

S a t z u n g

über den Bebauungsplan

Rainen-Bündt I

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 13. März 1973 den Bebauungsplan "Rainen-Bündt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Gestaltungsplan (§ 2, Ziff. 4).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung vom 28.11.1972
- 3) Straßen- und Baulinienplan
- 4) Gestaltungsplan
- 5) Bebauungsvorschriften vom 21.2.1973

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 13. März 1973

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde
am _____

vom _____ genehmigt.

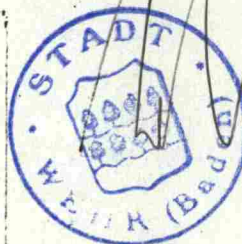
Genehmigung und Auslegung
wurden öffentlich bekanntge-
macht durch Veröffentlichung
in Bad. Zeitung am _____

im Südkurier am _____

Die Auslegung erfolgte

vom _____ bis _____

Inkrafttreten am: _____



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "RAINEN u. BÜNDT"
für die Gewanne "Bündt" - "Rainen" -
"Mittelmatt" u. "Schmad" (alle teilw.)

der Stadt W E H R

im Stadtteil Öflingen.

I. ALLGEMEINES

I.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Öflingen hat als erste Gemeinde in Südbaden einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der 1955 genehmigt wurde.

1967 wurde durch den Bebauungsplan "Breit, Schmad, Rainen, Häfliken" die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungsgebiete überschritten.

Durch weitere Bebauungspläne und Neuplanung der Wehratalstrasse (B 518) war der Flächennutzungsplan soweit überholt, daß 1970 eine Neuplanung in Auftrag gegeben wurde.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Öflingen ist fertiggestellt und mit den Trägern öffentlicher Belange vorbesprochen, jedoch ist durch die Eingliederung der Gemeinde Öflingen zur Stadt Wehr (1971) nach Rücksprache beim Regierungspräsidium eine Gesamtüberplanung von Wehr-Öflingen notwendig. Eine separate Genehmigung des Flächennutzungsplanes Öflingen ist nicht mehr möglich.

Die Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes Wehr-Öflingen wurde am 9.6.72 in Auftrag gegeben.

Nach einer Grobanalyse und Bevölkerungsprognose bis 1985 wurde der Gesamtflächenbedarf ermittelt und die Ausweisung im Gesamtflächennutzungsplan in der Gemeinderatssitzung am 19.9.72 vorbesprochen. Dabei war der Gemeinderat einhellig mit dem Planer der Auffassung, daß die Flächen der bereits aufgestellten Bebauungspläne und desvorliegenden Bebauungsplanes auch im Hinblick auf die Gesamtgemarkung richtig ausgewiesen sind.

I.2 Überschneidung mit bestehendem Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan überschneidet sich im Gewann "Rainen" mit dem am 31.5.68 genehmigten Bebauungsplan "Breit, Schmad, Rainen, Häfliken" (siehe Übersichtsplan). Die alte Planung wird in diesem Teilgebiet mit der Neuplanung durch Satzung aufgehoben.

I.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Öflingen versucht seit Jahren Bauland für die grosse Nachfrage von Bauwilligen zu schaffen. Sämtliche bisher aufgestellten Bebauungspläne konnten nicht realisiert werden.

Der Bebauungsplan "WECKERTSMATT", der 1962 aufgestellt wurde, ist blockiert durch Rechtsstreitigkeiten in der Umlegung, ausserdem ist das Gelände grösstenteils in Besitz eines Öflinger Industriebetriebs, der nicht mehr verkaufen will.

Der Bebauungsplan "BREIT - SCHMAD - RAINEN - HÄFLIKEN" scheitert an der aufwendigen Erschliessung im Gewinn Breit und Schmad.

Beim vorliegenden Baugebiet wurde erst kürzlich die Erschliessungsstrasse H3 - H6 ausgebaut. In ihr liegen alle Versorgungsleitungen (Kanal-Wasser-Gas). Die Erschliessung des Gebietes ist deshalb relativ einfach.

Für die Aufstellung des Planes liegen nun insofern zwingende Gründe vor, als bisher ein Großteil der Bauwilligen in Öflingen ausserhalb der Gemeinde bauen mußten. Die Erhebungen zum Flächennutzungsplan 1970 haben gezeigt, daß Öflingen allein 864 Einpendler hat. Es ist ein dringendes Bedürfnis, für diese Einpendler auch Wohnraum am Ort zu schaffen.

Da der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan nicht kurzfristig fertiggestellt werden kann, soll der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BBauG genehmigt werden.

I.4 Grösse und Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet hat eine Grösse von rd. 7,2 ha

davon sind 0,9 ha (Hohlweg) nicht überbaubar 0,9 ha

Bruttobaufläche 6,1 ha

Topografisch bildet der Osthang eine gleichmässig nach Westen geneigte Fläche, die durch einen bewaldeten Hohlweg durchschnitten wird. Der Höhenunterschied beträgt ca. 50 m. Die Höhendarstellung erfolgt durch Höhenlinien mit 1-m-Abstand - bezogen auf N.N.

I.5 Geologisches Gutachten

Im Schreiben vom 31.5.72 vom Geologischen Landesamt wurde das Planungsgebiet für die geplante Bebauung für unbedenklich erklärt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei der Gründung der Gebäude besondere Sorgfalt und Beobachtung der Baugruben erforderlich ist.

I.6 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über den bereits ausgebauten Straßenzug H3 - H6, in dem alle Versorgungsleitungen liegen.

6.1 Straßen

Die bestehende Verbindung zum Gebiet Rainen über den sehr steilen Hohlweg H4 - L soll nur noch als Fußgänger-Verbindung genutzt werden.

Das Baugebiet wird durch eine innere Ringstrasse erschlossen, die den tiefen Graben des früheren Hohlweges 2-mal überquert.

(Aufschüttung)

Die Querstraße T - S - L - N2 - K soll als Erschliessungsstraße auch für spätere Erweiterungsgebiete dienen.

Die Straßenbreiten sind im Straßen- und Baulinienplan eingetragen.

6.2 Parkierung

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen. An privaten Stellplätzen werden 2 ST/WOH gefordert.

6.3 Fußgänger

An den Hauptstrassen sind jeweils Gehwege 1,50 m breit vorgesehen. Stichstraßen werden durch Querfußwege verbunden.

I.7 Grün- und Spielflächen

Im Baugebiet ist ein öffentlicher Kinderspielplatz im Bereich des Hohlweges bei L 1 mit ca. 700 qm und eine kleine öffentliche Grünfläche bei L mit ca. 240 qm ausgewiesen.

Für die bestehende Bewaldung des Hohlweges ist eine Bindung für die Erhaltung der Baum- und Strauchgruppen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 16 BBauG festgesetzt. Diese Fläche soll den Privatgrundstücken zugeschlagen werden.

I.8 Versorgung - Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann bis ca. in die Höhe des Grundstücks Fl.St.Nr. 2624 aus der bestehenden Wasserversorgungsanlage

der Gemeinde versorgt werden. Der obere Teil (Stichstraße N2 - P1) kann erst nach Neubau des geplanten Hochbehälters mit 1200 cbm bebaut werden.

8.2 Abwässer

Die Fläche ist im Gesamtkanalisationsplan (1968) erfaßt. Für Einzelheiten muß eine Erschließungsplanung wasserrechtlich genehmigt werden. Der Gesamtplan sieht Mischsystem vor.

Bis zur Realisierung der Verbandskläranlage im Wehradelta ist eine Sammelkläranlage bei H5 vorgesehen.

8.3 Gasversorgung

Eine Gasleitung liegt bereits in der Erschließungsstraße H-H6. Somit ist Gasversorgung möglich.

8.4 Stromversorgung

Versorgungsträger sind die Kraftwerke Rheinfelden. Die Trafostation "Jungholzerstrasse" (westl. H6) ist ausreichend. Die bestehende 20KV-Leitung zum Aussiedlerhof Frommherz ist nachrichtlich im Plan mit dem erforderlichen Sicherheitsabständen eingetragen. Die Unterbauungshöhe beträgt gem. Schreiben v. 29.11.1972 v. KWR 9,0 m vom derzeitigen Geländeniveau, jedoch ist eine Bebauung innerhalb der Schutzraumfläche nur beschränkt möglich. Deshalb sind vom Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereichs die Baugesuche dem Versorgungsträger zwecks genauer Untersuchung vorzulegen.

8.5 Leitungsrechte

Für die Trasse von vorh. oder geplanten Versorgungs- und Abwasserleitungen der Stadt wurden, soweit diese über Privatgrundstücke führen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (siehe Bl. 2 und Bl. 3).

II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

Das gesamte Baugebiet gliedert sich in REINES WOHNGEBIET (WR) gem. § 3 BauNVO nördlich des Straßenzugs T - S1 - L1 - N2 - K1 und ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO südlich der Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die eingetragenen Dezimalzahlen (GRZ) gelten als Höchstwerte.

Die in römischen Ziffern eingetragenen Geschoßzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei ist im Hanggebiet bergseits 1-geschossig, talseits 2-geschossige Bauweise möglich.

Die geplante Bebauung wurde durch Gebäudeeinzzeichnung besonders im Gestaltungsplan (Bl. 3) und im Bebauungsmodell

dargestellt und damit die Art der zulässigen Gebäude und ihre Stellung festgesetzt.

Ausserdem sind im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) Baugrenzen und die First- bzw. die Gebäudegrundrichtung festgesetzt. Baugrenzen (blau) dürfen nicht überschritten werden, die Gebäude können hinter diesen Linien zurückbleiben.

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. In bestimmten, besonders gekennzeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser und Hausgruppen möglich (siehe Gestaltungsplanvarianten Bl. 3a-3d).

Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, die einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im gesamten Baugebiet können neu erstellt werden:

		ca. WE
Einzelhäuser		
1-2-geschossig	46	75
Winkelhäuser		
1-geschossig in Gruppen	23	23
Reihenhäuser	14	14
insgesamt		112
	112 WE X 3,2 EW/WE	360 Einwohner
Dichte	$\frac{360 \text{ EW}}{6,5 \text{ ha}}$	= 55 EW/ha

Gestaltung

Durch die Erhaltung des Baumbestandes in der Hohl-gasse wird das Baugebiet in 2 Teile gegliedert.

Die differenzierte Gruppierung der verschiedenen Gebäudetypen gibt der Gesamtbebauung einen lebendigen Rythmus, wodurch sie sich gut in das landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einfügt.

III. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschliessung des Baugebietes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. betragen:

I. Strassenausbau mit Beleuchtung	DM	850.000.--
II. Kanalisation	DM	500.000.--
III. Wasserversorgung	DM	280.000.--
insgesamt	DM	1.630.000.--
=====		

Durch Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen.

IV. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "Bündt u. Rainen" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

- V. Die in der Behördenbesprechung vom 13.7.72 - Prot. v. 14.7.72 - vorgebrachten Forderungen der Träger öffentlicher Belange sind berücksichtigt.

Lörrach, den 28. November 1972

Wehr, den 28. 11. 1972

Entwurf und Planfertigung:

Die Stadt:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
785 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Bauplan
Waldschutz

- 6. AUG. 1973

Stadtratsamt
Städt. Verwaltung

