

## Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 30. Aug. 1979

## B E G R Ü N D U N G

=====

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Egerten II" der Stadt Wehr

Das Planungsgebiet wird im Westen von der B 518, im Norden vom Bahngelände der Bundesbahn, im Osten von der Wehra und im Süden von der Egertenstraße begrenzt.

### 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

#### 1.1. Anlaß der Planaufstellung

Anläßlich der Beratungen über den Bebauungsplan "Tal I" wurden von den zuständigen Stellen des Landratsamtes Waldshut Bedenken wegen der Größe des Planungsgebietes "Tal I" vorgebracht. Bei dem immer komplizierter werdenden Genehmigungsverfahren sollte eine weitere Aufteilung in noch kleinere Abschnitte die Überschaubarkeit verstärken und dadurch die Realisierung der Planung fördern. Die Bildung eines Bebauungsplanes "Egerten II" bietet sich in der dargestellten Form an, weil dieses Gebiet als nie überplantes Restgelände zwischen den Bebauungsplänen "Egerten I", "Bündtenfeld I" und "Ackerrain-Flienken-Oberwehr-Juch" lag.

#### 1.2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt an seiner Nord-Westseite direkt an das Zentrum von Wehr an.

#### 1.3. Planungsabsichten

Die Überplanung dieses Gebietes bietet die Möglichkeit, ohne zusätzliche Erschließungskosten der Nachfrage nach zentrumsnahe Wohnungsbau nachzukommen.

Für die Bebauung für die bislang unbebauten Grundstücke ist eine verdichtete Bauweise vorgesehen, die in ihrer städtebaulichen Gestaltung der zentrumsnahen Lage Rechnung tragen soll.

1.4. Flächennutzungsplan

Die Planung für das Gebiet "Egerten II" entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes (Entwurf).

Im Auftrag

2. Planung

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Ebenen:

- a) Obere Terrasse nach der Böschung zur B<sup>4</sup> 518 mit leichtem Gefälle bis zur steilabfallenden Böschung zur Niederterrasse der Wehra. Dieser Bereich macht weitgehend das überbauungsfähige Gelände aus.
- b) Die Niederterrasse entlang der Wehra ist für eine Bebauung nicht mehr geeignet.

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1. Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO (im Bereich der Tankstelle) vorgesehen. Eine Einstufung als "Reines Wohngebiet" ist nicht gegeben, da eine gewisse Beeinträchtigung vor allem durch die Bundesstraße gegeben ist.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung sind die Geschößzahlen abgestuft von 1 - 3-geschossig.

2.2.2.2 Grund- und Geschößflächenzahl

Für die Grund- und Geschößflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, da dieses Gebiet nahe dem Zentrum der Stadt Wehr diese Festsetzung rechtfertigt.

2.2.2.3 Bauweise

Entsprechend der Altbebauung ist die "Offene Bauweise" gemäß § 22.2 BauNVO festgesetzt.

2.2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Stellung der Gebäude ist, wo städtebaulich erforderlich, im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch das öffentliche Verkehrsnetz bereits erschlossen.

2.4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind keine weiteren öffentlichen Maßnahmen mehr erforderlich. Für die bislang unbebauten Teile bestehen Anschlußmöglichkeiten für Abwasser zur B 518 (Öflingerstraße) und zum Hauptsammler entlang der Wehra. Für die Wasserversorgung bestehen Anschlußmöglichkeiten zur Öflinger- und Egertenstraße.

2.5. Elektroversorgung

Für die neu zu erschließenden Teile ist Anschluß über Erdkabel durch das Kraftwerk Rheinfeldern vorgesehen.

3. Folgeeinrichtungen

Infolge des nur geringen Zuwachses, den dieses Gebiet erbringt, reichen die vorhandenen Einrichtungen in der Umgebung (Spielplätze, Kindergarten, Schulen etc) aus.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes ca. 2,3 ha.

In den bislang nicht überbauten Teilen sind noch folgende Einwohner zu erwarten:

2 Mehrfamilienhäuser, 19 Wohnungen a 2.8 EW/Wohg. 53 EW

4 Doppel- bzw. Einfamilienhäuser  
8 Wohnungen a 3.5 EW/Wohg. 28 EW

Gesamt 81 EW  
=====

5. Kosten für die Erschließung

Neue Kosten für die Erschließung entstehen nicht.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage bilden für die  
Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke,  
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes  
erforderlich sind.

Wehr, den 22.9.1978



I. V. *[Signature]*  
Beigeordneter

(Der Bürgermeister)

DIPL.-ING. H. RICHTER  
STADTPLANER *[Signature]*

(Der Planverfasser)

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 30. Aug. 1979

