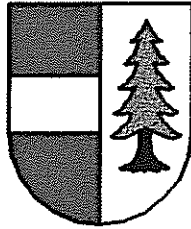
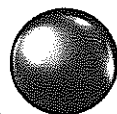


# Gemeinde Weilheim



## Ortsteil Brunnadern Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eschen II“ 2. Änderung

**01. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 16.03.2009



**kaiser**

planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\PROJEKTE\03\0302\MS Word\Dok\b-plan\2-Aenderung\105\_TB-OEB.doc



## **Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **A. SATZUNG**

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**



**Teil A  
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“ im Ortsteil Brunnadern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.03.2009 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343).

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A  
SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 16.03.2009  
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4  
AUSSEKRAFTSETZEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“, rechtskräftig in der Fassung vom 15.12.2003 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. gelbe Fläche in der Anlage zur Satzung) außer Kraft gesetzt.

**§ 5  
INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 16.03.2009

R. Arzner  
Bürgermeister







**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

**I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE  
gem. 74 LBO/1996**

**1.1 Dächer**

**1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG**

Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer.

Dachneigung:

Satteldächer mind. 30°, max. 38°;

Pultdächer mind. 10°; max. 20°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**1.1.2 DACHGAUPEN**

Es sind Schlepp-, Spitz- oder Giebelgaupen zulässig. Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;

Länge max. ½ der Gesamtdachlänge;

Ansatz der Gaupen mind. 30cm im senkrecht gemessenen Abstand unterhalb des Firstes;

**1.1.3 DACHREITER**

Länge max. ½ der Gesamtdachlänge;

Seitlicher Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;

Höhe über dem First max. 0,50 m;

**1.1.4 OFFENE DACHEINSCHNITTE**

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Überdachte Einschnitte können dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese als offene Dachgaupen ausgeführt werden.

**1.2 OBERFLÄCHEN**

- 1.2.1 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergie.



### Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

#### 1.3 TECHNISCHE AUFBAUTEN AUF DACHFLÄCHEN

- 1.3.1 Zulässig sind Aufbauten (z.B. für Solarenergie) mit max. 2/3 der Gesamtdachlänge. Die Höhe wird begrenzt auf max. 1,00 m über First.

#### 2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

- 2.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.

#### 3. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- 3.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

#### 4. ANTENNEN

- 4.1 Parabolantennen sind zulässig, die maximale Größe wird auf 1,00 m (Durchmesser) festgesetzt.

#### 5. EINFRIEDIGUNGEN

- 5.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 5.2 Aus städtebaulichen, gestalterischen Aspekten sind sämtliche Einfriedigungen in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.
- 5.3 Koniferenhecken jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet unzulässig.



### Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

#### 6. FREIFLÄCHEN

- 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 6.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 6.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Lichtraumprofil grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Höhe OK Bordstein oder Straßenkante, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein oder Straßenkante).

#### 7. OBERFLÄCHENWASSER

- 7.1 Das Oberflächenwasser aus direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechenden Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.