S a t z u n g

über den Bebauungsplan "In den Höfen"

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 8.März 1983 den Bebauungsplan "In den Höfen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung vom 12.3.1982
3. Bebauungsvorschriften vom 12.3.1982
4. Plan vom 12.3.1982

§ 3

Der Bebauungsplan "Ackerrain-Flienken-Oberwehr-Juch" wird in dem Bereich aufgehoben, der durch den Bebauungsplan "In den Höfen" ersetzt wird.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 8.März 1983

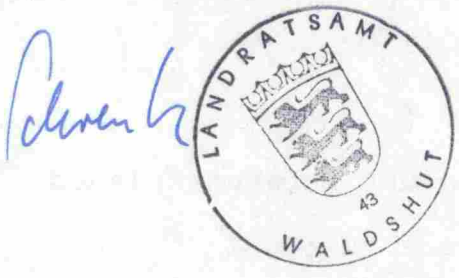
STADT WEHR

Bürgermeister

I.V.
Beigeordneter

Bebauungsplan gilt gemäß § 6 Abs. 4 BBauG als genehmigt.

Waldshut-Tiengen 1, den 25.7.1983



Begründung

zum Bebauungsplan "In den Höfen" der Stadt Wehr

1. Allgemeine Planungsgrundlage

1.1. Anlaß der Planaufstellung und Planungsabsichten

Der Bebauungsplan "In den Höfen" umfaßt einen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Ackerrain-Flienken-Oberwehr-Juch" vom 5.3.1952. Dieser Plan beschränkte sich im wesentlichen auf die Darstellung des Bestandes; seine planungsrechtlichen Aussagen sind deshalb beschränkt und ermöglichen keine Lösung anstehender Probleme. Zu dem Beschluß der Aufstellung führten folgende Gründe:

a) Die Notwendigkeit der Überplanung der unbebauten Grundstücke und Festsetzung der Nutzung für die bebauten Grundstücke, um städtebaulichen Wildwuchs zu vermeiden.

b) Ausweisung der Erschließungsstraßen.

1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet "In den Höfen" als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

2. Planung

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: Ostgrenze der Schopfheimer Straße und Westgrenze der Grundstücke Lgb.Nr. 1495/2 und 102/2;
- im Süden: Nordgrenze der Schopfheimer Straße;
- im Osten: Ostgrenze der Todtmooser Straße;
- im Norden: Nordgrenze der Friedrichstraße und der Grundstücke Lgb.Nr. 1491, 1493/2, 1495 bzw. Südgrenze des Muldenweges.

Das Planungsgebiet ist im Bereich der Todtmooser Straße und der geplanten Talstraße eine weitgehend ebene Fläche, die mit einem kurzen, aber steilen Aufstieg eine Höhendifferenz von ca. 10 m bis zur Höfstraße überwindet. Von der Westseite der Höfstraße fällt das Gelände mehr oder weniger gleichmäßig bis zur Ostgrenze der Schopfheimer Straße ab. Teilweise böschungsartige Übergänge bilden sich lediglich entlang der Haseler-, Friedrich- und Schopfheimer Straße. Mit Ausnahme des Bereiches der neu geplanten Talstraße ist das übrige Gebiet bis auf einzelne Baulücken überbaut.

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für die Nutzung sind aus der bestehenden Nutzung entwickelt und auf die neugegliederten Bereiche übertragen.

Im einzelnen sind vorgesehen:

a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

b) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

c) Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BBauG (Altenzentrum)

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Tatsache, daß es sich bei der vorhandenen Bebauung um ein gewachsenes Ensemble mit bestimmten städtebaulichen Merkmalen - geneigte Dächer und mit einer Ausnahme maximal 3-geschossige Bauweise - handelt, bietet sich keine grundlegend geänderte städtebauliche Alternative für die noch zu überplanenden freien Grundstücke 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 mit höherer Nutzung überbauten Grundstücken an der Schopfheimer Straße, bei denen der bauliche Zustand der Gebäude gut ist und die städtebauliche Situation es erfordert bzw. zuläßt.

2.2.2.3. Bauweise

Entsprechend dem bereits vorhandenen Charakter des Baugebietes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

2.2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der geplanten Talstraße bereits erschlossen und verkehrsmäßig ausgebaut. Straßenbreiten etc. sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

2.4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz mit Ausnahme der geplanten Talstraße ist vorhanden.

2.5. Stromversorgung

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

3. Folgeeinrichtungen

Der für dieses Gebiet erforderliche Spielplatz wird an der Talstraße ausgewiesen.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	= ca.	10 ha
Ausgewiesene Neubebauung in Baulücken:		
14 Einfamilienhäuser (3.5 EW/Haus)	=	49 EW
18 Mehrfamilienhäuser mit 138 WE (2.8 EW/WE)	=	386 EW
gesamt	=	435 EW

5. Voraussichtliche Kosten für die Erschließung

DM 1 420 000.--

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.

Wehr, den 12. März 1982

STADT WEHR

i. V. Beigeordneter

Der Bürgermeister

DIPL.-ING. H. RICHTER
STADTPLANER

Der Planverfasser

Bebauungsplan gilt gemäß § 6 Abs. 4 BBauG als genehmigt.

Waldshut-Tiengen 1, den 25.7.1983

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT