



Bebauungsplan "Flienken"
- Übersichtsplan -

M 1 : 5000

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes "Flienken"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember- 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 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. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 27.11.1990 die Änderung des Bebauungsplanes "Flienken" (3. Änderung) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 27.07.1988 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan vom 27.07.1988 i.d.F. vom 27.11.1990
3. Begründung vom 17.09.1990
4. Bebauungsvorschriften vom 17.09.1990 i.d.F. vom 27.11.1990

angezeigt am

0 5. DEZ. 1990



LANDRATSAMT 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 öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 05. Dezember 1990



Bürgermeister

I.V. *[Signature]*
Beigeordneter



BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan "Flienken" (3. Änderung)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

- Im Osten: Ostseite der Schopfheimer Straße
Im Norden: Südseite der Straße "Im Dörfle"
Nordseite der Grundstücke Flst.-Nr. 1525 und 1526
Im Westen: Westseite der "Alten Schopfheimer Straße"
Ostseite des Bahndammes und Ostseite der Hasel
Im Süden: Südliche Grenze der Flst.-Nrn. 1284, 1282, 1280/2, 1333, 1332, 1330, 1432, 1444 sowie der geplanten Lachenstraße zwischen Flst.-Nr. 1330 und der Hasel.

I. Anlaß der Planaufstellung und Planungsabsichten sowie deren Begründung

Für den gesamten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Flienken" 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 Änderungserfordernisse hätten zu einer nicht vertretbaren Unübersichtlichkeit geführt. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Die vorgesehene Begradigung der Hasel wird rückgängig gemacht. Der natürliche Lauf der Hasel wird belassen. Zum Schutz vor Überschwemmungen wird ein ca. 80 cm hoher Damm mit vorgelagerter Überschwemmungszone ausgewiesen. Die bestehende Ufervegetation wird erhalten und gegebenenfalls ergänzt. Auf dem östlichen Damm wird ein 2 m breiter Wanderweg eingeplant. Durch diese Maßnahmen soll die Hasel und ihr Uferbereich trotz Ausbau des Gewerbegebietes weitgehend naturnah erhalten bleiben. Insgesamt wird dadurch das Gewerbegebiet verkleinert. Durch den Wegfall des Gewerbegebietes westlich der Hasel soll die ortsnahe Talaue aus landschafts- und umweltschützerischen Gründen von einer Bebauung freigehalten werden. Das Wässerungswuhr bei Flst.-Nr. 1282 soll aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Naherholung reaktiviert werden.

2. Das Gebiet zwischen Flst.-Nr. 1444 und 1473 ist weitgehendst bebaut und wird als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Nach seinem tatsächlichen Charakter weist es eine besondere Eigenart auf, die es von der allgemeinen Bestimmung anderer Baugebiete abhebt und sich durch unterschiedliche Nutzungen kennzeichnet. Die Ausweisung als Mischgebiet würde die überwiegende Nutzung als vorhandenes Wohngebiet beeinträchtigen. In einem allgemeinen Wohngebiet wären vorhandene gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Die überwiegende Wohnnutzung soll erhalten und fortentwickelt werden.
3. Die Erschließungsstraßen für das Gewerbegebiet werden entsprechend dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen reduziert. Die Breiten für die einzelnen Straßenzüge betragen nunmehr
 - a) Lachenstraße: 5,50 m Fahrbahn - 2,50 m Fußweg/Radweg
 - b) Flienkenstraße (Nordteil): 6,00 m Fahrbahn - 2,50 m Fußweg/Radweg
 - c) Flienkenstraße (Südteil): 6,00 m Fahrbahn
 - d) Alte Schopfheimer Straße: 4,00 m FahrbahnDer innerhalb der Altbebauung verlaufende Abschnitt der Straße "Im Dörfle" (Flst.-Nr. 1524) wird weder begradigt noch verbreitert. Der Ausbau erfolgt auf der alten Trasse, um den Dorfcharakter dieser Gebäudegruppe zu bewahren.
4. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Gewerbegebiet wird durch eine maximale Traufhöhe von 6,00 m begrenzt, um den Eingriff durch die Neubebauung in die schöne Tallandschaft im Rahmen zu halten.
5. Geschoß- und Nutzungszahlen werden den realen Gegebenheiten angepaßt. Dies bedeutet mehrheitlich eine Reduzierung gegenüber der bisherigen Planung. Eine Beibehaltung erscheint aus Gründen des veränderten Umweltbewußtseins im Städtebau nicht mehr wünschenswert.
6. Im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren "Flienken" sind bei mehreren Grundstücken Festsetzungsänderungen notwendig, die andernfalls die Umlegung erschweren oder hinderlich sind.

angelegt am

05. DEZ. 1990



LANDRATSAMT WALDSHUT

II. Einschränkung von Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

1.1. In dem o.a. Gebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Begründung:

Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen ergibt sich generell aus ihren nachteiligen 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.

1.2. Zum Schutze der angrenzenden Wohngebiete wurde das Gewerbegebiet im östlichen Bereich in einen 40 m und im nördlichen Bereich in einen ca. 30 m breiten Streifen eingeschränkt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

III. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	= 9.88 ha
a) Allgemeines Wohngebiet (WA, WB)	= 2.900 ha
b) Gewerbegebiet (GE)	= 4.86 ha
c) Verkehrsflächen, Versorgungsfläche	= 1.508 ha
d) Grünflächen und Überschwemmungsgebiet an der Hasel	= 0.516 ha
e) Wasserfläche (Hasel)	= 0.096 ha

Ausgewiesene Neubebauung von Wohngebäuden in Baulücken:

10 Einfamilienhäuser (3,5 EW/Haus)	= 35 EW
2 Mehrfamilienhäuser mit 6 WE (2.8 EW/WE)	= 17 EW
	52 EW



IV. Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen müssen teilweise ausgebaut, erweitert und ergänzt werden. Das Kanal- und Wasserleitungsnetz ist ebenfalls nicht in allen Teilen vorhanden und muß ausgebaut werden.

V. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten für Straßen, Beleuchtung, Rad- und Gehwege, Wasserversorgung und Entwässerung sowie die Kosten für die Haselbrücke und den Hochwasserdamm belaufen sich auf ca. DM 2.280.000,00.

VI. Finanzierung

Die Finanzierungsmittel für die Entwässerung wurden in den Haushalten 1987 - 1990, für die übrigen Erschließungsmaßnahmen werden diese in den Haushaltsjahren 1990 ff. bereitgestellt.

Die Finanzierung erfolgt über Beiträge und Steuereinnahmen.

VII. Bodenordnung

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

Wehr, den 17. September 1990

Bürgermeisteramt



I.V. *[Signature]*
Beigeordneter

angezeigt am 05. DEZ. 1990



LANDRATSAMT WALDSHUT