

AZ 612-2163

Stadt Säckingen

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. J. L.', located to the right of the text 'Stadt Säckingen'.

Bebauungsplan Nr. 63 "Leimet"

vom 19. Juni 1969

Aufgrund der §§ 1, 2, 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1 und 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat der Stadt Säckingen am 19. Juni 1969 den

Bebauungsplan Nr. 63

" L E I M E T "

als

Satzung

beschlossen.

§ 1

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt:
- Im Norden:
Nordgrenze Lgb.Nr. 500 - Ostgrenze Lgb.Nr. 498 - Südgrenze Lgb.Nr. 496
- Im Osten:
Westgrenze Lgb.Nr. 494 und 489 - Nordgrenze Lgb.Nr. 482/3 und 482/8 - Nord- und Westgrenze Lgb.Nr. 482/11 - Nord-, West- und Südgrenze Lgb.Nr. 480/3 - Nord- und Ostgrenze Lgb.Nr. 482/4
- Im Süden:
Nordgrenze Lgb.Nr. 476/21 (Ludwig-Herr-Straße)
- Im Westen:
Westgrenze Lgb.Nr. 508/2 (Rebbergweg) - Ostgrenze Lgb.Nr. 1710 (Rippolinger Straße)
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der zeichnerischen Darstellung mit einem durchgehenden Streifen gekennzeichnet.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil 1 Begründung

Teil 2 Rechtliche Festsetzungen (Text)

Teil 3 Rechtliche Festsetzungen (Zeichnung)

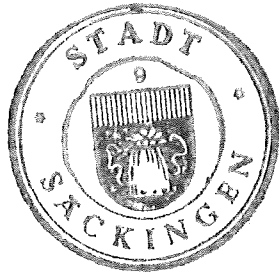
§ 3

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können als Ordnungswidrigkeiten nach § 112 LBO mit Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Säckingen, 19. Juni 1969



Bürgermeisteramt

(Fehrenbach)
Bürgermeister

f.m.

Als Entwurf öffentlich ausgelegt vom 30.4.1969 bis 2.6.1969

(gem. § 6 Abs.2 BBauG und Beschluß des Gemeinderats vom 10.4.1969 öffentlich bekanntgemacht durch Anschlag an der Verkündigungstafel am Rathaus vom 11.4.1969 bis 9.6.1969)

Von der Gemeinde als Satzung beschlossen am 19.6.1969

(gem. § 10 BBauG)

Vom Regierungspräsidium Südbaden genehmigt mit Erlaß vom 1.9.1969 Nr. 13/24/0223/568

(gem. § 11 BBauG)

Als Satzung öffentlich ausgelegt vom 17.9.1969 bis 26.9.1969

(gem. § 12 BBauG, bekanntgemacht durch Anschlag an der Verkündigungstafel am Rathaus vom 17.9.1969 bis 26.9.1969)

B e g r ü n d u n g

1. Vorbereitende Planung

1.1 Erhebung des Ist-Zustandes

Der Bebauungsplan schließt sich im Osten an den Bebauungsplan "Hasenrütte-West" an, im Süden an den Bebauungsplan "Lindenmatten" und im Westen an die Bebauungspläne "Breite" und "Oberer Rebberg". Das Gebiet im Norden ist von der Bauleitplanung noch nicht erfaßt. In einem Teil des Planungsgebietes sind derzeit die Festsetzungen des Teilbebauungsplans "Gewann Retzerey" rechtsgültig. Dieser Plan wird in gleichlaufendem Verfahren aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in drei Teile:

1. Das Gebiet südlich der "Sonnhalde" (im folgenden "Südteil" genannt);
2. das Gebiet westlich des Feldweges, der zur Agricolastraße ausgebaut werden soll ("Westteil") und
3. das verbleibende Gebiet östlich der Agricolastraße ("Ostteil")

Das Gesamtgelände hat Südhanglage, ca. 20 m Gefälle, Lehm Boden, geeignet für landwirtschaftliche Nutzung und Wohnsiedlung. Der Südteil ist parzelliert und in Privathand. Der Westteil besteht aus einem zusammenhängenden landwirtschaftlichen Grundstück in Privathand. Der Ostteil wurde 1965 vom Rheinkraftwerk Säckingen erworben und teilweise parzelliert. Der Rest dieses Geländes soll von der Stadt erworben und an Bauwillige weitergegeben werden. Der Südteil ist als reines Wohngebiet, der Westteil als Obstplantage genutzt. Der Ostteil ist teilweise bebaut Brachland.

Im Südteil sind Rebbergweg, Beutlerstraße und Sonnhalde ausgebaut. Die Höhenlage dieser Verkehrsflächen und der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen ist gegeben und braucht im Bebauungsplan nicht mehr gesondert ausgewiesen zu werden. Der Ausbau der Sonnhalde längs der Südgrenze des Westteils ist bisher nur provisorisch erfolgt. Im Ostteil sind die Erdarbeiten für den Straßenbau durchgeführt.

Der Südteil ist mit freistehenden Wohnhäusern bebaut. Das zweigeschossige 2-Familienhaus mit Garten ist vorherrschend. Baulandreserven bestehen praktisch nicht. Die im Ostteil begonnene Bebauung setzt den Charakter des Südteils fort.

Im Südteil ist ein Lebensmittel-Kettenladen vorhanden.

Alle bestehenden Bauten sind mit Wasser und Energie versorgt. Bei normalem Verbrauch reichen die Kapazitäten auch für das geplante Baugebiet.

An der Beutlerstraße befindet sich eine Elt-Umformerstation.

Alle bestehenden Bauten, auch die im Ostteil, sind an das Kanalisationsnetz angeschlossen. Im Feldweg, der als Agricolastraße ausgebaut werden soll, liegt ein Kanalisationsstrang, der die bergseitigen Anlagen (Bad, Sportplätze, Kraftwerk) entsorgt.

1.2 Soll-Zustand nach dem Flächennutzungsplan

Der noch rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 16.1.1956 weist geplantes Wohngebiet als 1. Ausbaustufe aus.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist aus:

für den Südteil: bestehendes Wohngebiet;

für den West- und Ostteil: geplantes Wohngebiet;

im Westteil ca. 5 000 qm Bauland für den Gemeinbedarf (Kindergarten).

Die bestehende Einmündung des Rebbergweges in die Rippolinger Straße (L 152) ist, weil nicht verkehrstüchtig, aufgehoben. Dafür wird ca. 150 m bergwärts an übersichtlicher Stelle eine Straße in das Plangebiet abgezweigt, über die die Agricolastraße erreicht wird.

1.3 Kritische Analyse

Im Südteil bestehen keine Abweichungen zwischen Ist- und Soll-Zustand. Der Ostteil ist nach Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Schwierigkeiten in den Soll-Zustand zu bringen. Im Westteil ist der Soll-Zustand in absehbarer Zeit nicht herzustellen. Für den Kindergarten ist kein Bedarf. Das Gelände muß von den Eigentümern aus Existenzgründen weiterhin als Obstplantage genutzt werden.

Es muß jedoch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, damit die Verkehrserschließung durchgeführt werden kann.

2. Festsetzende Planung

2.1 Städtebauliche Ordnung

Im Süd- und Ostteil wird Bauland festgesetzt, im Westteil landwirtschaftliche Fläche. Das Bauland ist reines Wohngebiet, vorzugsweise für Familienheime.

Das Plangebiet ist über den bestehenden Rebbergweg an die Friedrichstraße und über diese an die Innenstadt und das Straßennetz in Rheintal und Schweiz, über die Agricolastraße an die Rippolingerstraße und damit an das Straßennetz im Hotzenwald (Freizeitgebiet) angeschlossen.

Das Plangebiet ist im Innern durch ein System von Wohnwegen (Fußgängerzone) Wohnstraßen und Wohnsammelstraßen erschlossen. Die Höhenlage der neu anzulegenden Verkehrsflächen ist durch Koten festgesetzt. Die höhenmäßige Beziehung der Bebauung zu den Straßen kann durch Interpolation zwischen Koten ermittelt werden.

Im Ostteil wird für das vom Rheinkraftwerk parzellenweise zu vergebende Bauland eine dem Südteil sich angleichende Bebauung, für das der Stadt an die Hand gegebene Gelände Gartenhofbebauung vorgeschrieben. Hierfür liegen Typenentwürfe dreier Architekten vor, die in den Plan nachrichtlich übernommen worden sind. Von einer planungsrechtlichen Festsetzung dieser Bebauung wurde abgesehen, um in der Ausführung variabel bleiben zu können. Bei der Vergabe der Grundstücke kann die Anlage der Gartenhofsiedlung privatrechtlich gesichert werden. Dies gilt auch für die äußere Gestaltung der Bauten, die Heizungs Vorschriften im Interesse des Emissionsschutzes und die gärtnerische Nutzung der zum Bau der Versorgungsanlagen notwendigen Grünflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie, die den Häusern vorgelagert sind. Soweit es nötig ist, wurden die vorgeschlagenen Häuser mit Höhenkoten versehen, die sich auf eine Null-Ebene beziehen, deren Festlegung innerhalb seines Typen-Entwurfes dem Architekten überlassen ist.

Im Bereich der Gartenhofsiedlung ist ein kleiner öffentlicher Spielplatz für Schulkinder (Sprunggrube mit Kombinationsturngerät) vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß für die kleineren Kinder auf den Hausgrundstücken selbst Spielecken angelegt werden.

Der bestehende Lebensmittel-Kettenladen muß eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit haben. Hierfür sind auch die nötigen Kfz-Stellplätze zu schaffen.

Wenn entsprechende Vereinbarungen über die Heizung der Gartenhofhäuser mit Gas oder Elektrizität getroffen werden, ist die Energieversorgung zu verstärken. Im Interesse der Wirtschaftlichkeit sollte hierfür nur ein Energieträger gewählt werden.

2.2 Bodenordnung

2.20 Alle bodenordnende Maßnahmen können auf dem Weg freiwilliger Übereinkunft mit den betreffenden Grundstückseigentümern erfolgen. Wo das nicht möglich ist, können die Grundstücke nach den Vorschriften des BBauG auch umgelegt, in ihren Grenzen neu geregelt oder enteignet werden.

2.211 Grundstücke, die erst durch den Planvollzug erschlossen werden jedoch keine Veränderung erfahren

Lgb.Nr. 477/1 (Westteil)
495/2
495/3
495/4
495/5
495/6
495/7
495/8
495/9
495/18

2.212	Grundstücke, die erst durch den Planvollzug erschlossen werden und zur Herstellung von Erschließungsanlagen im angegebenen Umfang herangezogen werden Lgb.Nr. 495 495/17	mit ca. 2 600 qm mit ca. 830 qm
2.213	Grundstück, das durch den Planvollzug nicht neu erschlossen wird, aber zur Herstellung von Erschließungsanlagen im angegebenen Umfang herangezogen wird Lgb.Nr. 500	mit ca. <u>1 020 qm</u>
2.21	Zur Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlicher Geländebedarf Hierfür können aus Lgb.Nr. 508/2 360 qm an Lgb.Nr. 500 abgegeben werden. Im übrigen ist Entschädigung in Land innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich.	ca. 4 450 qm
2.22	Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung ganz oder teilweise schon Erschließungszwecken dienen und zur Neuanlage von Erschließungsanlagen im angegebenen Umfang herangezogen werden. Lgb.Nr. 479/1 498 508/2	mit ca. 630 qm mit ca. 600 qm mit ca. <u>260 qm</u>
2.23	Insgesamt zur Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlicher Geländebedarf	ca. 5 940 qm
2.24	Grundstücke im bestehenden Wohngebiet, auf deren gärtnerisch genutzte Fläche vom Plan die Anlage von Sichtflächen vorgeschrieben wird. Lgb.Nr. 472/4 474/1 475/4 475/5 475/7 476/11 476/20 477/1 480/7 480/9 480/10 500	

3. Durchführungsplanung

3.1 Zeitplan

Sämtliche Maßnahmen der Erschließung oder Bebauung können sofort durchgeführt werden.

3.2 Kostenplan

Durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde entsprechend den Bau- und Bodenpreisen vom Frühjahr 1969 voraussichtlich

Kosten in Höhe von

DM 350 000,--

3.21 Davon entfallen auf

ca. 6 240 qm, (davon ca. 300 qm außerhalb des Plangebietes) öffentliche Verkehrsfläche, Oberflächenbefestigung in Macadam, einschließlich Bordsteinen, Begrenzungsplatten und Straßenentwässerung und zwar:

DM 260 000,--

3.211 Wohnstraßen und Wohnsammelstraßen:

ca. 390 lfdm (ca. 2 730 qm) 5,5 m breit mit Gehweg 2 m breit (Agricolastraße, Sonnhalde, westlicher Teil) (davon ca. 300 qm außerhalb des Plangebietes); ca. 230 lfdm (ca. 1 600 qm) 5,5 m breit mit Gehweg 1,5 m breit (Vollmarstraße) und ca. 100 lfdm (450 qm) 4,5 m breit (Sonnhalde, östlicher Teil)

DM 160 000,--

3.212 ca. 1 200 qm Fußgängerbezirke, Betonsteinpflaster mit Entwässerung, Stützmauern, Treppe (Im Leimet)

DM 51 000,--

3.214 ca. 4 450 qm Geländeerwerb

DM 49 000,--

3.22 Kosten für den Ausbau des Versorgungsnetzes

DM 37 000,--

davon

3.211 Versorgungsleitungen Wasser u. Elt.

DM 27 000,--

3.222 Straßenbeleuchtung

DM 10 000,--

3.23 Kosten für Kanalisation

DM 40 000,--

3.24 Kosten für Kinderspielplatz, Sprunggrube m. Turngerät

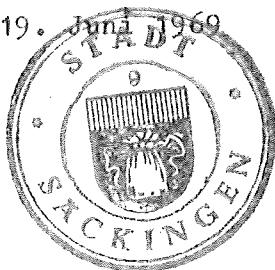
DM 3 000,--

3.25 Einrichtung von Sichtflächen auf gärtnerisch genutztem Privatgelände (Beteiligung der Gemeinde)

DM 10 000,--

3.26 Nicht im Kostenplan erfaßt sind die Kosten für den Ausbau des Gasnetzes, falls die Beheizung der Teppichsiedlung mit Gas durchgeführt wird. Diese betragen ca. DM 40 000,--. Die gleichen Kosten entstehen für die Verstärkung des Elt-Netzes, wenn anstelle von Gas Elt-Heizung eingeführt wird.

Säckingen, 19. Juni 1969



Bürgermeisteramt

(Fehrenbach)
Bürgermeister

fu

Rechtliche Festsetzungen (Textteil)

A Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 7.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. I/1969 S. 11) (BauNVO)
3. § 111 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO)

B Festsetzungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- (1) Soweit der Bebauungsplan Bauland festsetzt, ist dieses reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- (2) Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
 - 1) Höchstzulässige Geschoßzahl 2
 - 2) Grundflächenzahl 0,4
 - 3) Geschoßflächenzahl 0,6
- (2) Bei eingeschossigen Wohnbauten mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl bis zum Höchstmaß von 0,6 überschritten werden.
- (3) Über die festgesetzte Geschoßzahl hinaus sind Geschosse, die entsprechend den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 Satz 5 Ziff. 1 u. 2 LBO keine Vollgeschosse sind, nicht zulässig.

§ 3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

- (2) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig.
- (3) Für das Bauland gelten, sofern in der Zeichnung Teil 3 nicht anderes festgesetzt, die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

C Örtliche Bauvorschriften

§ 4

Werbeanlagen und Autoamaten

- (1) Werbetafeln für großflächige Einzelplakate sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen an der Mäkte der Leistung dürfen nicht größer sein als 0,3 qm und nicht als Leuchtanlage ausgeführt werden.
- (3) Außenautomaten sind nicht zulässig.

§ 5

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Flächen zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer Baugrenze müssen als Vorgärten angelegt werden.
- (2) Auf Flächen, die in der zeichnerischen Darstellung als Sichtfläche gekennzeichnet sind, dürfen sich keine Pflanzen und Gegenstände befinden, die die an die Sichtfläche angrenzende Verkehrsfläche an ihrer tiefsten Stelle um mehr als 80 cm überragen. Die Geländeoberfläche muß ebenfalls unter diesem Niveau liegen.
- (3) Das Gelände der nichtüberbauten Grundstücksflächen ist so zu belassen, daß die natürliche Geländebeschaffenheit weitgehend erhalten bleibt. Stützmauern, die von einer Grundstücksgrenze weniger als 2,00 m zurückliegen, dürfen nicht höher als 75 cm, im übrigen nicht höher als 125 cm sein. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie durch eine verdichtete Bauform gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bedingt sind.

Säckingen, 19. Juni 1969



Bürgermeisteramt

(Fehrenbach)
Bürgermeister

f.u.