S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes "Breitmatt-Niederwehr

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 6.Juli 1982 die Änderung des Bebauungsplanes "Breitmatt-Niederwehr" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 26.3.1968 und die Änderung vom 25.4.1972, 19.6.1973, 13.4.1976 und 6.2.1979.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Straßen- und Baulinienplan, der Gestaltungsplan sowie die Bebauungsvorschriften werden in ihrem gesamten Gültigkeitsbereich geändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1. Begründung vom 29.Mai 1981
2. Bebauungsvorschriften vom 29.Mai 1981
3. Plan vom 29.Mai 1981

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 4

Außerkraftsetzung

Außer Kraft gesetzt werden:

1. Straßen- und Baulinienpläne vom 29.10.1966, 24.2.1969, 30.1.1973, 4.2.1976 und 6.2.1979
2. Gestaltungspläne vom 29.10.1966, 24.2.1969, 30.1.1973, 4.2.1976 und 6.2.1979
3. Bebauungsvorschriften vom 27.3.1968
4. Straßenlängs- und querschnitte vom 27.3.1968

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

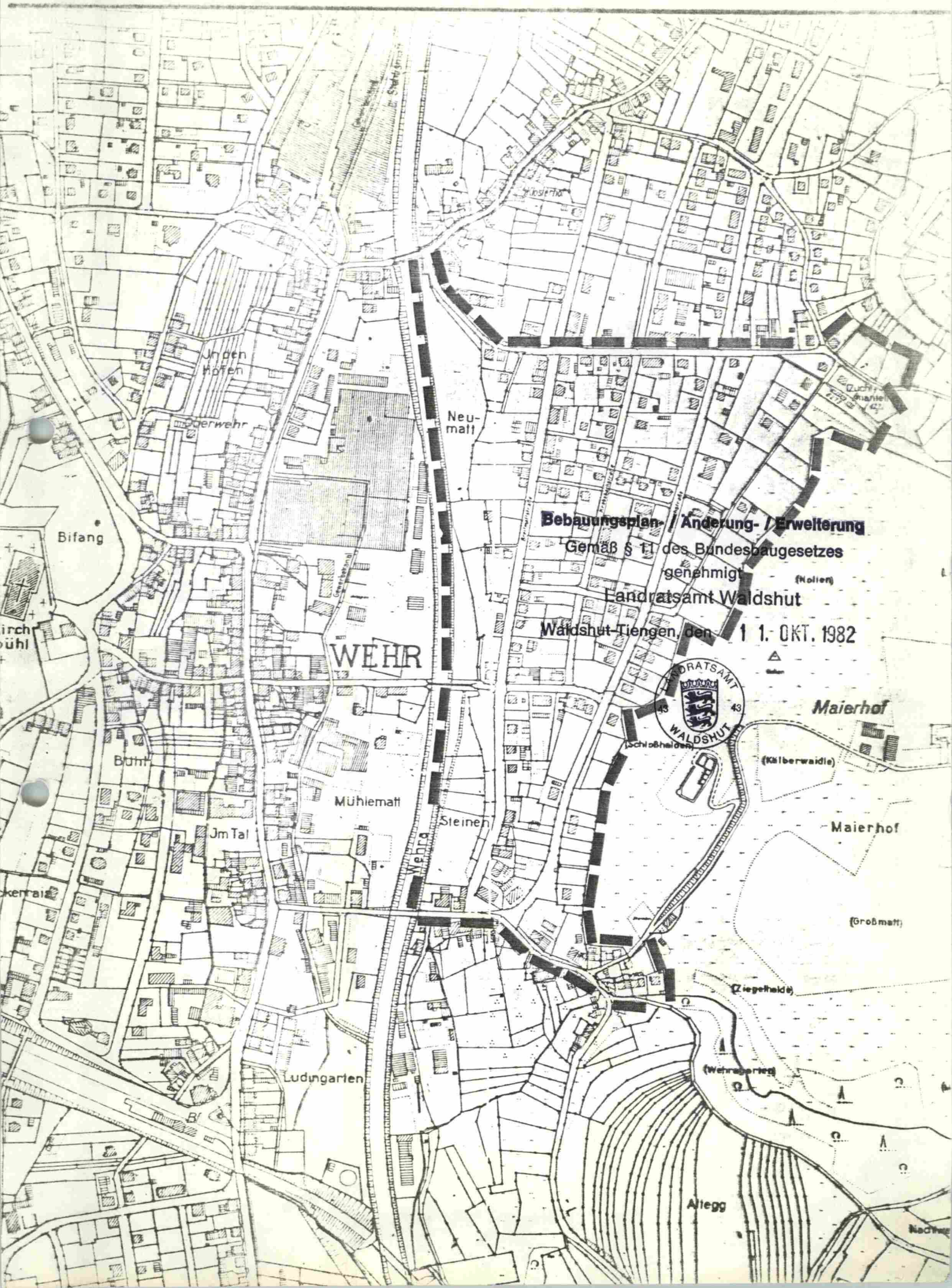
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT WEHR

Wehr, den 7.Juli 1982

i.V. Beigeordneter
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:5000



Bebau[illegible] / Änderung- / Erweiterung
Ge[illegible]ndesbaugesetzes
[illegible]enehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

Begründung

zum Bebauungsplan "Breitmatt-Niederwehr" der Stadt [illegible]hr

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

1. Allgemeine Planungsgrundlage

1.1. Anlaß der Planaufstellung und Planungsabsichten

Für das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes "Breitmatt-Niederwehr" (genehmigt am 10.6.1968) macht die notwendige Überarbeitung eine Neuaufstellung erforderlich. Zu dem Beschluß der Neuaufstellung führten folgende Gründe:

1) Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes sowie die am 4.9.1979 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hätten zu einer nicht vertretbaren Unübersichtlichkeit geführt.

2) Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 BauNVO durch Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO.

3) Neufestsetzung der Baugrenzen in Abstimmung mit dem Maß der baulichen Nutzung nach 2).

4) Ausweisung der Erschließungsstraßen.

1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet "Breitmatt-Niederwehr" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Planung

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: Ostufer der Wehra

Im Norden: Nördliche Grenze der Sternen- und Lindstraße sowie die Grundstücke Lgb.Nr. 6171, 6170/2, 6170/1, 6169, 6159, 6159/1

Im Süden: Südliche Grenze der Waldstraße (L 152 a) sowie Ostgrenze des Feldweges Lgb.Nr. 5848 (Teil) und Lgb.Nr. 6048/23 (Teil)

Im Osten: Westgrenze der Gewanne Nollen (Lgb.Nr. 6048/28) und Schloßhalden (Lgb.Nr. 6048/21) sowie die Grundstücke Lgb.Nr. 6274, 6273, 6272/2, 6159/1 und Lindstraße.

Das Planungsgebiet ist eine weitgehend ebene Fläche. Höhenunterschiede bestehen lediglich an den böschungsartigen Rändern im Südwestteil der Sternenstraße, dem Ostabhang zum Gewann Neumatt und dem Westabhang des Gewannes Steinen sowie im Bereich des Westabhanges des Nollen (Lgb.Nr. 6274, 6274/1, 6276 - 6284) und der Grundstücke Lgb.Nr. 6171, 6170/2, 6170/1, 6159, 6169, 6159/1. Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet "Breitmatt-Niederwehr" läßt sich in zwei Zonen gliedern:

1) Bereich Waldstraße (L 152 a), Schloßstraße sowie im südlichsten Teil der Breitmattstraße: Alte Bausubstanz, z.T. bis ins Mittelalter zurückgehend.
2) Übriger Bereich: Bausubstanz ab 1900.

Das Gebiet ist bis zu 80 % bebaut.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO vorgesehen. Die Art der Nutzung ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung werden die noch unbebauten Flächen mit ein- bis dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Auf Grund der Tatsache, daß es sich nur um Baulücken handelt, bietet sich keine grundlegend geänderte städtebauliche Alternative an.

2.2.2.2. Geschoßflächenzahl

Die Höchstwerte des § 17 BauNVO werden in der Regel nicht überschritten. Ausnahmen hiervon ergeben sich lediglich bei einigen bereits überbauten Grundstücken.

2.2.2.3. Bauweise

Entsprechend dem b ereits vorhandenen Charakter des Baugebietes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und in einem bereits bebauten Abschnitt die von der offenen abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

2.2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist für bislang nicht bebaute Grundstücke im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3. Grünflächen sowie Bindungen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung der Grünflächen sowie der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gilt der Sicherung der noch erhaltenen Grünzone im Bereich der Wehra und deren anschließender bewachsener Böschung zu den eigentlichen Wohngebieten. Dieses einzige zentrumsnahe größere Grüngebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Aufschüttungen und Bebauungen mehr und mehr eingeengt. Diesem steten Zerfall soll durch diese Planung Einhalt geboten werden. Eine weitere Grünzone wurde im Osten des Planungsgebietes an dem Steilhang zum Nollen ausgewiesen. Dort hat der zu erhaltende Grünzug vor allem die Funktion, die durch die Topographie vorgegebene Zäsur zu erhalten und für eine alles überwuchernde Bebauung zu sperren. Die Ausweisung der Grünflächen innerhalb der Bebauung dient der Freihaltung der Rückräume von einer möglichen Hinterhofbebauung.

2.4. Verkehr

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und verkehrsmäßig ausgebaut. Straßenbreiten etc. sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

2.5. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz ist vorhanden.

2.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG., Rheinfelden.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

3. Folgeeinrichtungen

Im Gewann Steinen wird der für dieses Gebiet erforderliche Spielplatz ausgewiesen.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	=	ca. 19 ha
Ausgewiesene Neubebauung in Baulücken:		
11 Einfamilienhäuser (3.5 EW/Haus)	=	38 EW
17 Mehrfamilienhäuser mit 42 WE (2.8 EW/WE)	=	118 EW
gesamt	=	156 EW

5. Voraussichtliche Kosten für die Erschließung

Die Erschließung ist abgeschlossen. Neue Kosten entstehen nicht.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/Grenzregelung/Enteignung/Erschließung und die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

Wehr, den 29. Mai 1981

STADT WEHR

i. V. Beigeordneter

Der Bürgermeister

DIPL.-ING. H. RICHTER · FREIER ARCHITEKT
7867 WEHR (BADEN) · AMSELWEG 1

Der Planverfasser