

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gebiet Zelg

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 4. September 1979 den Bebauungsplan für das Gebiet Zelg als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan.

§ 2

Bebauungsplan

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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979

§ 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 5. September 1979

Bürgermeister



I. V. *[Handwritten Signature]*
Geordnefer

Begründung

zum Bebauungsplan "Zelg" der Stadt Wehr

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 7. 1930
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979



1. Allgemeine Planungsgrundlage

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß der Planaufstellung ist die Überplanung der unbebauten Grundstücke, die Festsetzung der Nutzung für die bebauten Grundstücke und die Ausweisung der Erschließungsstraßen.

Die in der Hauptsache in den 50er und 60er Jahren vorgenommene Bebauung erfolgte ohne Bebauungsplan.

1.2. Planungsabsichten

Durch die Überplanung soll ein weiterer Teil des Stadtgebietes in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 30.5.1957 ist das Gebiet Zelg als Wohngebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen) ausgewiesen.

2. Planung

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze des Starenweges (westlicher Teil) und der Königsberger Straße (östlicher Teil).

Im Osten: Westliche Grenze des Mettlerweges und der Industriestraße.

Im Süden: Nördliche Grenze der Friedrichstraße.

Im Westen: Westliche Grenze der Haseler Straße, östliche Grenze der Breslauer Straße und der Zelgstraße (nördlicher Teil).

Das Planungsgebiet ist eine weitgehend ebene Fläche. Größere Höhenunterschiede bestehen lediglich an den böschungsartigen Rändern zur Industrie- und Friedrichstraße.

Mit der Bebauung der Zelg wurde Ende der 20er Jahre begonnen und in den 50er und 60er Jahren fortgeführt. Das Gebiet ist heute weitgehend bebaut.

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 2. 10. 1950
(BGBl. I. S. 3)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979



2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Folgende Arten der baulichen Nutzung sind vorgesehen beziehungsweise ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung:

- a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- b) Flächen für den Gemeinbedarf (Schulzentrum) gemäß § 9 (1) 5 BBauG.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung werden die noch unbebauten Flächen mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Aufgrund der Tatsache, daß es sich nur um einzelne Baulücken handelt, bietet sich keine grundlegend geänderte städtebauliche Alternative an.

2.2.2.2. Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Höchstwerte der Nutzungszahl des § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

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 (Hauptfistrichtung) ist für bislang nicht bebaute Grundstücke im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und weitgehend verkehrsmäßig ausgebaut.

2.4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz ist vorhanden.

2.5. Stromversorgung

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

3. Folgeeinrichtungen

Die Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen u.a. sind vorhanden und bereits eingerichtet bzw. hergestellt.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes = ca. 17 ha

Ausgewiesene Neubebauung in
Baulücken:

10 Einfamilienhäuser (3.5 EW/Haus) = 35 EW

6 Reihenhäuser (2.8 EW/Haus) = 17 EW

3 Mehrfamilienhäuser mit 18 WE
(2.8 E x 18 WE) = 50 EW

gesamt = 102 EW

5. Voraussichtliche Kosten für die Erschließung

DM 1 250 000.--.

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 21. Juni 1979

DIPL.-ING. H. RICHTER
STADTPLANER

Planverfasser



I. V. *Küster*
Beigeordneter

Bürgermeister

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 29. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979

Im Auftrag

