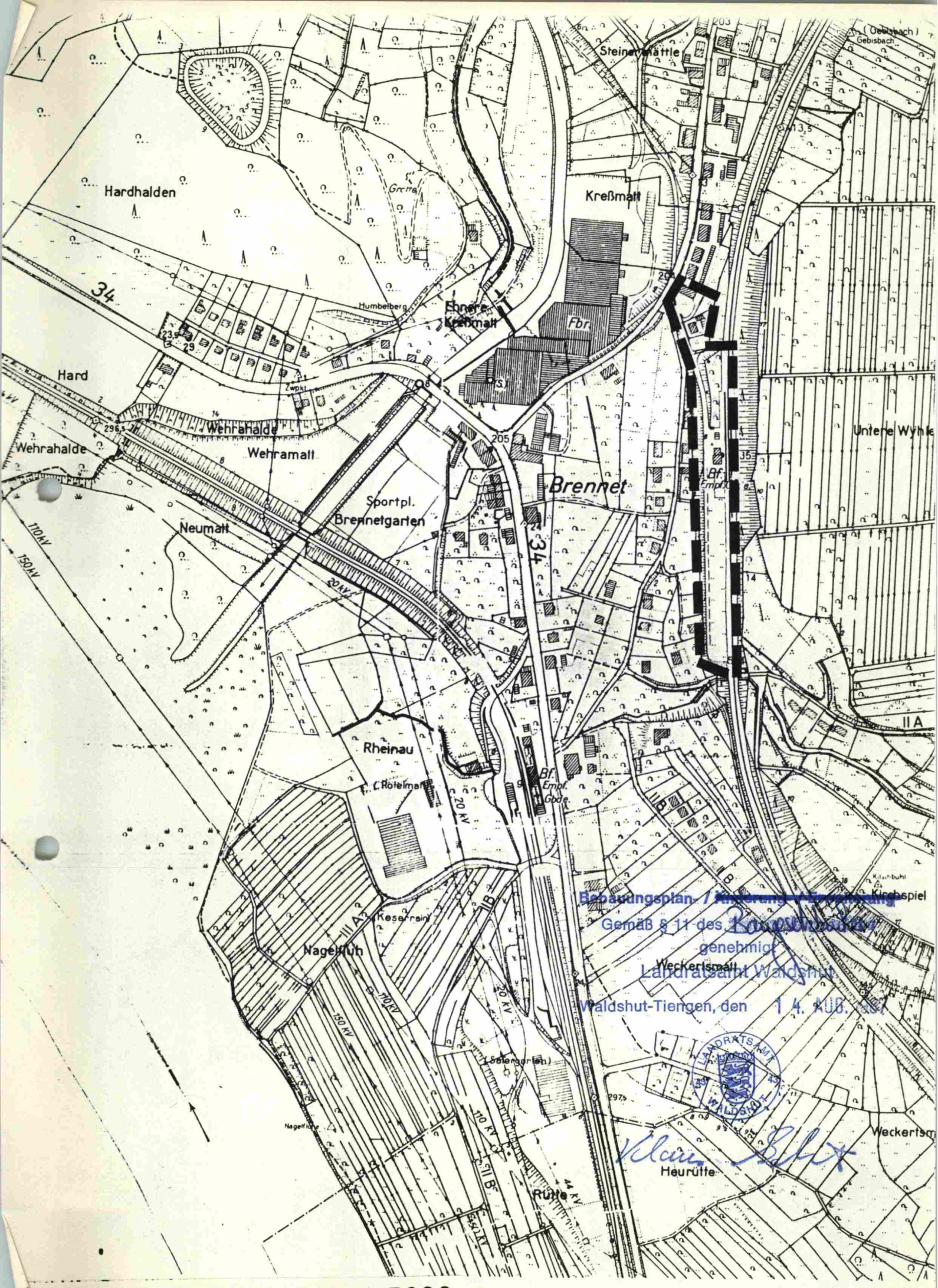


ÜBERSICHTSPLAN M = 1:5000

S A T Z U N G

der Stadt Wehr über den Bebauungsplan "Bahnhof Brennet/Wehratal" Gemarkung Öflingen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) hat der Gemeinderat am 30. Juni 1987 den Bebauungsplan "Bahnhof Brennet/Wehratal" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan.

Bebauungsplan- / ~~Änderung~~ / ~~Erweiterung~~
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 14. AUG. 87

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung vom 30.03.1987
3. Bebauungsvorschriften vom 30.03.1987
4. Plan vom 07.05.1987 in der Fassung vom 30.06.1987

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Wehr, den 8. Juli 1987

Bürgermeister

i.V.
Beigeordneter

Bebauungsplan- Änderung / Ergänzung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 14. AUG. 1987

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Bahnhof Brennet/Wehratal" der Stadt Wehr

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT 43

1. Allgemeine Planungsgrundlage

1.1. Anlaß der Planaufstellung und Planungsabsichten

Zum Beschluß der Aufstellung führten folgende Gründe:

a) Das ausgewiesene Gebiet ist zwar relativ klein, liegt jedoch an einer städtebaulich empfindlichen Stelle. Um städtebaulichen Wildwuchs zu vermeiden, ist es unumgänglich, die Nutzung und Gestaltung festzulegen.

b) Da das Gelände ohne eine Umlegung zu bebauen ist, kann es rasch zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Öflingen eingesetzt werden.

1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet "Bahnhof Brennet/Wehratal" als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Bundesbahn) ausgewiesen.

2. Planung

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: Westliche Grenze der Grundstücke Flst.Nr. 4209/8, 4293 (Riedstr.) teilweise und 142/2 teilweise,
- im Süden: Nordgrenze der Bergseestr. Flst.Nr. 4290,
- im Osten: Bahnsteigkante des Gleiskörpers der Bundesbahn, östliche Grenze der Grundstücke Flst.Nr. 4209/8 teilweise, 142/1, 142/3 und 142/2 teilweise,

im Norden: Nordseite des Gebäudes Wehratalstr. 111, Flst.Nr. 142/2.

Bebauungsplan- ~~/Änderung-/Erweiterung~~
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 14. AUG. 1987



Das Planungsgebiet umfaßt den Bereich des Bahnhofs Brennet Wehratal sowie die Grundstücke Flst.Nr. 4209/8, 142/1, 142/2 teilweise und 142/3.
Die überbauungsfähigen Flächen des Wohngebietes (WA) liegen auf einer völlig ebenen Fläche. Außerhalb des genannten Bereiches fällt das Gelände böschungsartig steil nach Westen und Süden ab. Im Osten wird das Gebiet durch die ebene Fläche des Gleiskörpers der Bundesbahn mit anschließender Steilböschung begrenzt.

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für die Nutzung ergeben sich aus dem bestehenden Bereich und der Planungsabsicht für den neugegliederten Bereich.
Im einzelnen sind vorgesehen:

a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
b) Fläche für den überörtlichen Verkehr (Bundesbahn) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Tatsache, daß es sich bei der am Brennetweg vorhandenen Bebauung lediglich um zweigeschossige Gebäude handelt, wird die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude vor allem aus ihrer topographischen Lage auf der Böschung bestimmt. Danach erscheint es angebracht, eine zweigeschossige Bauweise nicht zu überschreiten.

2.2.2.2. Geschoßflächenzahl

Die Höchstwerte des § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

2.2.2.3. Bauweise

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen gefaßt.

Bebauungsplan- /~~Änderung~~ /~~Erweiterung~~
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 14. AUG. 1987

2.2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen.

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

2.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die zum Bahnhof führende Straße bereits erschlossen. Das geplante Wohngebiet wird durch Verlängerung der vorgenannten Straße angeschlossen. Straßenbreiten etc. sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

2.4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das erforderliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz wird an die vorhandenen Einrichtungen in der Riedstraße angeschlossen.

2.5. Stromversorgung

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

3. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	= ca. 1.48 ha
a) Wohngebiet (WA)	= ca. 0.74 ha
b) Bahnanlagen	= ca. 0.31 ha
c) Grünflächen (Böschungen + Spielplatz)	= ca. 0.20 ha
d) Verkehrsflächen	= ca. 0.23 ha

Ausgewiesene Neubebauung:

2 Mehrfamilienhäuser	6 WE x 2.8 EW/WE	= 17 EW
2 Doppelhäuser	4 WE x 3.5 EW/WE	= 14 EW
2 eingeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser	4 WE x 3.5 EW/WE	= 14 EW
	Gesamt	= 45 EW

4. Voraussichtliche Kosten für die Erschließung

DM 584 000.--

5. 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.

Wehr, den 30. März 1987

STADT W.5 H.R.

i. V. Beigeordneter

(Der Bürgermeister)

(Der Planverfasser)

Bebauungsplan- ~~/ Änderung / Erweiterung~~
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 14. AUG. 87

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT