

angezeigt am 22 OKT. 1902



LANDRATSAMT WALDSHUT

STADT BAD SÄCKINGEN

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 37 "Bauverein"

STADT BAD SÄCKINGEN/LANDKREIS WALDSHUT

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen am 12.10.1992

den

BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 "Bauverein"

als SATZUNG

beschlossen.

angezeigt am 22. OKT. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 1

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Nordgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1296 in Verlängerung bis zum südwestlichen Grenzstein des Grundstückes Flst.-Nr. 1302/18.
- Im Osten: Vom südwestlichen Grenzstein des Grundstückes Flst.-Nr. 1302/18 verlaufend in südlicher Richtung die Ostgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1302/5, die Südgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1302/1 und danach in südlicher Richtung verlaufend die Ostgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1302/5 bis zum Bundesbahngrundstück Flst.-Nr. 367.
- Im Süden: Durch die Südgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1302/5 und die Südgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1296/4.
- Im Westen: Durch die Westgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1269/4 und die Westgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 1296.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gleichfalls aus der zeichnerischen Festsetzung -Teil III- ersichtlich.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I Begründung vom 12.10.1992
Teil II Rechtliche Festsetzungen (Text) vom 12.10.1992
Teil III Rechtliche Festsetzungen (Zeichnung) vom 12.10.1992

Der Bebauungsplan liegt beim Stadtbauamt Bad Säckingen zur Einsicht für jedermann auf.

§ 3

Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO, handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

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

Bad Säckingen, 12.10.1992

Bürgermeisteramt



[Dr. Nufer]
Bürgermeister

angezeigt am 2. 2. OKT. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 "Bauverein"

Der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen hat am 23.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauverein" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Flächennutzungsplanentwurf der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen/Murg/Rickenbach/Herrischried befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bauverein" ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1296/4 der Gemarkung Säckingen war bis zum Jahre 1992 der Gewerbebetrieb der Firma Suhner untergebracht. Nach der Umsiedlung des Betriebes in das Industriegebiet II in Bad Säckingen kann nun nach Abbruch der vorhandenen Betriebsgebäude, das Grundstück der Wohnbebauung zugeführt werden. Durch diese geplante bauliche Nutzung soll das Areal in einer der Umgebung entsprechenden Weise zukünftig genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan "Bauverein", sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Firmenareal geschaffen werden. Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen soll ein städtebaulich gelungener Anschluß an die, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte, Umgebungsbebauung erreicht werden. Das Bebauungsplangebiet soll entlang der Bahnlinie und der B 518 als Mischgebiet, im übrigen als WA ausgewiesen werden. Somit übernimmt das Mischgebiet eine Pufferwirkung gegenüber der Wohnbebauung. Durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles und baulicher Lärmschutzmaßnahmen soll der Immissionsverträglichkeit Rechnung getragen werden. Die erforderlichen Maßnahmen wurden anhand eines ausführlichen Lärmgutachtens ermittelt.

Wie in vielen anderen Gemeinden besteht in Bad Säckingen ein dringender Bedarf an Wohnungen. Insbesondere im Mietwohnungsbau sind enorme Anstrengungen zu unternehmen, um den ansteigenden Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum erfüllen zu können. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1296/4 im Bebauungsplangebiet "Bauverein" ist die Errichtung von 111 Wohnungen geplant, wobei 64 Wohneinheiten im Rahmen des Sozialwohnungsbaues für einkommensschwache Teile der Bevölkerung vorgehalten werden. In der Stadt Bad Säckingen vorhandene mietpreisgünstige Wohnungen sind dauerhaft belegt und die Träger der Sozialwohnungen verweisen auf enorme Wartelisten. Durch die Schaffung weiterer Sozialwohnungen gelingt ein erster Schritt zur Verbesserung der nachfrageintensiven Wohnraumversorgung. Da der Bebauungsplan "Bauverein" zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wird, soll das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErIG) durchgeführt werden. Durch die Anwendung dieser Vorschrift soll eine verkürzte Verfahrensdauer angestrebt werden, die dem Bauherrn einen frühzeitigen Baubeginn ermöglicht.

Durch zusätzliche Vereinbarungen mit dem Bauherrn sollen die geplanten Gebäude zur wesentlichen Verbesserung des Heizwärmebedarfes als Niedrigenergiehäuser ausgebildet werden. Dies wird durch entsprechende Maßnahmen an Fassaden und Fenstern erreicht. Ferner ist der Anschluß an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Auswirkungen:


Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes "Bauverein" entstehen der Stadt Bad Säckingen keine Kosten. Die Erschließung ist vorhanden.

Durch die Aussiedlung des Gewerbebetriebes wird eine gebietsverträgliche Wohnnutzung erreicht. Der bisherige Schwerlastverkehr weicht einem anwohnerbezogenen Kraftfahrzeugverkehr, wobei der Nachweis der notwendigen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage geführt wird.

Der Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen für die in diesem Bereich zunehmende Wohnbevölkerung kann gedeckt werden. Schulen, Kindergarten etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Kinderspielplatz ist Bestandteil der Neubebauung.

Bad Säckingen, den 12.10.1992

Bürgermeisteramt


(Dr. Nufer)

angezeigt am

23. SEPT. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SÄCKINGEN Nr. 37 "Bauverein"

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ff.).
3. § 73 i.V.m. § 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.01.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 519) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. 1990 S. 426) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161).
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990, BGBl. 1991, Teil I, S. 58).

RECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Text)

I. Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Flächen als
1. "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO
 2. "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO
 3. "Verkehrsflächen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 4. "Flächen für Spielanlagen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Traufhöhe.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- § 3 Die Bauweise auf den einzelnen Grundstücken ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze verläuft an der Außenkante des Streifens mit dem sie in der Zeichnung Teil III gekennzeichnet ist. Sollten Vermaßungen vorhanden sein, sind diese verbindlich.

IV. Stellplätze, Garagen, Neben- und Versorgungsanlagen

- § 4
1. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze i.S. des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind mit einem niederschlagswasserdurchlässigen Belag zu versehen.
 2. Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

angemeldet am

2. 2. OKT. 1992

LANDRATSAMT WALDSHI



V. Stellung der baulichen Anlagen

§ 5 Die Firstrichtungen sind in der Zeichnung (Teil III) festgesetzt.

VI. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 6 Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen nicht überbaut werden und sind von Bewuchs von mehr als 0,8 m Höhe, gemessen ab Straßenoberkante freizuhalten.

VII. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 7 Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.

VIII. Einfriedigungen und Werbeanlagen

§ 8 Einfriedigungen entlang der Straßen, an denen kein Gehweg vorhanden ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze einhalten.

§ 9 Im Plangebiet sind keine für Anschläge bestimmte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur der Stätte der Leistung zulässig.

IX. Pflanzbindungen und Immissionsmaßnahmen

§ 10 Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1296/4 ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von mindestens 2,5 m vorgeschrieben (siehe Zeichnung Teil III). Am Lärmschutzwall sind keine baulichen Anlagen zulässig, welche in südlicher Richtung schallreflektierend wirken.

Der Lärmschutzwall ist dicht zu bepflanzen. Pflanzvorschlag:

Hartriegel, Schneeball, Heimbuche, Weißbuche, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder und Spindelstrauch.

§ 11 Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1296/4 ist durch geeignete bauliche Maßnahmen dafür zu sorgen, daß die nach der VDI-Richtlinie 2719 empfohlenen Rauminnenpegel durch einen Dämmwert von mindestens $R'_{w \text{ res}} = 40 \text{ dB (A)}$ für die Außenbauteile gewährleistet werden. Fenster und Balkontüren sind in der Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w} = 35 \text{ dB (A)}$ aufzuführen. Die Rolladenkästen sind mit einem Mindestdämmmaß von $R'_{w} = 40 \text{ dB (A)}$ außenliegend an den Gebäuden anzubringen.

angezeigt am 2. 2. OKT. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen der Tiefgarage sind so herzustellen, daß erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

§ 12 Angesichts der hohen Luftschadstoffwerte in der ganzen Region Hochrhein-Bodensee und auch im Stadtgebiet von Bad Säckingen wird im Interesse der Verringerung des Schadstoffausstoßes und des sparsamen Einsatzes fossiler Brennstoffe der Anschluß an das Fernwärmenetz der Stadt empfohlen.

Bad Säckingen, den 12.10.1992

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

angezeigt am 22. OKT. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT