

## S a t z u n g

der Stadt Wehr über den Bebauungsplan "Breit" im Stadtteil  
Öflingen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes und der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 05. März 1985 den Bebauungsplan "Breit" als Satzung beschlossen.

Waldshut-Tiengen, den 22. AUG. 1985

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Baugrenzenplan.



### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. Übersichtsplan M 1:5000                     | vom 08.09.1981                      |
| 2. Baugrenzenplan M 1:1000                     | vom 08.09.1981 i.d.F. v. 15.5.1984  |
| 3. Gestaltungsplan M 1:1000                    | vom 08.09.1981 i.d.F. v. 15.5.1984  |
| 4. Begründung                                  | vom 05.03.1985                      |
| 5. Bebauungsvorschriften                       | vom 05.03.1985                      |
| 6. Straßenplanung mit Längs- und Querschnitten | vom 15.08.1981 i.d.F. v. 15.07.1982 |

Beigefügt sind:

Stellungnahme Geologisches Landesamt vom 31.05.1972 und 05.09.1979.

### § 3

#### Außerkraftsetzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Breit, Schmad, Rainen, Häfliken" und des Bebauungsplanes "Rainen-Bündt" werden in den vom neuen Bebauungsplan "Breit" überlagerten Teilen außer Kraft gesetzt.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Wehr, den 05. März 1985



Bürgermeister

i. V. *Klaus Scht*  
Beigeordneter

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BREIT"

Waldshut-Tiengen, den 22. AUG. 1985

der Stadt W E H R

im Stadtteil Öflingen



für die Gewanne: "Lehacker", "Breit", "Schmad" (alle teilw.)  
Straßen : Schmadstraße bis Abzweigung "Winkel",  
Sonnhalde bis Wehratalstraße

*Klaus. Scht*

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist im Entwurf fertiggestellt und steht kurz vor der Offenlegung.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine durchgehende Hangstraße vom Baugebiet "RAINEN-BÜNDE" nach Oberöflingen festgelegt, um die gesamten Bauflächen östlich der Bahnlinie besser erschließen und an den Ort anbinden zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und stimmt mit dessen Darstellungen überein.

II. TEILWEISE AUFHEBUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES  
"BREIT , SCHMAD , RAINEN , HÄFLIKEN", gen. am 31.05.1968

Das Planungsgebiet ist bereits Teil des am 31.05.1968 genehmigten Bebauungsplanes "BREIT , SCHMAD , RAINEN , HÄFLIKEN", welcher im südlichen Bereich bereits 1973 geändert und durch den Bebauungsplan "RAINEN-BÜNDE" ersetzt wurde.

Die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde erforderlich, da der alte Plan nicht mehr dem heutigen Bedarf entspricht und bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine durchgehende Hangstraße festgelegt wurde.

Der alte Bebauungsplan von 1968 wird im Überlagerungsbereich mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes "Breit" durch die Satzung aufgehoben.

III. DRINGENDE GRÜNDE FÜR DIE VORZEITIGE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
gem. § 8 (4) BBauG

Das überlagerte Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1968 (rd. 5,0 ha) wurde nach Süden um rd. 1,5 ha Wohnbaufläche erweitert, um eine Straßenanbindung an das Baugebiet "Rainen-Bündt" zu erhalten. Außerdem wurde das Planungsgebiet nach Norden um rd. 1,3 ha Wohnbaufläche (jeweils brutto) erweitert, um einen zweiten Anschluß an die Wehratalstraße durch die Bahnunterführung Sonnhalde festlegen zu können. Die Erweiterungsgebiete im Norden und Süden gegenüber dem alten Bebauungsplan sind zwingend notwendig, um das Gesamt-Verkehrskonzept realisieren zu können.



Aufgrund dieser zusätzlichen Verkehrsanbindungen kann davon ausgegangen werden, daß sich für die bestehende Bebauung an der Schmadstraße die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens in zumutbarem Rahmen halten wird.

Die Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan enthalten. Daher ist sichergestellt, daß der neue Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes entspricht.

Da die Stadt Wehr in den übrigen Baugebieten mittlerweile keine Einfamilienhaus-Baugrundstücke mehr bereitstellen kann, besteht für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitz" ein dringender Bedarf, um nicht zum Schaden der Stadt bauwillige einheimische Bürger an die Nachbargemeinden zu verlieren.

~~Bebauungsplan - Änderung - Erweiterung~~  
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES

Waldshut-Tiengen, den 22. 11. 1985

Das Baugebiet liegt im Osten des Ortskernes von Öflingen, östlich der Bahnlinie und fließt nördlich an das Baugebiet "Rainen-Bündt" an.



Die Größe des Planungsgebietes beträgt  
davon sind:

Bauflächen - Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 8,3 ha
Straßenflächen	ca. 1,4 ha
öffentl. Grünflächen	ca. 0,4 ha
private Grünflächen	ca. 0,8 ha
Fläche Bahnlinie bis Straße zum Friedhof	ca. 0,6 ha

Topographisch bildet das Baugebiet eine leicht nach Westen abfallende Hangfläche. Die Höhenlinien sind im Plan über N.N. dargestellt.

Zu den geologischen Verhältnissen liegt eine Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 31.05.1972 und vom 05.09.1979 vor, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Auf die möglicherweise schwierigen geologischen Verhältnisse wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich im Norden durch die Anbindung an die Bahnunterführung Sonnhalde, im Osten durch die festgelegte durchgehende Hangstraße - Goethestraße, im Süden durch den Anschluß an das Baugebiet "Rainen-Bündt" und im Westen durch die Bahnlinie. Westlich der Bahnlinie wurde die Straße zum Friedhof mit dem geplanten Parkplatz und die Schmadstraße bis zur Abzweigung "Winkel" mit einbezogen, um diese Straßen planungsrechtlich festzulegen.

Bei der Abgrenzung wurde darauf geachtet, daß möglichst bestehende Feldwege als Planungsgrenzen verwendet werden können.

IV. ERSCHLIESSUNGIV.1 Straßen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Schmadstraße im Süden vom Ortskern, über die Goethestraße mit Anbindung an das Baugebiet "Rainen-Bündt" und im Norden durch die Bahnunterführung Sonnhalde.

Die Goethestraße soll evtl. später nach Norden bis Oberöflingen weitergeführt werden.

Im Bebauungsplan sind die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Böschungen eingezeichnet, welche auf den Privatgrundstücken angelegt werden.

Die detaillierte Straßenplanung mit den Längs- und Querprofilen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV.2 Ver- und Entsorgung

Für die Stromversorgung sind zwei neue Trafostationen nach Angabe der KWR im Plan festgelegt.

Für die Gasversorgung ist im Süden eine kleine Versorgungsfläche für eine Übergabestation festgesetzt.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Baugebietes kann an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Die Zentralkläranlage der Stadt Wehr wird 1984 in Betrieb genommen, sodaß die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Baugebietes gewährleistet ist.

Für das gesamte am Hang liegende Baugebiet sollten vorbeugend bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen evtl. auftretendes Hangwasser getroffen werden.

Leitungsrechte

Für die Trasse von vorhandenen oder geplanten öffentlichen Versorgungs- und Abwasserleitungen wurden Leitungsrechte festgesetzt, soweit diese über Privatgrundstücke führen.

Ein Leitungsrecht ist ebenfalls über die bestehende Gashochdruckleitung festgesetzt, welche entlang oberhalb der Bahnböschung verläuft.

Für die bestehende Teilverdolung des Schmadbaches ist ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt.

Erschließungsplanung

Die detaillierte Planung der Ver- und Entsorgung erfolgt in einer separaten Erschließungsplanung. Diese ist bereits fertiggestellt.



## V. GEPLANTE BEBAUUNG

Die gesamte geplante Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern und in der Mitte des Baugebietes aus kleineren Hausgruppen. Diese wurden jeweils zu kleineren Gebäudegruppen zusammengefaßt.

### V.1 Vorschriften und Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Die gesamten Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist der Gebietscharakter als Wohngebiet festgelegt.

Das gesamte Neubaugebiet ist weitgehend für Einfamilienheime bestimmt. Deshalb sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen in Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern (Hausgruppen) zugelassen.

Der bereits bebaute Bereich im Südwesten ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

Durch die Geländeneigung bedingt sind Teilbereiche im Plan festgelegt, in denen bergseits - I und talseits - II (I+S) gebaut werden kann. Dabei kann das Sockelgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden.

In den ebeneren Flächen ist eine I-geschossige Bebauung mit Dachausbau festgelegt. Dabei kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden.

Da die Anordnung und Gestaltung der Garagen wesentlich das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes prägen, wurde festgelegt, daß

die Garagen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden dürfen. Ausgenommen sind Garagen, die an der Bergseite mehr als 2,50 m in das Gelände einschneiden und mit Humus überdeckt und bepflanzt werden.

Bei den talseits der Straße liegenden Gebäuden müssen die Garagen in das Gebäude unter einem Dach einbezogen werden, um freistehende Garagen mit einer talseitig großen Höhe zu vermeiden.

Bei den Doppelhäusern und ~~Baugruppen / Einfamilienhäuser~~ <sup>Einzelhäuser</sup> müssen die Garagen ebenfalls in die Gebäude einzubeziehen. Die Zufahrt zur Garage ist jeweils im Plan durch Planzeichen festgesetzt. <sup>Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmigt</sup>

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. 10. 1985



Klaus Scht

Vorhandene und geplante Gebäude:

55 Einzelhäuser	x 1,5 WE = 83 WE
31 Doppel- und Reihenhäuser	x 1,5 WE = 47 WE
10 bestehende Wohngebäude	x 2,0 WE = 20 WE

---

$$150 \text{ WE} \times 2,8 \text{ EW/WE} = \text{rd.} 420 \text{ EW}$$

---

Dichte brutto	$\frac{420 \text{ EW}}{10,9 \text{ ha}}$	<b>Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-</b> Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmigt	= rd. 39 EW/ha
---------------	--	---	----------------

---

Landratsamt Waldshut

Dichte netto	$\frac{420 \text{ EW}}{8,3 \text{ ha}}$	Waldshut-Tiengen, den 22. AUG. 85	= rd. 51 EW/ha
--------------	---	-----------------------------------	----------------

---



#### VI. GRÜNFLÄCHEN

Im Planungsgebiet sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Bolzplatz, und im nördlichen Bereich ist östlich der Goethestraße ein Kinderspielplatz geplant.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes sind im Plan für den Baum- und Strauchbewuchs entlang des Schmadbaches, der zusammen mit dem sich anschließenden Böschungsbereich eine ausgeprägte naturräumliche Begrenzung darstellt, Flächen für das Erhalten von Sträuchern festgesetzt.

Im Südosten grenzt das Baugebiet an den Wald. Der gesetzliche Abstand ist mit 30,0 m eingehalten.

#### VII. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Im Plan sind zwei Trafostationen und eine kleine Fläche für eine Schaltstation für den Gasanschluß an die Hochdruckleitung vorgesehen.

#### VIII. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für das Baugebiet, für den Ausbau der Straßen, Kanalisation und Wasserversorgung wird nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 4,5 bis 5,0 Mio betragen.

Die Stadt kann einen erheblichen Teil dieser Kosten durch Erhebung von Anliegerbeiträgen wieder vereinnahmen.

Die Finanzierung wird über den Haushalt der Stadt sichergestellt.

IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "BREIT" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

X. AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER BRENNSTOFFE

Zur Begrenzung der Luftverunreinigung dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breit" die Brennstoffe Heizöl und Kohle nicht verwendet werden.  
Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes "Breit" bereits bebaut waren, sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.

Lörrach, den 05. März 1985

Stadt Wehr, den 05. März 1985

Entwurf + Planfertigung:

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
REGIONAL-STADTPLANUNG  
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG  
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00



Der Bürgermeister:

*[Signature]*  
V. Beigeordneter

**Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung**

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, der 22. AUG. 1985



*[Signature]*