

# S a t z u n g

der Stadt Wehr über die Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Weckertsmatt"

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 22. März 1983 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl. 2).

## § 2

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan M. 1 : 1000 (Bl. 2) vom 3.5.1982 mit Änd. vom 17.1.1983
- 2) Bebauungsvorschriften vom 3.5.1982 mit Änd. vom 17.1.1983

Beigefügt sind:

- 3) Übersichtsplan M. 1 : 5000 vom 3.5.1982
- 4) Gestaltungsplan M. 1 : 1000 vom 3.5.1982
- 5) Begründung vom 3.5.1982 mit Änd. vom 17.1.1983

## § 3

### Außerkraftsetzung

Im Bereich des Anschlusses an die Dettingen Straße wird die Festsetzung des Bebauungsplanes "Weckertsmatt" von der Bebauungsplanerweiterung Weckertsmatt außer Kraft gesetzt.

## § 4

### ~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

Landratsamt Waldshut  
Waldshut-Freudenstadt, den 10. April 1983

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 22. März 1983

Bürgermeister



I.V. *[Signature]*  
Beigeordneter



# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "ERWEITERUNG WECKERTSMATT"

der Stadt WEHR

Bebauungsplan / ~~Änderung~~ / Erweiterung

im Stadtteil Öflingen

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

für die Grundstücke F.St.Nr. 48, 43, 45, 19/10, 19/6, 19/9, 46, 37 (alle teilw.)  
sowie 19/6, 19/9, 46, 37 (alle teilw.)



## I. ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan "Erweiterung Weckertsmatt" ist die städtebauliche Abrundung des 1981 geänderten und neu aufgestellten Bebauungsplanes "Weckertsmatt" nach Norden und Nordwesten.

Im Verlauf dieser Änderung war eine Bauvoranfrage im Bereich des vorliegenden Erweiterungsgebietes der Anlaß, im Gemeinderat am 20.10.1981 die Erweiterung und städtebaulich sinnvolle Abrundung des Bebauungsplanes "Weckertsmatt" zu beschließen.

Da sich der Bebauungsplan "Weckertsmatt" zu diesem Zeitpunkt bereits im Stadium der Offenlegung befand, wurde für die "Erweiterung" ein separates Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Der Bebauungsplan "Erweiterung Weckertsmatt" muß im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Weckertsmatt" gesehen werden.

## II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan "Erweiterung Weckertsmatt" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Öflingen entwickelt.

Der in Aufstellung befindliche Gesamt-FNP für die Stadt Wehr stimmt mit dem Bebauungsplan überein (sh. Übersichtsplan).

## III. ZWINGENDE GRÜNDE ZUR VORZEITIGEN GENEHMIGUNG

gem. § 4 a Abs. 3 BBauG

Mit dem Bebauungsplan "Erweiterung Weckertsmatt" wird für den bislang unverplanten Innenbereich im Gewinn "Brennet" eine Bebaubarkeit ermöglicht und eine eindeutige, städtebaulich sinnvolle Abrundung des Baugebietes "Weckertsmatt" erreicht.

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983

Außerdem hat die Stadt mit dem Anschluß Dettinger Straße bereits mehr als ein Drittel der erforderlichen Erschließungsstraße als Vorleistung erbracht.

Da das Baugebiet "Weckertsmatt" nahezu vollständig bebaut ist, soll in dem Erweiterungsgebiet konkret vorliegenden Bauvorhaben die Bebauung ermöglicht und durch den Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

#### IV. GRÖSSE, LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt zwischen der bestehenden Bebauung an der Riedstraße und der Basler Straße und hat eine Größe von rd. 1,12 ha

Davon sind: Allgemeines Wohngebiet	0,73 ha
Mischgebiet	0,28 ha
Straßen, Wege	0,11 ha

Der Bebauungsplan "Erweiterung Weckertsmatt" grenzt im Süden und Osten an den Bebauungsplan "Weckertsmatt" an. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsgebietes ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan (Bl. 2).

#### V. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt von der Riedstraße aus über die Dettinger Straße, die bereits auf einer Länge von ca. 40 m im Bebauungsplan "Weckertsmatt" festgelegt ist.

Die Bebauung ist um einen Wendehammer gruppiert, der evtl. als platzartige Fläche in Verbundsteinen gestaltet werden sollte.

Entlang der nördlichen Planungsgrenze ist ein öffentlicher Fußweg als Verbindung von der Basler Straße zur Riedstraße vorgesehen. Der Wendehammer wird durch einen Fußweg an diesen Weg angebunden.

Zur Sicherung dieser Verbindung für Versorgungsleitungen ist im Bebauungsplan (Bl. 2) nördlich dieses 1,5 m breiten Fußweges auf einem 1,5 m breiten Geländestreifen ein Leitungsrecht festgesetzt, sodaß insgesamt für Leitungen eine Breite von 3,0 m zur Verfügung steht.

Der Anschluß der Baslerstraße an die Bundesstraße liegt außerhalb des Planungsgebietes und wird in einen separaten Straßenfeststellungsverfahren geregelt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an vorhandene Leitungssysteme angeschlossen werden.



## VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Im Bereich des Grundstücks Fl.St.Nr. 19/5 an der Basler Straße ist Mischgebiet festgesetzt. Das übrige Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In dem im Plan gekennzeichneten Teil des Gebietes sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig

Die Höhenlage der Gebäude ist in den Bebauungsvorschriften begrenzt (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,6 m über die Straße). Damit soll erreicht werden, daß die natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden und daß halbgeschossig aus dem Boden ragende Kellergeschoß bzw. entsprechend hohe Aufschüttungen im Terrassenbereich ausgeschlossen sind.

Im ganzen können ca. neu erstellt werden:

6 Einzelhäuser	ca.	9 WE
8 Doppelhäuser	ca.	12 WE
vorhandene (Villa)	ca.	3 WE

$$24 \text{ EW} \times 2,8 \text{ EW/WE} = \text{rd. } 67 \text{ EW}$$

---

Dichte:	$\frac{67 \text{ Einwohner}}{1,12 \text{ ha}}$	= 60 EW/ha
---------	--	------------

---

Bebauungsplan- ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

## VII. GRÜNFLÄCHEN

### Pflanzbindung

Für den Baumbestand entlang der Basler Straße auf dem derzeitigen Villengrundstück sind zur Abschirmung des Baugebietes Flächen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983



## VIII. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

## IX. KOSTEN

Nach überschlägiger Ermittlung werden die Kosten für die Erschließung, für den Bau der Stichstraße und der Wege mit Beleuchtung, der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung voraussichtlich DM 400.000,-- bis DM 500.000,-- betragen.

Die Mittel für die Erschließung werden im Haushalt bereitgestellt.

Durch Erhebung von Abliegerbeiträgen kann die Stadt einen erheblichen Teil dieser Kosten vereinnahmen.

## X. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

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

Lörrach, den 03.05.1982  
ergänzt nach Offenlegung  
am 17.01.1983  
Gemeinderatsbeschluß  
vom 22.3.1983

Entwurf + Planfertigung

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
REGIONAL-STADTPLANUNG  
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG  
7850 LÖRRACH TURMSTR.22 TEL. 2100

Stadt Wehr, den 22.3.1983

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*  
1. V.  
Beigeordneter

**Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung**

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 16. MAI 1983

