



M 1:3000

Egerten

angezeigt am 22. DEZ. 1933
LANDRATSAMT WALDSHUT

5726/7 5726

Bebauungsplan
Egerten I
Übersichtsplan

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Egerten I"

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 Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 26. Oktober 1993 den Bebauungsplan "Egerten I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 28.05.1993 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtsplan
2. Lageplan vom 28.05.1993 i.d.F. vom 12.10.1993
3. Begründung vom 28.05.1993 i.d.F. vom 12.10.1993
4. Bauvorschriften vom 28.05.1993 i.d.F. vom 12.10.1993

§ 3

Außerkraftsetzung

Der Bebauungsplan Bündtenfeld II, rechtskräftig seit dem 29.04.1974, wird im Bereich der Flst.# 505,505/1,5726 nördlicher Teil, 6774 südlicher Teil, 6776, 6776/1, 6776/2, 6777/1,6778, 6777, früher Flst.# 505, 505/1, 6776, 6777, 6777/1, 6777/2, 6778, 6779/2, außer Kraft gesetzt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 4. November 1993



Bürgermeister

I.V.

Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Waldshut am 22.12.1993 gem. § 11 BauGB angezeigt und am 11.02.1994 im Wehratal-Kurier amtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.02.1994 in Kraft getreten.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.1997.

Wehr, den 16. Februar 1994



I.V. 
Beigeordneter

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan "Egerten I"

angezeigt am 22. DEZ. 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

I. Erfordernis der Planung

Am 12.01.1987 wurde vom Gemeinderat beschlossen, das Wohngebiet Egerten in einen Bebauungsplan zusammenzufassen. Für den nördlichen Teil ist der bestandskräftige Bebauungsplan "Egerten II" vorhanden. Der mittlere Teil des Planungsgebietes ist nicht überplant. Der südliche, an das Betriebsareal der Firma Ciba-Geigy angrenzende Teil ist im Bebauungsplan "Bündtenfeld II" enthalten und teilweise als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen, diese Flächen sollen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Die im Bereich des Bebauungsplanes "Egerten II" liegenden Flurstücke Nr. 6770 und 6770/3 sollten für eine Wohnbebauung und die auf Flurstück Nr. 6772/5 vorgesehene Wohnbebauung aufgehoben und als private Grünfläche ausgewiesen werden.

Nach dem zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Planfeststellungsbeschluß für den Neubau der Umgehungsstraße Wehr im Zuge der B 518 verläuft die Straßentrasse über die Flurstücke Nr. 6770/3 und 6770. Das Grundstück Flurstück Nr. 6772/5 wurde zwischenzeitlich bebaut. Aus diesen Gründen wurde vom Gemeinderat am 09.02.1993 beschlossen, daß der Bebauungsplan "Egerten II" unverändert bestehen bleibt und nur der südliche Bereich im Bebauungsplan "Egerten I" zusammengefaßt wird.

Die Grundstücke Flurstück Nr. 6776, 6776/1, 6776/2, 6777, 6778, 505, 505/1 und 5726 (teilweise), früher Flurstück Nr. 6779/2, werden aus dem Bebauungsplan "Bündtenfeld II" herausgenommen und in den Bebauungsplan "Egerten I" übernommen.

Die Flurstücke Nr. 505, 505/1 und 5726 nördlicher Teil sind im Bebauungsplan "Bündtenfeld II" als Industrieflächen (GI) ausgewiesen und werden jetzt im Bebauungsplan "Egerten I" als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Weiterhin ist es notwendig, die Vielzahl der über diese Grundstücke verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Plan auszuweisen, siehe Ziff. Va.

Der Bebauungsplan dient auch als Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.



- 2 -

III. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:

- Im Norden: Nördliche Grenze der Egertenstraße Flurstück Nr. 6774 und 6775/7 teilweise.
- Im Westen: Ostseite der Öflinger Straße Flurstück Nr. 594/2.
- Im Süden: Nördliche Grenze der Grundstück Flurstück Nr. 6779 und 5726/2.
- Im Osten: Westliche Ufergrenze der Wehra.

IV. Einfügung in die Bauleitplanung

Die ausgewiesene bauliche Nutzung entspricht den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

V. Umweltverträglichkeit

a) Bebaute und unbebaute Landschaft

Das Planungsgebiet gliedert sich auf in zwei Teile. Bei dem westlichen Bereich zwischen der Öflinger Straße (B 518) und der zur Wehra hin abfallenden Steilhalde handelt es sich um ein Wohngebiet, dessen Grundstücke, ausschließlich Flurstück Nr. 6777, restlos bebaut und bei denen die Erschließungsanlagen fertiggestellt sind. Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde bereits vor 1939, der überwiegende Teil in den 50er Jahren errichtet.

Die östliche Fläche zwischen Böschungsfuß und Wehraufer beträgt im nördlichen Bereich ca. 15 m Breite und im südlichen Bereich ca. 50 m. Zum Erhalt der Uferbepflanzung und zum Schutz des Wehraufers wird ein Abstand von rund 10 m zur Wehra festgesetzt.

Über die Flurstücke Nr. 505, 505/1, 5726 nördlicher Teil und 6771 verläuft eine große Zahl von Leitungen

(Abwasserhauptsammler der Stadt Wehr,
Abwasserhauptsammler des Abwasserzweckverbandes der Wehratalindustrie,
Stromkabel der städtischen Wasserversorgung,
20 kV-Kabel der Kraftübertragungswerke Rheinfelden,
Gasleitung der Gasversorgung Hochrhein,
Stromkabel der Firma Lenz,
Druckrohr für das Wasserkraftwerk der Firma Lenz),
hinzu kommt ein geplantes Regenüberlaufbecken auf Flurstück Nr. 505, so daß nur noch eine kleine Fläche für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten.



b) Oberflächenwasser

Im bebauten Bereich wird das Oberflächenwasser der städtischen Kanalisation (Trennsystem) zugeleitet oder auf den Grundstücken versickert. In der unbebauten Tieflage kann das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert oder unmittelbar der Wehra zugeleitet werden.

c) Grundwasser

Sofern durch eine Bebauung in der Talaue das Grundwasser beeinträchtigt wird, sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz besondere Sicherungsmaßnahmen (z.B. Ausbildung des Keller- bzw. Untergeschosses als Wanne oder ähnliches) vorzunehmen.

d) Boden

In der Talaue befindet sich Kiesboden. Aushubmaterial, Humus- und Kiesboden können auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Kellergeschosse sind keine zugelassen, so daß nur in begrenztem Umfang Aushubmaterial anfällt.

e) Tier- und Pflanzenwelt

Im Bereich der bebauten Wohnbauflächen tritt keine Veränderung ein. Der unbebaute, stark geneigte Hangbereich westlich der Flurstücke Nr. 6771, 5726 u.a. bleibt in seinem Bestand unverändert. Aus Gründen des Landschaftsschutzes - Erhalt der Tier- und Pflanzenwelt - sind im Plan für den Baum- und Strauchbewuchs entlang des westlichen Wehraufers Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt wird durch die ausgewiesenen geringen Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt.

f) Lärm

Ein Teil des Mischgebietes ist mit Wohngebäuden bereits bebaut. Für die Flächen in der tiefen Lage gelten die Vorschriften des § 6 BauNVO (Mischgebiet). Belastende Lärmemissionen werden im Planungsgebiet keine entstehen.

VI. Ausschluß von Vergnügungsstätten

Die Notwendigkeit für räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf Wohngebiete und Geschäftsbereiche. Bei der kleinräumlichen Struktur kann der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen zu städtebaulichen Fehlentscheidungen führen. Neben den Beeinträchtigungen, wie Lärmbelästigungen durch Lokalbesucher und zusätzliches Verkehrsaufkommen, führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen auch zu Strukturveränderungen in diesen Bereichen, hat aber auch nachhaltigen Einfluß auf das Mietpreisgefüge und die Grundstückspreise zur Folge.

VII. Erschließung

Für den überwiegend bebauten Teil des Planungsgebietes sind die Erschließungsanlagen fertiggestellt.

Ab dem östlichen Ende der Egertenstraße Flurstück Nr. 6777/1 ist die Straße bis zum Flurstück Nr. 6771 noch auszubauen. Gegenwärtig ist nur ein Feldweg vorhanden. Diese Erschließungsmaßnahme wird erst durchgeführt, wenn für den Ausbau die notwendige Erforderlichkeit besteht.

Die Fahrbahnbreite beträgt für die gesamte Straßenlänge 5,50 m.

VIII. Bodenordnung

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die noch erforderlichen Grenzregelungen, ferner für die Enteignung, Festlegung von besonderen Vorkaufsrechten für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

IX. Finanzierung

Es ist nicht absehbar, bis wann die noch nicht ausgebaute Reststrecke der Egertenstraße ausgebaut wird. Aus diesem Grund können keine Angaben zur Finanzierung gemacht werden. Soweit und sobald erforderlich, werden die notwendigen Finanzmittel im jeweiligen Haushalt eingestellt.

Wehr, den 28. Mai 1993
12. Okt. 1993



Bürgermeister

I. V.

Beigeordneter