

S a t z u n g
der Stadt W e h r /Baden
über den Bebauungsplan "Vogelmättle II"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2, Ziff. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 18. Juli 1967 den Bebauungsplan für das Gebiet "Vogelmättle II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

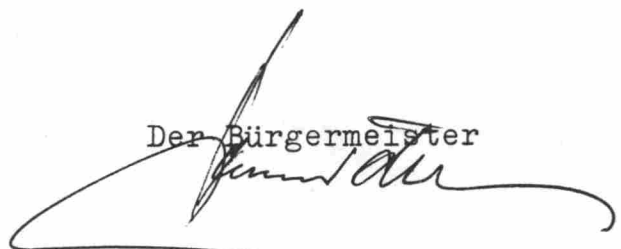
Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Übersichtsplan
- 2.) Begründung
- 3.) Straßen- und Baulinienplan
- 4.) Gestaltungsplan
- 5.) Straßenlängs- und -querschnitte
- 6.) Bebauungsvorschriften

Wehr/Baden, den 20. Juli 1967

Der Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Vogelmättle II" der Stadt Wehr

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Vogelmättle II" stellt verkehrsmäßig und städtebaulich die Weiterentwicklung eines Ausschnittes des als Grundsatzkonzeption 1961 entworfenen Gesamtplanes ("Aufgondacker") dar.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha nördlicher Fortsetzung des bereits bebauten Gebietes des Bebauungsplanes "Vogelmättle I". Der Boden besteht aus einer 2 - 3 m starken Lehmschicht, darunter befindet sich Kies und Lehm. Ursprünglich war ein Großteil dieses Geländes im Flächennutzungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Um ein klares Ordnungsbild zu erhalten, wurden Industrie- und Wohngebiet auf topographisch sich markierende Grenzen bezogen. Das Industriegebiet beschränkt sich jetzt auf die Talsohle zwischen Wehra im Osten und der scharfen Geländekante des Schafrains im Westen. Die Wohnbebauung selbst wird nicht bis an die Kante des Schafrains herangeführt. Die entstehende "Pufferzone" zwischen Wohn- und Industriegebiet soll die Belästigung des Wohngebietes durch die Industrie auf ein erträgliches Maß reduzieren. Gleichzeitig wird in dieser Zone der Anfang eines großen Fußgängerrings (Schafrain - Wolfrist - Staldenrain) gelegt.

II. Aufbaustufe A und B

Da die Stadt Wehr im Westteil des Baugebiets im Besitz der Grundstücke Lgb.Nr. 1915, 1914, 1913, 1912, 1904 und 1887 ist, die zusammen eine geschlossene Fläche bilden, wurde eine Unterteilung des Baugebietes in Ausbaustufe A und B vorgenommen, um für den Teil A eine sofortige Überbauung zu ermöglichen. Für den Teil B soll der Bebauungsplan die Grundlage für eine Baulandumlegung bilden.

III. Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Vogelmättle II" bietet sich schon aus wirtschaftlichen Gründen für eine Bebauung an, weil die Versorgungsanschlüsse sowie der Anschluß an das bestehende Straßensystem (Mettlerweg) bereits bis unmittelbar an das Baugebiet in ausreichender Dimensionierung geführt sind. Die Straßen im Wohngebiet selbst sind ausschließlich als Verkehrssammler für die Bewohner des Wohngebietes "Vogelmättle II" angelegt. Sie besitzen deshalb keine Rundschlüsse, sondern enden jeweils mit Wendeplatten. Hierdurch wird jeder störende Durchgangsverkehr ausgeschaltet.

IV. Art des Baugebietes und Bauweise

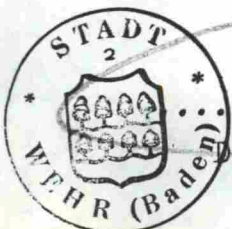
Das Gebiet des Bebauungsplanes "Vogelmättle II" ist als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen. Ausnahmen sind für das "Reine Wohngebiet" gemäß § 3 (3) BauNVO zulässig.

Die Bauweise ist in der Regel ein- bis zweigeschossig. Zwei Dominanten in Form maximal 4-geschossiger Wohnblocks sind an der Einfahrt und am Ende der Siedlung vorgesehen. Der Bauleitplan enthält eine Vielzahl von Möglichkeiten, so daß im Endausbau ein lebendiges städtebauliches Bild entstehen wird. Da teilweise eine sehr dichte Überbauung vorgesehen ist, bedurfte es einer entsprechend genauen Festlegung der Art, wie die Grundstücke überbaut werden sollen, um gegenseitige Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren. Ein Kinderspielfeld ist nicht vorgesehen, da bereits im Baugebiet "Vogelmättle I" an der nordöstlichen Nahtstelle zum Gebiet "Vogelmättle II" ein solcher geplant ist.

V. Erschließungskosten

Die Kosten für Kanalisation, Wasser, Straßenbau und Beleuchtung betragen für das gesamte Baugebiet DM 362 000,--, davon für die Baustufe A = DM 108 000,--.

Wehr / Baden, den 20. Juli 1967



.....
Der Bürgermeister

BÜRO DIPL.-ING. H. RICHTER
Freier Architekt

7267 Wehr - Amselweg 1 - Tel. (07 762) 541

.....
Der Planverfasser