

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

Landkreis Waldeburg

Übersichtsplan

1 : 5 000

Waldeburg-Tengstedt 1.5. JULI 1992

BEB. PLAN
SEEBODEN

BEB. PLAN
GROSSE ZELG

20 km Ltg.

Schafrahn

Schafrahn

HOTEL

50

W

WA

WA

WA

WA

WA

WA

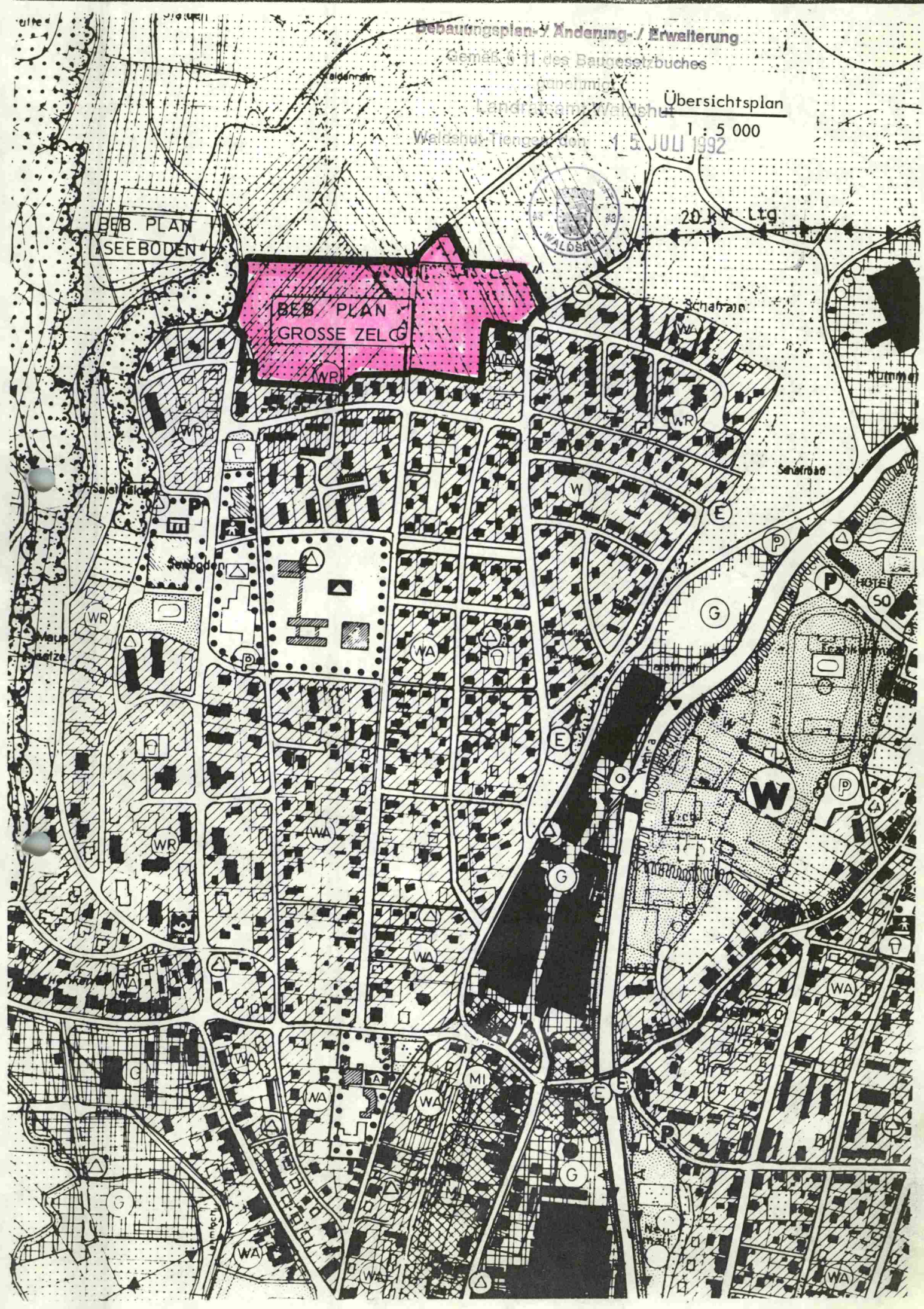
WA

WA

WA

WA

WA



SATZUNG

über den Bebauungsplan "Große Zelg"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. 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 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 17.12.1991 den Bebauungsplan "Große Zelg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 28.8.1991 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtsplan
2. Lageplan vom 28.8.1991
3. Begründung vom 28.8.1991 i.d.F. vom 16.12.1991
4. Bebauungsvorschriften vom 28.8.1991 i.d.F. vom 16.12.1991

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992



§ 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

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 30. Dezember 1991



Bürgermeister

I.V. 
Beigeordneter

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Große Zelg"

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (§ 1 Abs. 1 WoBauErlG).

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die starke Zunahme der Bevölkerung hat zu einem Nachfragestau für Einfamilienhausgrundstücke, Miet- und Eigentumswohnungen geführt.

Die großen Baugebiete Meierhof und Seeboden sind zu ca. 96 % bebaut. Eine große Zahl von Baulücken im übrigen Stadtbereich konnte in den zurückliegenden Monaten geschlossen werden. Somit stehen keine aktivierbaren Baulandreserven mehr zur Verfügung.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Deckung des Wohnbedarfs ist es notwendig, ein neues Baugebiet auszuweisen und einen Bebauungsplan aufzustellen. In dem Bebauungsplan sollen die unterschiedlichen Wohnungsbedürfnisse, Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen, berücksichtigt werden.

Die abwechslungsreiche Gestaltung bringt eine zweckmäßige und sinnvolle Auflockerung des Baugebietes, das sich nahtlos an die südlich angrenzende Bebauung anschließt und eine Fortentwicklung dieses Gebietes darstellt.

Der vielseitige Bedarf an Wohnungen, die flächensparende Ausnutzung des Geländes, die städtebauliche Gestaltung und eine später mögliche Weiterführung der Bebauung wurden im Plan berücksichtigt.

3. BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan sieht die Erweiterung der Bauflächen im Gebiet Meierhof vor. Aufgrund der topographischen Lage, des von der vorhandenen Bebauung weiter nach Osten ansteigenden Geländes und einer deswegen nur mit Einfamilien- oder Reihenhäuser möglichen Bebauung, mußte nach einer Alternative gesucht werden.

Zur Abdeckung des gesamten Bedarfsbereiches und zur Flächeneinsparung ergab sich nur die Erweiterung des Wohngebietes Zelg in nördliche Richtung.

Für die Erweiterung des Baugebietes Meierhof hätten bei einer Flächeninanspruchnahme von ca. 8 ha, u.a. durch den gesetzlichen Waldabstand bedingt, ca. 85 Wohneinheiten erstellt werden können.

Im Bereich "Große Zelg" können bei einer Flächeninanspruchnahme von ca. 4,1 ha etwa 120 Wohneinheiten errichtet und somit eine intensivere Wohnnutzung erreicht werden.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Als Ausgleich werden im Gebiet Meierhof keine Bauflächen in Anspruch genommen.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet Große Zelg berücksichtigt.

Auf die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet, da eine ausreichende Berücksichtigung der ökologischen Belange im Bebauungsplan sichergestellt ist.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- Im Süden: Nordseite des Bebauungsplanes "Kleine Zelg"
- Im Westen: Nördliche Grenze des Bebauungsplanes "Seeboden" sowie die Weggrundstücke Flst.Nr. 1990/2 teilweise und 1989 teilweise.
- Im Norden: Südliche Teile der Grundstücke Flst.Nr. 1988, 1987, 1986, 1985, 1984, 1983, 1982, 1981, 1980, 1973, 1971, 1970, 1969, 1949 (Weg), 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933.
- Im Osten: Westseite der Grundstücke Flst.Nr. 7393, 7395 und ab Rosenstraße Ostseite des Mettlerweges.

5. STÄDTEBAULICHE DATEN

a) Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	4,15 ha
davon	
Öffentliche Grünflächen:	
- Kinderspielplatz	0,13 ha
- Verkehrsgrün	0,07 ha
- sonstige Grünflächen	0,04 ha
Verkehrsflächen	0,45 ha
Private Grünflächen, die nicht als Bauflächen ausgewiesen sind:	0,39 ha

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1 5. JULI 1992



b) Vorgesehene Bebauung

17 Einfamilienhäuser 3,5 EW x 17 WE	60 EW
17 Reihen- oder Doppelhauseinheiten 2,8 EW x 17 WE	48 EW
11 Mehrfamilienhäuser 90 WE x 2,8 EW	<u>252 EW</u>
	360 EW

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Hinblick auf die ruhige, von Lärm- und sonstigen -immissionen nicht beeinträchtigte Lage wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erfolgt durch die Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Verkehr im Wohngebiet soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Für das gesamte Gebiet wird eine Zonen-Geschwindigkeits-Begrenzung von 30 km/h festgesetzt.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen, als Bestandteile öffentlicher Freiräume, soll das Erscheinungsbild und den Wohnwert erhöhen.

Das Baugebiet wird erschlossen durch die Weiterführung der Seebodenstraße und des Mettlerweges auf der Trasse teilweise vorhandener Feldwege mit einer Querverbindung zwischen Rosenstraße und Seebodenstraße.

Auf die Verlängerung der Zelgstraße über den Feldweg Flst.Nr. 1949 wird verzichtet. Die bisherige Nutzung als Verbindungsstraße nach Hasel wird aufgehoben. Die vermarkte Breite von 8 m wird als öffentliche Fläche beibehalten und unterteilt in einen drei Meter breiten Geh- und Radweg. Die übrige Fläche ist für die Anlage von Begleitgrün (Bäume, Sträucher, Grasflächen) vorgesehen. Ab der Querstraße wird der öffentliche Weg Flst.Nr. 1949 mit 3,5 m Breite ausgewiesen, damit die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt ist.

Weiterhin sind für die Erschließung drei Stichstraßen mit 4,50 m Breite ausgewiesen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind bis an das Ende der vorhandenen Bebauung vorhanden und brauchen nur verlängert werden.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992



Die bisherige Entsorgung des Oberflächenwassers zum Schutz vor Hochwasser erfolgte durch eine Ableitung in die Wehra. Das künftig im gleichen Bereich anfallende Oberflächenwasser wird, soweit technisch möglich, im Trennsystem gefaßt und wie bisher der Wehra zugeleitet.

10. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR

Im Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 13 a ausgewiesen.

Die Entfernung zum Kindergarten Seeboden beträgt max. 450 m. Nach der für 1992 vorgesehenen Erweiterung stehen ausreichende Kindergartenplätze zur Verfügung.

Grund-, Haupt- und Realschule sowie die dazu gehörenden Sportanlagen stehen in einer Entfernung von max. 500 m zur Verfügung.

11. UMWELT

Bei der Planung wurde auf Natur und Landschaft besondere Rücksicht genommen.

a) LANDSCHAFT

Zur Vermeidung einer Landschaftsbeeinträchtigung, des Erhalts einer weitgehenden freien Sicht in die Landschaft unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs werden maximal dreigeschossige Gebäude ausgewiesen. Der übrige Bereich sieht eine gemischte ein- und zweigeschossige Bebauung vor.

b) LUFT

Klima und Luft werden durch die Bebauung nicht nachteilig beeinflusst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen keine die Luft schädlich verunreinigende Brennstoffe verwendet werden.

Mit dieser Festsetzung wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, durch Vorsorgemaßnahmen der Luftreinhaltung schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Die bisherigen erfolgreichen Bemühungen um eine Vermeidung von Luftschadstoffen sollen damit weitergeführt und als anerkannter Erholungsort die Luftreinhaltung verbessert werden.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992



Bei starken Westwinden wird eine Durchlüftung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wehratales behindert. Eben solche Beeinträchtigungen treten überwiegend in den Wintermonaten auf, wenn starke Südwinde (Sogen. Fricktäler) in das Wehratal drücken. Der Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe soll die Zunahme von Luftschadstoffen verhindern, die andernfalls bei immer wieder auftretenden Inversionswetterlagen sowie bei Föhnlage, das Hochrheingebiet in einer Föhnzone, nachteilige gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung haben.

c) OBERFLÄCHENWASSER

Die Versickerung von Dachflächenwasser und sonstigen Oberflächenwasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist auf den Grundstücken zugelassen. Die anfallenden Oberflächenwasser werden im Trennsystem der Wehra zugeleitet. Stehende oder fließende Gewässer sind keine vorhanden.

d) BODEN

Bei den überplanten Flächen handelt es sich größtenteils um kleinparzellierte Wiesenflächen. Der Wegfall dieser Flächen stellt keine Beeinträchtigung vorhandener Vollerwerbs- oder Nebenerwerbslandwirte dar. Für die Grundstücke, die sich zu 47 % im Eigentum der Stadt befinden, ist bereits gegenwärtig kaum mehr eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt.

Die Ausweisung privater, nicht in die Bauflächen einbezogenen Grünflächen dienen der Auflockerung des Gebietes und des Erhalts von Grünflächen, sie werden überwiegend als Wiesenflächen genutzt. Die Vorschriften des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vom 24.06.1991 werden berücksichtigt.

e) TIER- UND PFLANZENWELT

Eine Gefährdung der Existenz von Tieren und Pflanzen tritt nicht ein. Die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die spätere Bepflanzung der Baugrundstücke wird die Anzahl und Artenzahl von Tieren und Pflanzen vergrößern.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Genäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992



f) LÄRM

Der vom Erschließungsverkehr hervorgerufene Lärm ist unbedeutend. Die Form der Erschließung und die Zonen-Geschwindigkeits-Beschränkung stellen sicher, daß nur ein Minimum an Verkehrslärm entstehen kann. Die Sperrung der Straße nach Hasel und des Mettlerweges ab Ende der Bebauung für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr verhindert einen Durchgangsverkehr.

Andere Lärmquellen sind nicht vorhanden.

12. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsanlagen müssen im gesamten Planungsgebiet noch hergestellt werden.

Die Kosten für die Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung belaufen sich auf ca. 2.650.000,-- DM.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon und Breitbandkabel wird mit den städt. Erschließungsmaßnahmen koordiniert.

13. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgt über Beiträge und Steuermittel. Die notwendigen Finanzierungsmittel werden im mittelfristigen Finanzierungsplan ausgewiesen.

14. BODENORDNUNG

Zur Erschließung und Neugestaltung des Baugebietes wird ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB durchgeführt.

Wehr, den 28. August 1991
16. Dezember 1991



Bürgermeister

I.V. *[Signature]*
Beigeordneter

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 15. JULI 1992

