

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Industriegebiet" für die Gewanne
Rotfluh, Kaltenort, Fünfjuchert-Teil und Wolfacker-
Teil der Gemeinde W a l l b a c h .

Mehrere gewerbliche Firmen haben in jüngster Zeit an die Gemeinde Wallbach das Ansuchen gerichtet, ihre Betriebe nach Wallbach zu verlagern bzw. neu anzusiedeln. Für das im Süden des Ortsgebietes vorhandene ebene Gelände, das sich für diesen Zweck besonders gut eignet, wurde deshalb ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt, wozu die Gemeinde Beschluss gefasst hat.

Die Grösse des Planungsgebietes beträgt rund 12,5 ha. Drei Betriebe sind innerhalb der Planungsgrenzen bereits vorhanden; ein weiterer vierter Betrieb hat bereits einen Bauantrag für einen Büro- und Verwaltungstrakt eingereicht. Das Planungsgebiet ist umgrenzt von den vorhandenen bzw. geplanten Straßenzügen H - H4; H4 - T - U1; U1 - U sowie von Rheinufer und der Südgrenze der Werksanlage der Firma Alunova auf Lgb. Nr. 344. Die Zu- und Abfahrt aus dem neu ausgewiesenen gewerblichen Baugebiet erfolgt über den vorhandenen Straßenzug A9 - H4 - H1 - U. Der Anschluss an die B 34 bei A9 hat nur vorübergehenden Charakter. Sobald die im Straßen- und Baulinienplan nur zur Orientierung - jedoch ohne Feststellungswirkung - eingezeichnete Straßenplanung zur Beseitigung der schienen- gleichen Bahnkreuzung mit der B 34 hergestellt sein wird, erfolgt der Anschluss durch das später festzulegende Straßenstück H4 - A10. Die jetzige Straßeneinmündung bei A9 wird alsdann geschlossen.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes sind rund 3,5 ha als Industriegebiet (GI), die übrigen rund 8 ha als Gewerbegebiet (GE) festgelegt. Zwischen dem Rheinufer und dem Straßenzug H - W sind Vorbehaltsflächen für die Zentralkläranlage und für öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Da der jetzt vorhandene Rheinuferweg durch den späteren Bau der Kläranlage unterbrochen wird, dient der geplante Straßenzug H - W u.a. auch als Ersatz für den Uferweg.

Bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Baugebietes wird auf die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan, sowie auf die Bebauungsvorschriften verwiesen, welche als Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVo) gelten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Geschoszahl als Höchstgrenze, bzw. im Industriegebiet durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

Um eine geordnete Bebauung zu erreichen, wurden im Straßen- und Baulinienplan Grundrichtungen für die Stellung der Gebäude eingezeichnet, die für die einzelnen Teilgebiete verbindlich sind. Bezüglich der Gestaltung der Bauten wird auf den Text der Bebauungsvorschriften verwiesen, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

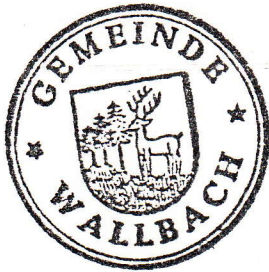
Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes, die der Gemeinde noch anfallen werden - nämlich für den Bau der Straßen, der Kanalisation, der Wasser- und Stromversorgung und der Straßenbeleuchtung - betragen

nach überschläglicher Schätzung etwa DM 600.000.--. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch einen Großteil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

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

Wallbach/Lörrach, den 27. Nov. 1970
~~27. Nov. 1970~~

Die Gemeinde:



[Handwritten signature]

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLISSUNG

785 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

H. Jüdicmann