.

Das Bauvorhaben ist nach der bestehenden Planung jedoch planungsrechtlich nicht zulässig, da sich das Grundstück Flst.Nr. 6728 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und damit im Außenbereich befindet.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung beitragen und liegt daher auch im öffentlichen Interesse (§ 1 Abs. 1 WoBauErlG).

Die Notwendigkeit zur Vergrößerung des Wohnungsangebotes wird durch jährliche Zunahme der Bevölkerung der Stadt Wehr dokumentiert (2,2 % 1990/91).

Die geplante Bebauung erscheint als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes, zumal die Erschließung über den Ziegbachweg sichergestellt ist.

2. Planänderungen

2.1 Erweiterungsbereich

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hölzle" wird ein Teilbebauungsplan mit Begründung und Bebauungsvorschriften neu aufgestellt. Der Erweiterungsbereich umfaßt das Grundstück Flst.Nr. 6728.

2.2 Baugrenzen

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 6728 wird ein Baufenster ausgewiesen, das die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Einstellgarage ermöglicht.



Mit dem Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz und Abfallwirtschaft - wurde im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten Einigung über die Einhaltung eines Mindestabstandes zum Ziegbach erzielt.

Die Forstdirektion Freiburg hat in Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Staatlichen Forstamt Bad Säckingen auf die Einhaltung des Waldabstandes unter Voraussetzung einer Haftungsverzichtserklärung zugunsten des angrenzenden Privatwaldbesitzers verzichtet.

Aufgrund eines Gutachtens des Ing.- Büro D.Eckert in Wehr (Hydraulischer Nachweis vom 12.12.91), das eine schadlose Hochwasserableitung ($HQ\ 50 = 3,30\ m^3$) durch den Bundesbahndurchlaß bestätigt, hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ebenfalls auf einen Mindestabstand baulicher Anlagen zum Ziegbach verzichtet.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Erweiterungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Angaben für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen angegeben. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch eine maximale Traufhöhe begrenzt.

2.4 Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden Areals (Flst.Nr. 3400, 3401) im Falle einer evtl. künftig geänderten Nutzung wird eine Vorrangfläche für öffentliche Erschließungsanlagen entlang des Bahndammes ausgewiesen. Diese Fläche ermöglicht einen späteren Straßenausbau von 7,50 m Gesamtbreite.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an vorhandene Leitungen im Ziegbachweg möglich. Die vorhandenen Schieber sind im Plan eingetragen, die genaue Leitungslage ist jedoch unklar.

Die abwassertechnische Erschließung ist durch den im Ziegbachweg verlaufenden Kanal (DN 300) sichergestellt.

Der Anschluß der künftigen Gebäude an das Gasversorgungsnetz ist möglich und wird derzeit vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen vorbereitet.

3. Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Grünbestandteile

Der Ufersaumbewuchs wird als durchgängig zu erhaltene Grünzone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ausgewiesen. Zweck dieser Maßnahme ist sowohl die räumliche Gliederung, wie auch die Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange (linienhafte Vernetzung von Biotopen).

Eine weitere Bedeutung kommt dem Ufersaumbewuchs als Erosionsschutz zu: Der Ziegbach weist im sandig-lehmigen Talauenbereich des Plangebiets aktive Seitenerosion auf, es kann somit zu einer Unterschneidung der Uferböschung und zur Verlagerung des Bachbettes kommen, wie dies bereits aus der Differenz der Flurkatasterdarstellung (Gemarkungsgrenze) und der aktuellen Bestandsaufnahme des Bachlaufes zu erkennen ist.

4. Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 19. November 1991 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Wehr zu ändern und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Bebauungsplanerweiterung kann somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

5. Änderungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren für die Bebauungsplanänderung wird nach den §§ 1-4 und §§ 8-10 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 17. September 1991 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Am Hölzle" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer Planauflage vom 07.-21.10.1991.

Die Änderung erfolgt durch einen dem Bebauungsplan beigefügten Teilbebauungsplan im Maßstab 1:500 für den Änderungsbereich mit Begründung und Bebauungsvorschriften.

Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 03. JUNI 1992



Seite 3

6. Kenndaten der Planung

| Nr. | Flächenbezeichnung | ha (ca.) | % (ca.) |
|-----|-----------------------------|----------|---------|
| 1 | Bauflächen | 0,20 | 50 |
| 2 | Öffentliche Verkehrsflächen | 0,06 | 15 |
| 3 | Private Grünflächen | 0,14 | 35 |
| 4 | Gesamtfläche | 0,40 | 100 |

| Anz. | Gebäudetyp | WE (ca.) | EW (ca.) | P/ha |
|------|----------------|----------|----------|------|
| 3 | Mehrfamilienh. | 18 | 45 | 113 |

7. Kosten

Da Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Hölzle" nicht vorgesehen sind, entstehen der Stadt Wehr keine weiteren Erschließungskosten.

8. Realisierung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da nur ein Grundstück von der Erweiterung betroffen ist.

Voraussetzung für die Realisierung ist eine Haftungsverzichtserklärung seitens des Bauherrn gegenüber dem Eigentümer der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen.

aufgestellt: Wehr-Öflingen, den 24.01.1992

Büro für Vermessung
und Planung

Fleischer
T.O. Fleischer, Dipl.-Geogr.



Bebauungsplan- / ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 03. JUNI 1992



Kirch
i. V.
Beigeordneter

Seite 4