3. Änderung

S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes "Bündtenfeld II"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 06.September 1988 die Änderung (3. Änderung) des Bebauungsplanes Bündtenfeld II als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 11.04.1988 maßgebend.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

1. Übersichtsplan vom 11.04.1988
2. Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil vom 11.04.1988

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 06. September 1988

Bürgermeisteramt

STADT 9 WEHR

I.V.
Beigeordneter

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan "Bündtenfeld II" (3.Änderung)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südseite der Dinkelbergstraße,

im Westen: Westseite Wuhrstraße, westliche Grenze der durch Neueinteilung entstandenen östlichen Grundstücke aus den Flurstücken Nr. 860, 866, 999, 1000, 1011, 1012, 1017, 1018, 1034, 1036, 1037, 1040. Nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 1022/1, 1023, 1032, 1034/1. Westliche Grenze der Flurstücke Nr. 857, 859, 865, 867, 868, 1005, 1010, 1014/1, 1015/3, 1015/5, 1032.

Im Süden: Nordseite der Enkendorfstraße,

im Osten: Westseite der Bundesstraße 518.

I. Anlaß der Planaufstellung und Planungsabsichten sowie deren Begründung

Für das oben beschriebene Teilgebiet des bestehenden Bebauungsplanes "Bündtenfeld II" ist eine notwendige Überarbeitung durch eine Änderung erforderlich. Zu dem Beschluß der Änderung führte folgender Grund: Die bisherigen Änderungen Nr. 1 und 2 sowie die aufgrund des Alters des Planes sich verstärkt ergebenden Anpassungs- und Änderungserfordernissen hätten zu einer nicht vertretbaren Unübersichtlichkeit geführt. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren "Bündtenfeld" sind bei mehreren Grundstücken Festsetzungsänderungen notwendig, die andernfalls die Umlegung erschweren oder hinderlich sind.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

2. Anpassung des Planes an die tatsächlichen Gegebenheiten durch Ausweisung dieses Bestandes.
   a) Private Stellplätze (St) im Bereich des Gewerbegebietes,
   b) private Grünflächen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB. Aufgrund der aus dem Bestand sich ergebenden engen Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden ist es dringend geboten, die vorhandenen Grünflächen und wichtigsten Bepflanzungen festzuschreiben bzw. zu ergänzen. Dadurch können die städtebaulichen Zielsetzungen, wie optische Abschirmung, Aufwertung des Stadtbildes, Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie der Umweltqualität erreicht werden.
   c) Nachtrag der Neubauten.

3. Die Stichstraße mit Wendeplatz im südlichen Teil der Wuhrstraße wird bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 859 zurückgenommen. Der Radius des Wendeplatzes wird auf die Norm von 12 m Durchmesser gebracht. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 860 und dem westlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 859 wird nur noch ein Gebäude ausgewiesen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 857 wird dadurch von 18 m auf 33 m vergrößert. Damit ergibt sich eine vergrößerte Grün- und Freifläche.

4. Die bislang als zwingend ausgewiesenen Geschoßzahlen bei den Grundstücken Flurstück Nr. 1010, 1011 und 1018 werden nur noch in der maximalen Geschoßzahl begrenzt. Durch die Möglichkeit, auch eingeschossig bauen zu können, wird eine größere Flexibilität erreicht.

5. Um das westliche Gewerbegebiet an das Straßennetz anzuschließen, werden im Bereich der Flurstücke Nr. 561 westlicher Teil (Sonnenstraße) und Flurstück Nr. 560 südlicher Teil (Bündtenfeldstraße) öffentliche Zufahrten als Erschließung eingeplant. Zusätzlich erhält die südliche Zufahrt im Bereich des Flurstücks Nr. 831 einen Wendehammer, da mit dieser Zufahrt auch anliegende Wohngrundstücke erschlossen werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wird die Straßenbreite auf jeweils 4.50 m festgelegt. Die Flurstücke Nr. 834/1, 834/2, 837 und 839 werden als Mischgebiet ausgewiesen.

6. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 BauNVO durch Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO. Durch diese Maßnahme sollen die Nutzungszahlen den Realitäten angepaßt werden.

7. Der Bauplatz auf der Grenze Flurstück Nr. 865/866 wird aufgehoben, da kein Bedarf besteht.

8. Die Grundstücke Flurstück Nr. 1034/1, 1032, 1023 (Teilstück) sowie 850/2 werden als private Grünfläche ausgewiesen, da für eine Überbaubarkeit der Zuschnitt des Grundstückes nicht geeignet ist. Gleichzeitig sollen diese Bereiche der baulichen Auflockerung dienen.

II. Einschränkung von Nutzungen im Gewerbe (GE) und Mischgebiet (MI)

Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

In den o.a. Gebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

a) Vergnügungsstätten
b) Einzelhandelsbetriebe

Begründung:

Zu a): Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen ergibt sich generell aus ihren nachteilingen Auswirkungen auf Wohngebiete und Geschäftsbereiche. Bei der kleinräumlichen städtebaulichen Struktur kann der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Neben den Beeinträchtigungen, wie Lärmbelästigungen durch Lokalbesucher und zusätzliches Verkehrsaufkommen, führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen auch zu Strukturveränderungen in diesen Bereichen, hat aber auch nachteiligen Einfluß auf das Mietpreisgefüge und die Grundstückspreise zur Folge.

Zu b): Nach einer Verkleinerung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im Bereich der Bebauungspläne "Flienken" und "Rheinau-Nagelfluh", stehen nur noch sehr geringe Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, daß diese Gewerbeflächen nur noch ausschließlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen sollen.

Zu b): Einzelhandelsbetriebe am Rande der Stadt würden dazu führen, daß die Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen und an den Stadtrand verlagert und deshalb zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen würde. Einzelhandelsgeschäfte haben die Möglichkeit, sich im Rahmen der Stadtsanierung in der Innenstadt anzusiedeln.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

III. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	=	13.07 ha
a) Mischgebiet	=	4.68 ha
b) Gewerbegebiet	=	6.27 ha
c) Verkehrsflächen	=	0.70 ha
d) Private Grünflächen	=	1.41 ha
e) Versorgungsflächen	=	0.01 ha

Ausgewiesene Neubebauung in Baulücken:

16 Einfamilienhäuser und Hausgruppen (3,5 EW/Haus)	=	56 EW
5 Mehrfamilienhäuser mit 30 WE (2.8 EW/WE)	=	84 EW
		140 EW

IV. Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen müssen noch ausgebaut, erweitert und ergänzt werden. Das Kanal- und Wasserleitungsnetz ist nur in geringem Umfang vorhanden und muß ausgebaut werden.

V. Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten für Straße, Gehwege, Entwässerung, Wasserversorgung betragen ca. DM 2 300 000.--.
Die Finanzierung erfolgt ab 1990 über Beiträge und Steuereinnahmen.

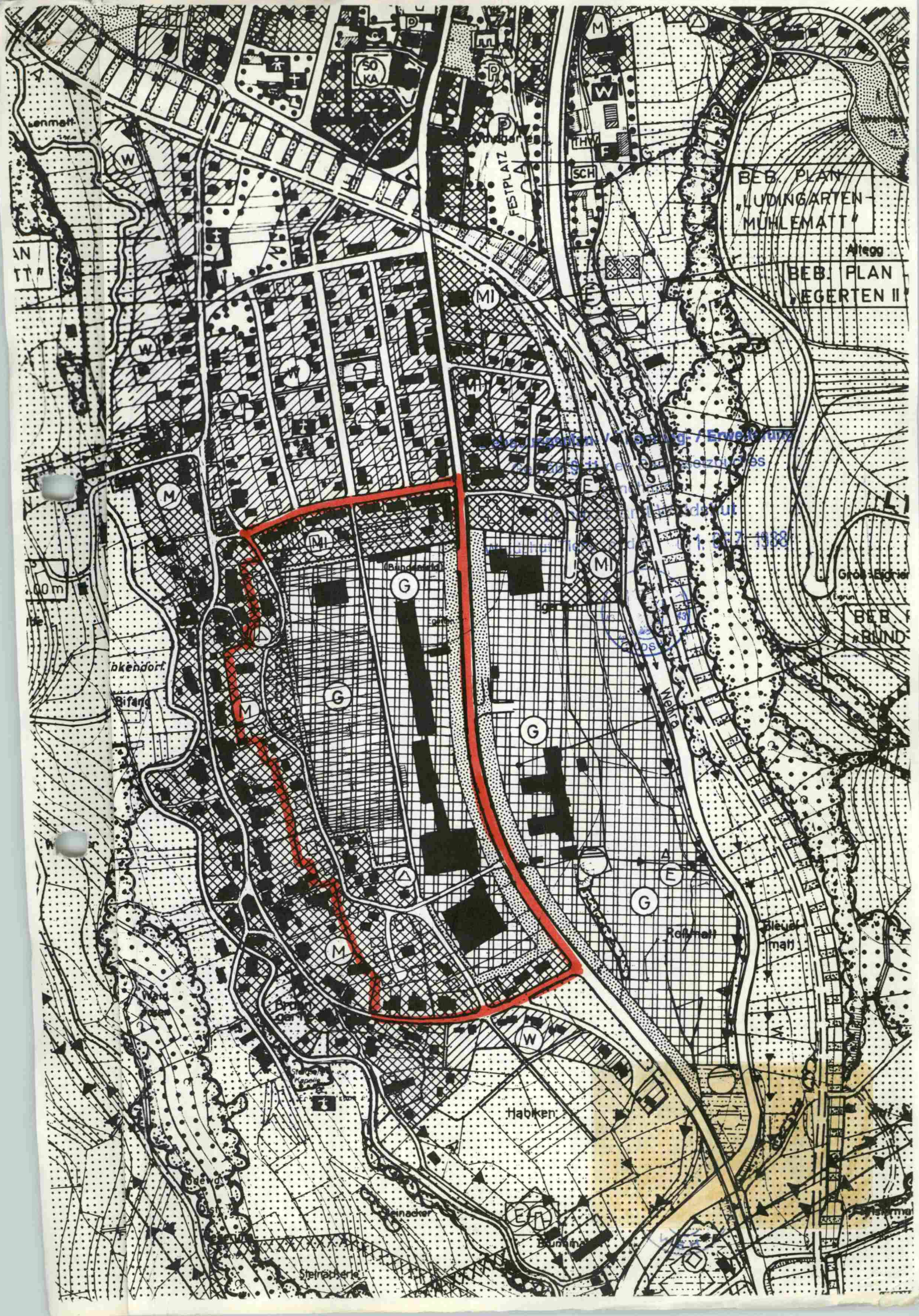
VI. Bodenordnung

Der Bebauungsplan ist Grundlage für Umlegungsverfahren, Grenzregelungen, Enteignung und Festlegung von besonderen Vorkaufsrechten nach § 25 BauGB.

Wehr, den 11. April 1988

I.V.
Beigeordneter

DIPL.-ING. H. RICHTER
STADTPLANER
Planverfasser


BEB. PLAN
„UDINGARTEN-
MÜHLEMATT"
BEB. PLAN
„EGERTEN II
FESTPLATZ
THW
SCH
SO
KA
MI
G
M
W
E
Habiken
Reitmatt
Bleuermatt
Steinacher
Steinpfeife
Grob-Eigrier
Weid
Bifang