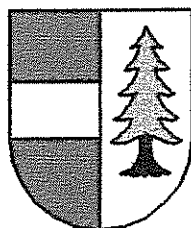


# Gemeinde Weilheim



## Ortsteil Nögenschwiel Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarzmatte II“

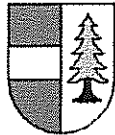
1. FERTIGUNG  
Fassung vom 08.09.2003



**kaiser**

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

O:\OFFICEWORD\PROJEKTE\99\9955\DOK\B-Plan\105\_TB-OEB.doc



Fassung vom 08.09.2003

---

## **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 zum Bebauungsplan „Schwarzmatte II“ im Ortsteil Nöggenschwiel unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 08.09.2003 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850).

**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).

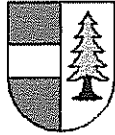
**BNatSchG** Bundes-Naturschutzgesetz vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193).

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

Landesrecht

**LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.00 (GBl. vom 28.12.00, S. 760).

**GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).



**Teil A  
SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 1  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 08.09.2003  
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  
INKRAFTTRETEN**

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

Weilheim, den 08.09.2003

  
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 Sattel- und Pultdächer. Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.  
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 / DACHREITER**  
Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;  
Länge max. 1/2 der Gesamtdachlänge;  
Ansatz der Gaupen mind. 30cm im senkrecht gemessenen Abstand unterhalb des Firstes;
- 1.1.3 **OFFENE DACHEINSCHNITTE**  
Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Überdachte Einschnitte können dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese als offene Dachgaupen ausgeführt werden.
- 1.1.4 **DACHVORSPRUNG**  
Der Dachvorsprung wird mit mind. 0,60m bei allen Gebäuden festgelegt.
- 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...*

**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 zu integrieren.

**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 1,00m (Durchmesser) festgesetzt.

**5. EINFRIEDIGUNGEN**

- 5.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 5.2 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Dies dient der besseren Übersicht und damit der Erhöhung der Verkehrssicherheit allgemein und schafft gleichzeitig notwendige Stauräume für den Winterdienst.
- 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 analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein).