

7632 Friesenheim - 2
Ortsteil Oberweier

Genehmigt

23. Nov. 1972

Landrath

- Stadtkämmerer -

L.V.

Handwritten signature

BEGRÜNDUNG

der Aufstellung des Bebauungsplanes

für die Gemarkung

Vor der Mühle

An der Mühlstraße

Im Mühle

1. Öffentliches Interesse

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht öffentliches Interesse. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat beschlossen, für das Flurstück einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in diesem Gebiet im Sinne der §§ 2 der Gemeindeordnung und des Bundesbaugesetzes zu ordnen.

Die Gemeinde Oberweier verfügt derzeit über keine zurechenbaren Baulandflächen, die eine konzentrierte Wohnbebauung zulassen würden.

Die Bebauung soll vorgesehen werden, sobald die Grundstücke abgetrennt sind.

2. Beachtliche Planung - aufgrund der zu erwartenden Bedürfnisse und Möglichkeiten der Wohnbevölkerung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von Bedeutung, dass die Gemeinde Oberweier mit ihrer gegenwärtig rd. 1.000 Einwohner stark der brennenden Notwendigkeit bedarf, sich fortzuschaffen. Seitdem es keine Wohngebiete werden wird, dass Industrie- bzw. Gewerbebetriebe in vornehmlich weit günstiger liegenden Friesenheim vorgenommen werden.

~~Genehmigt~~

~~Lehr. Dr.~~

~~Lehrst. für~~

~~Städt. Verwaltung~~

6. Beuliche Artung des Flangebietes

6.1 Art der beulichen Artung

Das gesamte Flangebiet wird mit Rücksicht auf die zu erwartende überhöhte Beanspruchung der Wohnsammelstrasse an Ost-West-Richtung aus der vorgenannten Abstrahlung im Bereich des gegenüberliegenden nördlichen Ortschaftsgebietes nach § 4 der BauVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Einzige Ausnahme bilden das Gebiet um Kirche und Schule, das nach § 11 der BauVO als Sondergebiet für öffentliche Bedarfsläden ausgewiesen ist.

6.2 Höhe der beulichen Nutzung

Die Höhenmäßige Gestaltung des Flangebietes ist gegliedert.

Südlich der Wohnsammelstrasse sind in dem nach Süd bis Südwest abfallenden Gelände mit 10-15 % Neigung 1-geschossige Wohngebäude mit ausbaufähigem Sockelgeschoss zugelassen.

Nördlich der Wohnsammelstrasse sind im westlichen Flangebiet in dem nach West bis Südwest leicht fallenden Gelände 2- bzw. 3-geschossige Wohngebäude ausgewiesen, die durch kurze Anliegerstrassen erschlossen sind.

In dem im Osten sich anhebenden, nach Südwest abfallenden Flangebiet mit 15-20 % Neigung, ist eine 1-geschossige Hausanschlusszone mit ausbaufähigem Sockelgeschoss zugelassen.

Die zulässige Höchstetage der beulichen Nutzung wird bestimmt durch § 17 der BauVO. Werden durch die mittels Flaneinsatz festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen effektiv geringere Nutzungswerte erzielt als nach der BauVO zugelassen, so ist der Flaneinsatz verbindlich.

7. Größe des Flangebietes

Das Flangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 11,5 ha.

Davon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet	rd.	9,8 ha
Sondergebiet	rd.	0,7 "
Überbautes Gebiet des ehemaligen Bebauungsplanes "Auf dem Bergele" und "Im Güssleacker"	rd.	<u>1,0 "</u>
	rd.	<u>11,5 ha.</u>
Netto-Wohngebiet	rd.	8,1 ha
Erschliessungsflächen	rd.	<u>2,7 "</u>
Brutto-Wohngebiet	rd.	10,8 ha
Sondergebiet	rd.	<u>0,7 "</u>
Plangebietsgrösse:	rd.	<u>11,3 ha.</u>

7.1 Netto-Wohndichte

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ohne das Sondergebiet auf einer Netto-Wohnbaufläche von 8,1 ha folgende Personenzahl unterzubringen:

in der vorhandenen Behauung innerhalb des Plangebietes	74 Personen
in den geplanten Gebäuden	<u>414 "</u>
Gesamt-Einwohnerzahl innerhalb des Plangebietes	<u>488 Personen.</u>

Die Netto-Wohndichte beträgt $488/8,1$

$$= \underline{\underline{60 \text{ Personen / ha .}}}$$

7.2 Brutto-Wohndichte

Bei einer Brutto-Wohnbaufläche von 11,5 ha beträgt die Brutto-Wohndichte $488/11,5$

$$= \underline{\underline{43 \text{ Personen / ha .}}}$$

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäss § 2 Abs. 5 BBauG an der Planung beteiligt. Am 20.6.1971 fand in Oberweier eine diesbezügliche Behördenbesprechung statt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht.

Genehmigt

Labr, den 1. 8. 1972

- 6 -

Labr, den 1. 8. 1972
- Städtische Verwaltung -

i. V.
Ulrich

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde Oberweier durch die vorgesehene städtebauliche Massnahme entstehen, betragen ca. DM 1.500.000.-- .

10. Bodenordnende Massnahmen

Es ist eine gesetzliche Umlegung vorgesehen.

11. Beabsichtigte Massnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für Umlegung, Erschliessung und Enteignung, soweit diese Massnahmen in Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Planer:

[Handwritten Signature]

Gengenbach, den 1. 8. 1972

Gemeinde:

[Handwritten Signature]

Oberweier, den 1. 8. 1972



[Handwritten Signature]