Stadt W e h r
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 4. April 1974
Im Auftrag

S a t z u n g

über den Bebauungsplan

"Meierhof"

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 19. Juni 1973 den Bebauungsplan "Meierhof" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Gestaltungsplan (§ 2, Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan
2) Begründung vom 31.1.1973
3) Gestaltungsplan
4) Bebauungsvorschriften vom 19.6.1973

§ 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 20. Juni 1973

Bürgermeister

In Vertretung

Beigeordneter

STADT WEHR (Baden)

Der Bebauungsplan wurde

am _____

vom _____ genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden öffentlich bekanntgemacht durch Veröffentlichung in Bad. Zeitung am _____

im Südkurier am _____

Die Auslegung erfolgte

vom _____ bis _____

Inkrafttreten am: _____

_____

Bebauungsplan

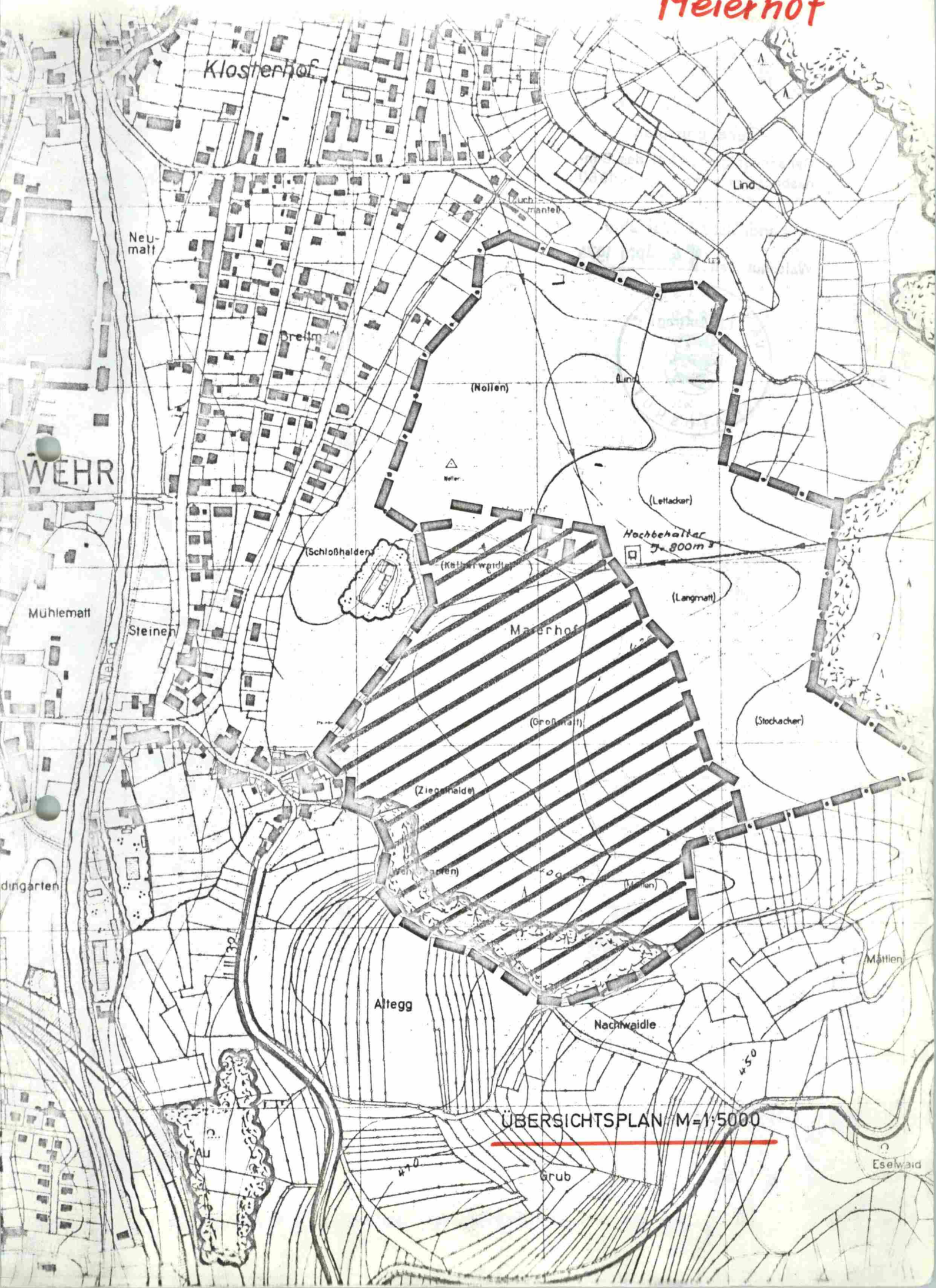
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 4. April 1974

LANDRATSAMT Im Auftrag WALDSHUT 43

Meierhof


Klosterhof
Neu-
matt
Lind
Buch-
mantel
Breitm
(Nollen)
Lind
WEHR
(Lettacker)
Hochbehälter
V= 800m³
(Schloßhalden)
(Kalbarwaldle)
(Langmatt)
Mühlematt
Steinen
Meierhof
(Großmatt)
(Stockacker)
(Ziegelhalde)
(Mattlen)
Mattlen
Altegg
Nachtwaidle
450
ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000
Au
Grub
Eselwald

Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 4. April 1974

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

In Auftrag

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Meierhof" der Stadt Wehr

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 4. April 1974

LANDRATSAMT WALDSHUT Im Auftrag

I. Allgemeine Zielsetzungen

Die Gemeinde Wehr (ohne Ortsteil Öflingen) wies in den letzten 10 Jahren ein durschnittliches jährliches Wachstum von 1.67 % auf. Dieses Wachstum der Einwohnerzahl blieb erheblich hinter den Zahlen der vergleichbaren Gemeinden im Rhein- und Wiesental zurück. Die Ursache ist ein Mangel an geeigneten Bauplätzen. Wehr weist einen Einpendlerüberschuß auf (+ 450 Personen). Dieses Mißverhältnis wird sich jedoch durch die rasche Expansion der Industrie und des Gewerbes noch schneller vergrößern. Die Ciba-Geigy erweitert sich durch die Fusion und der damit verbundenen Konzentration schlagartig. Diese Entwicklung wird jedoch in Frage gestellt, falls die Gemeinde Wehr nicht in der Lage ist, neue Baugebiete zu erschließen. Auch die Firma Wehra GmbH wird sich nach Jahren der Stagnation durch die Einrichtung eines neuen Produktionsbetriebes erheblich erweitern. Weitere Abwanderungsverluste kann sich die Gemeinde Wehr jedoch nicht leisten, denn weiterer Zentralitätsverlust wäre die Folge. Schon jetzt bewerben sich allein für Einfamilienhäuser im Meierhof-Gebiet ca. 95 Bauherren.

Das Gelände des "Meierhofes" umfaßt ein ca. 25 ha großes Baugebiet, das eine hervorragende Wohnlage in unmittelbarer Nähe des geschäftlichen und verwaltungsmäßigen Zentrums der Gemeinde Wehr bietet. Hinzu kommen ca. 3 ha Grünzone des Wehra-Gartens sowie ein zusätzliches Erweiterungsgebiet hangaufwärts von ca. 15 - 20 ha. Die Erschließung des Meierhofs muß auch als flankierende Maßnahme zu dem Bebauungsplan "Tal I" gesehen werden. Eine Verwirklichung des Planes "Tal I" mit seinen neuen Geschäftsbereichen ist weitgehend davon abhängig, ob es gelingt, diesem Bereich neue Einzugsgebiete zuzuführen, die schon aufgrund des Standortvorteils dieses Geschäftszentrum stärken und einen

weiteren Ausbau ermöglichen.

II. Aufstellung eines Rahmenplanes und Einteilung in Erschließungsabschnitte

Da das Gebiet des "Meierhofes" in sich eine Einheit bildet, ist eine großfläche Rahmenplanung erforderlich. Nur so kann die Chance einer wirtschaftlichen Nutzung und Erschließung sowie einer städtebaulichen Gliederung maximal genutzt werden. Da jedoch gegen die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das gesamte Gebiet rechtliche Bedenken bestehen, wird das Gebiet des Rahmenplanes unterteilt. Die Unterteilung erfolgt nach erschließungstechnischen Gesichtspunkten in 4 Abschnitte. Davon wird für die Abschnitte A und B ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt. Die Abschnitte C und D werden nur nachrichtlich übernommen. Für die Rahmenplanung bildet der Bebauungsplan "Breitmatt"Niederwehr" im Westen und Südwesten sowie das forstwirtschaftlich genutzte Gebiet des Schloßberges ("Schlößle") die Grenze. Im Norden grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan "Lind I". Im Nordosten, Norden und Süden bilden forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Klingengraben die Abgrenzung.

III. Städtebauliche Gliederung und Nutzung

Die städtebauliche Gliederung wird nicht allein von gestalterischen, sondern auch von wirtschaftlichen und bedarfsmäßigen Gesichtspunkten bestimmt. So dominieren im 1. Bauabschnitt die Einfamilienhäuser, weil parallel zum "Meierhof" das Gebiet "Seeboden" erschlossen werden soll. Der "Seeboden" weist jedoch weitgehend mehrgeschossige Bauweise auf.

Folgende Nutzungszonen wurden ausgewiesen:

a) "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO für nahezu die gesamte bebauungsfähige Fläche.

b) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO im städtebaulichen Schwerpunkt (Hochhausgruppe) des "Meierhof"-Gebietes. Dort sollen auch Betriebe, die im weiteren Sinne der Bedarfsdeckung dieses Gebietes dienen, zugelassen werden.

c) "Grünzone" im Gebiet des Wehragartens. Dieses Gebiet dient auch den angrenzenden Gebieten als Naherholungszone.

d) Im Bereich des Bauabschnittes C ist eine nicht überplante Reservefläche ausgewiesen. Diese Fläche soll erst überplant werden, wenn der Bedarf eindeutig feststeht. Durch diese Maßnahme soll der Bedarf an öffentlichen Flächen (Schulanlagen etc) an dieser zentralen Stelle gesichert werden. Spätestens bei Überplanung des vertraglich festgelegten Erweiterungsgebietes (15 - 20 ha) wird dies der Fall sein.

Das Gebiet des Rahmenplanes "Meierhof" kann ca. 3 600 Personen in ca. 1 100 Wohnungen aufnehmen. Diese Wohnungen gliedern sich wie folgt:

a) Ein- und Zweifamilienhäuser	125 Wohnungen in 86 Häusern
b) Terrassenhäuser	114 Wohnungen
c) Reihen- und Gruppenhäuser	55 Wohnungen
d) Wohnblocks	806 Wohnungen

Davon entfallen auf das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Meierhof" (ca. 12 ha) 61 Ein- und Zweifamilienhauseinheiten sowie 85 Terrassenhaus-, 53 Reihen- und Gruppenhaus- und 95 Geschoßhauswohnungen mit ca. 1 100 Einwohnern.

IV. Erschließungsplanung

Das Baugebiet "Meierhof" wird an zwei Stellen - Niederwehr und Lind - mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden. Diese beschränkten Anschlußmöglichkeiten haben ihre Ursache in der topographischen Lage des Meierhofes. Der Querschnitt dieser Haupterschließungsachse in Süd-Nord-Richtung wird mit zwei Fahrspuren zu je 3.25 m und zwei Gehwegen zu je 1.5 m ausgewiesen. Dieses Straßenprofil wird auch vom Knotenpunkt Meierhof - Altes Gutsgebäude in Ostrichtung weitergeführt, um den Verkehr der noch zu erschließenden Gebiete aufzunehmen. Die übrigen Straßen werden entsprechend ihrer Belastung ausgebaut.

Die Wasserversorgung ist bis jetzt nur bis zu einer Höhe von 410 m NN gesichert. Die Gemeinde Wehr wird deshalb oberhalb des Meierhofes Hochbehälter errichten, die allen Erweiterungsplänen Rechnung tragen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die in Lind- und Waldstraße vorhandenen Systeme. Die Klärung der Abwässer muß bis zur Fertigstellung einer Zentralkläranlage über eine vollbiologische Teil-Sammelkläranlage erfolgen.
Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht notwendig.

V. Erschließungskosten

Die Kosten für Straßen, Kanalisation, Wasserversorgung (jedoch ohne Hochbehälter, die der Versorgung des ganzen Stadtgebietes zugute kommen) und Beleuchtung betragen ca. DM 5 000.000.--, davon für das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes DM 2 500.000.--.

Wehr, den 31.1.1973

STADT WEHR (BADEN)

In Vertretung

Beigeordneter

ARCHITEKTENBÜRO
DIPL.-ING. H. RICHTER
7867 Wehr - Amselweg 1 - Tel. 07762-9561

R/J