

LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
- Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Baugrenze
- Firstrichtung festgesetzt
- Firstrichtung in beide angegebenen Richtungen möglich
- geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Leitungsrecht Kanal / Wasserversorgung
- Erhaltung von Bäumen
- Gewässerschutzstreifen (Private Grünfläche)

Gemeinde Weilheim, am 04.04.96

[Signature]
Bürgermeister

Plan gefertigt:

[Signature]
Popp
Freier Stadtplaner

Planungsamt Waldshut-Tiengen
78781 Waldshut-Tiengen
tel. 07741-83400

GEMEINDE WEILHEIM
ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN
"VORDERDORF-UNTERDORF
ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG"

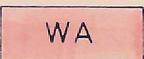











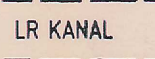


4. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp
Oktober 1995

Unbegleiteter Auszug aus der Flurkarte
gefertigt am 6. April 1995
Stadt, Vermessungsamt Waldshut-Tiengen
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich

LEGENDE

-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Schule
-  Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Firstrichtung festgesetzt
-  Firstrichtung in beide angegebenen Richtungen möglich
- geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
-  Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
-  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- ▣ ▣ ▣ Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  LR KANAL Leitungsrecht Kanal / Wasserversorgung
-  Erhaltung von Bäumen
-  Gewässerschutzstreifen (Private Grünfläche)

angezeigt am 07 JUNI 1996
LANDRATSAMT WALDSHUT

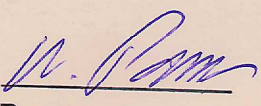


Gemeinde Weilheim, am 01.04.96



Gantert
Bürgermeister

Plan gefertigt :


Popp
Freier Stadtplaner

Planungsbüro W. Popp
dipl. Ing. Stadt- u. Regionalplanung
Obere Breitacker 7
79761 Waldshut-Tiengen
tel. 07741-63400

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN "VORDERDORF-UNTERDORF ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

4. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

Planungsbüro popp
Oktober 1995

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

angezeigt am 07. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Satzung

zum Bebauungsplan "Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung", Gemarkung Nöggenschwil

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 01.04.1996 den Bebauungsplan

"Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung", Nöggenschwil
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil, Lageplan M 1 : 500
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Genehmigung in Kraft.

angezeigt am 07 JUNI 1996
LANDRATSAMT WALDSHUT



Weilheim, den 01.04.1996



Gantert
Bürgermeister

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

"Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung", Nögenschwiel

Gemeinde Weilheim

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Aufstellungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 29.05.1995

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 14.06.1995

Bekanntmachung der Durchführung der Bürgerbeteiligung am 14.06.1995

Beteiligung der Bürger durchgeführt vom 16.06. bis 17.07.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt am 03.05. bis 05.07.1995

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.1995

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 16.08.1995

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 09.08.1995

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 17.08. bis 18.09.1995

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 02.10.1995

Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde am 07.11.1995

Rücknahme des Anzeigeverfahrens am 24.01.1996

Erneute ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Datum der Auslegung am 23.01.1996

Erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung am 19.01.1996

Erneute Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungs-
beschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 01.04.1996

Erneute Anzeige des Bebauungsplanes am 07.06.1996

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung bzw. Durchführung
des Anzeigeverfahrens am

Weilheim, am 07.06.1996



Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung"

angezeigt am 07 JUNI 1986



LANDRATSAMT WALDSHUT

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Baugebiet "Vorderdorf - Unterdorf" befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nöggenschwiel; der zugehörige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1972. Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut.

Nördlich davon möchte nun der Eigentümer des Flurstücks Lgb.Nr. 31 ein Wohnhaus errichten; der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Lgb.Nr. 32 ist bereit, sein Grundstück abzugeben, sofern ihm ebenfalls eine Baumöglichkeit gegeben wird. Damit ist es möglich, hier auch von seiten der Gemeinde einen Teil der Fläche zu erwerben und zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen. Der Bebauungsplan ist somit entspr. § 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung des Ortes erforderlich und dient ausschließlich der Eigenentwicklung.

Problematisch ist, daß sich westlich daran angrenzend am Rosenweg zwei Vollerwerbslandwirte befinden. Diese Betriebe haben Bestandsschutz; d.h. es darf nicht durch eine zusätzliche Wohnbebauung der Gebietscharakter geändert werden, sondern es muß in diesem Bereich ein Dorfgebiet (MD) erhalten bleiben, wenn auch in dem angrenzenden Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für die Schule an der Einmündung Schwarzmattweg in den Rosenweg eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist. Somit haben die jetzigen und künftigen Bewohner bei dem Wohnen auf dem Land die möglichen Emissionen durch die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als ortstypisch und somit üblich zu dulden.

Im bisherigen Bebauungsplan ist nur eine Bebauung westlich des Schwarzmattweges aufgenommen. Diese aus der Sicht der höheren Erschließungskosten ungünstige Lösung wurde vormalig vorgenommen, da sich östlich der Straße das Landschaftsschutzgebiet "Höchenschwander Berg" befindet. Zur Fortsetzung der Bebauung

angezeigt am 07 JUNI 1966

LANDRATSAMT WALDSHUT



/02

und einer geordneten Entwicklung des Ortes wäre es wünschenswert, auch diesem Bereich in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen.

Im Zuge der "frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die vorgenannte Problematik mit den zuständigen Behörden besprochen. Dabei wurde vom Amt für Umweltschutz beim Landratsamt mitgeteilt, daß eine Veränderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes eine sehr zeitaufwendige Angelegenheit ist. Vom Baurechtsamt beim Landratsamt wurde darauf hingewiesen, daß eine Genehmigung einer Überplanung des betroffenen Bereiches im Landschaftsschutzgebiet im Bebauungsplanverfahren erst dann in Frage kommt, wenn der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen entsprechend fortgeschrieben ist, da das Problem der Bebauung im Landschaftsschutzgebiet nur im Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden kann. Es besteht somit zwar die Möglichkeit, diese Fläche jetzt in den Bebauungsplan aufzunehmen, eine Anzeige für diesen Bereich kann erst nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Demzufolge ist dieser Bereich im Zuge der jetzigen Planung nur als "Entwicklungskonzept" enthalten.

Das Problem mit der Landwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt in der Form gelöst werden, daß für die entsprechenden Flurstücke nur die Art der baulichen Nutzung, eben ein Dorfgebiet, festgesetzt wird, jedoch keine überbaubare Flächen und kein Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, und Zahl der Vollgeschosse.

Damit wird dieser Bereich wie bisher auch als "nicht beplanter Innenbereich" angesehen, in dem sich alle Gebäude und Nutzungen in die Eigenart der näheren Umgebung, festgesetzt als Dorfgebiet, einfügen müssen, und somit dieser Gebietstyp festgeschrieben ist. Es sind jedoch keine weiteren speziellen Beschränkungen oder Vorgaben getroffen. Betriebserweiterungen der Landwirtschaft sind damit grundsätzlich zulässig.

Der Bereich der Schule soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden, da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bereits bei der letzten Erweiterung erheblich überschritten wurden. Zu der jetzt beabsichtigten Erweiterung ist eine wesentlich größere Festsetzung des Baufensters erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind als gering zu werten, da die betroffenen Flächen erstens durch die Boden-



/03

Beschaffenheit (saure Wiesen) keine landwirtschaftlichen Vorrangflächen darstellen, und die von der Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen größtenteils relativ gering sind (ca. 27 ar). Zudem stehen in dem Ortsteil Nöggenschwiel genügend Acker- und Grünflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

2. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen

Der Kanal ist im Schwarzmattweg in ausreichender Dimension (DN 400) vorhanden. Die Kläranlage kann das zusätzliche Abwasser aufnehmen.

Nach Auskunft des zuständigen Wassermeisters ist in der bestehenden Wasserleitung im Schwarzmattweg, Durchmesser DN 100, ein Druck von mind. 4 bar. Diese ist angeschlossen an den Hochbehälter Nöggenschwiel mit 100 cbm Fassungsvermögen, die Hochbehälter Bierbrunnen mit 2 x 100 cbm sind zuschaltbar. Zudem besteht ein Anschluß an die Gruppenwasserversorgung "Höchenschwander Berg", so daß auch von hier aus Wasser zugespeist werden kann. Die Löschwasserversorgung ist somit mehr als ausreichend gegeben; ein Hydrant ist vor dem Haus Schwarzmattweg Nr. 21 vorhanden.

3. Ökologische Auswirkungen, Abwägung nach § 8a BNatSchG, Grünordnung

Das künftige Baugebiet (die eigentliche WA - Fläche) ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Wiese ohne Baumbestand. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und des § 8a Naturschutzgesetz im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik gering. Es stellt zwar jede Bebauung einer freien Fläche im Hinblick auf die Belange Bodenversiegelung und Landschaftsbild einen Eingriff dar; die mit 3 - 4 neu möglichen Bauplätzen neu ausgewiesenen Baufläche ist jedoch nicht in der freien Landschaft, sondern bedeutet ein Auffüllen der eigentlichen Ortslage in Ergänzung zu einem bestehendem Baugebiet mit 11 Bauplätzen. Insofern ist auch der Eingriffstatbestand vor allem im Hinblick auf den Flächenverbrauch sehr gering (2700 qm für das Allgemeine Wohngebiet). Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs bzw. Ausgleichsmaßnahme ist eine Anpflanzung von Laubbäumen im Bebauungsplan durch entspr. Planzeichen festgesetzt; im Textteil ist dazu vorgeschrieben, daß gemäß Planeintrag "Einzelbäume" eine Anpflanzung von hochstämmigen oder halbhochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen ist. Die sonstige Anpflanzung auf den Grundstücken muß mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

angezeigt am 07 JUNI 1926

LANDRATSAMT WALDSHUT



/04

Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden. Dies erscheint im Hinblick auf den geringen Eingriff in die Natur durch 3 neue Häuser als ausreichend.

Die im Plangebiet bestehenden Laubbäume wurden im Plan als Bestand eingetragen und sind somit als Pflanzbindung zu erhalten.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde im WA mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bewußt niedrig gesetzt, um in Zusammenhang mit kleinen Bauwerken keine übergroßen Gebäude bzw. massive Bebauung entstehen zu lassen.

Das Gelände verläuft nahezu eben. Um einerseits eine gewisse Baufreiheit zu gewähren, andererseits doch eine bestimmte städtebauliche Ordnung zu erreichen, sind lediglich eine Mindestdachneigung und eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

6. Bauweise, überbaubare Flächen

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es ist ein seitlicher Grenzabstand entspr. der LBO Baden-Württemberg einzuhalten. Dabei sind die eingetragenen Baugrenzen vorrangig zu beachten. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Die Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Die Dächer sollen durch dunkelrote oder rotbraune Farbe ein einheitliches, landschaftsgerechtes Siedlungsbild ergeben.

Garagen mit Flachdächern würden das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen. Sie sollen deshalb, ebenso wie Nebengebäude, die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

Übergroße Dachgaupen stören in wesentlichem Maße die Dachlandschaft. Sie sind deshalb in ihrer Anordnung und Größe auf ein das Ortsbild nicht beeinträchtigendes Maß beschränkt.

Hohe Zäune würden das Siedlungsbild in einer Siedlungseinheit mit kleinen Grundstücken stark beeinträchtigen. Sie sind deshalb nur bis 80 cm Höhe, und , dem ländlichen Raum angepaßt, nur als Hecken oder in Holzausführung zulässig. In Angrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wird die Errichtung eines Zaunes vorgeschrieben, um die künftigen Gärten vor einer evtl. Beschädigung durch Weidevieh zusätzlich zu den obligatorischen Weideabgrenzungen zu schützen.

Ein wichtiger ökologischer Aspekt in einem Neubaugebiet ist der Schutz des Bodens, d.h. die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung. Garagen sind deshalb möglichst dicht an die Verkehrsflächen anzuschließen und die Zufahrten sowie die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu belegen.

ANHANG :

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nimmt Bezug auf den Schwarzmattweg. Der Längsschnitt des Schwarzmattweges (Bestand und geplante Verlängerung) liegt als Anhang bei.

Weilheim, am 02.10.95



Gantert
Bürgermeister



planungsbüro popp
dipl.ing. tu stadt- u. regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen
arch.liste nr. 53467
waldshut - tiengen

Gemeinde Weilheim

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Vorderdorf - Unterdorf, Änderung u. Erweiterung", OT Nöggenschwiel

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebbahnplanungsG v. 23.11.1994 (BGBl. I S 3486)
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622)
- 1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
- 1.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- 1.6 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617).
- 1.7 Wassergesetz (WG) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Fläche für Gemeinbedarf, ein Dorfgebiet (MD) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

- 2.1.1 Im MD (§ 5 Abs.1 u. 2 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) sind zulässig:

angezeigt am 07. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entspr. Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Andere Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Ausschließlich zulässig sind bauliche Anlagen, die der Allgemeinheit dienen, sowie Gebäude und Einrichtungen, die schulischen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienen.

angezeigt am 07 JUNI 1936
LANDRATSAMT WALDSHUT



2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet (MD) und in der Fläche für Gemeinbedarf nicht festgesetzt.

Vorschriften für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,4, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind gemäß Planeintrag eingeschossige Gebäude zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 0,80 m über der von der Hausmitte senkrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe liegen.

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudeseiten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dabei ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,00 m einzuhalten.



/04

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, auch als Grenzbebauung, gem. den Bestimmungen der LBO zulässig.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen, farbintensiven Farben ist nicht zulässig.

Zwerggiebel (Wiederkehren) sind auf einer Seite der Gebäude zulässig. Die Länge darf max. 1/3 der Gebäudebreite, jedoch nur bis zu 4,00 m, betragen. Die Dachneigung muß analog dem Hauptdach sein.

3.2 Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer, keine Walmdächer, zulässig. Es ist eine Mindesttdachneigung von 20° festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen.

Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in ausschließlich dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig, d.h. grelles Rot, Schwarz oder andere Farben sind unzulässig.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Dachgaupenform ist nicht vorgeschrieben. Es ist an jedem Gebäude jedoch nur eine Gaupenform zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 18° aufweisen. Bei den anderen Gaupenformen muß die Neigung des Gaupendaches gleich der Neigung des Hauptdaches sein.

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und bis zu max. 4,00 m Breite und 2,50 m Höhe (in der Dachschrägen gemessen) zulässig.

Die Anordnung von Antennen zum Satellitenempfang (sogen. Schüsseln) auf der Dachfläche oder dem Dachfirst ist unzulässig.

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung zulässig.

3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind, außer zu landwirtschaftlichen Zwecken (Viehweideabgrenzung) ausschließlich als Hecken oder Holzzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

Da die Flächen im angrenzenden Dorfgebiet des Bebauungsplanes als Viehweide genutzt werden, sind die Grundstücke entlang diesen Grenzen einzuzäunen. Dabei sind bei Hecken Zwischendrähte einzuziehen.

Stütz- und Sockelmauern sind als Einfriedigungen im gesamten Baugebiet unzulässig.

Stützmauern sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.

3.5 Grünordnung

Die im Plan mit Pflanzbindung eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

Gemäß Planeintrag "Einzelbäume" ist eine Anpflanzung von hochstämmigen oder halbhochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.

Die sonstige Anpflanzung auf den Grundstücken muß mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

3.6 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

4.0 Festsetzungen für den Gewässerschutz

Auf den mit einem Erhaltungsgebot für Gewässer gekennzeichneten Flächen sind die offenen Gewässer in ihrem natürlichen Bestand zu erhalten. Veränderungen am Gewässerbett und an den Ufern dieser Gewässer durch Aufschüttungen, Uferbauten oder Verdolungen sind nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist zur Gewässerbewirtschaftung und -entwicklung von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Weilheim, am 01.04.96



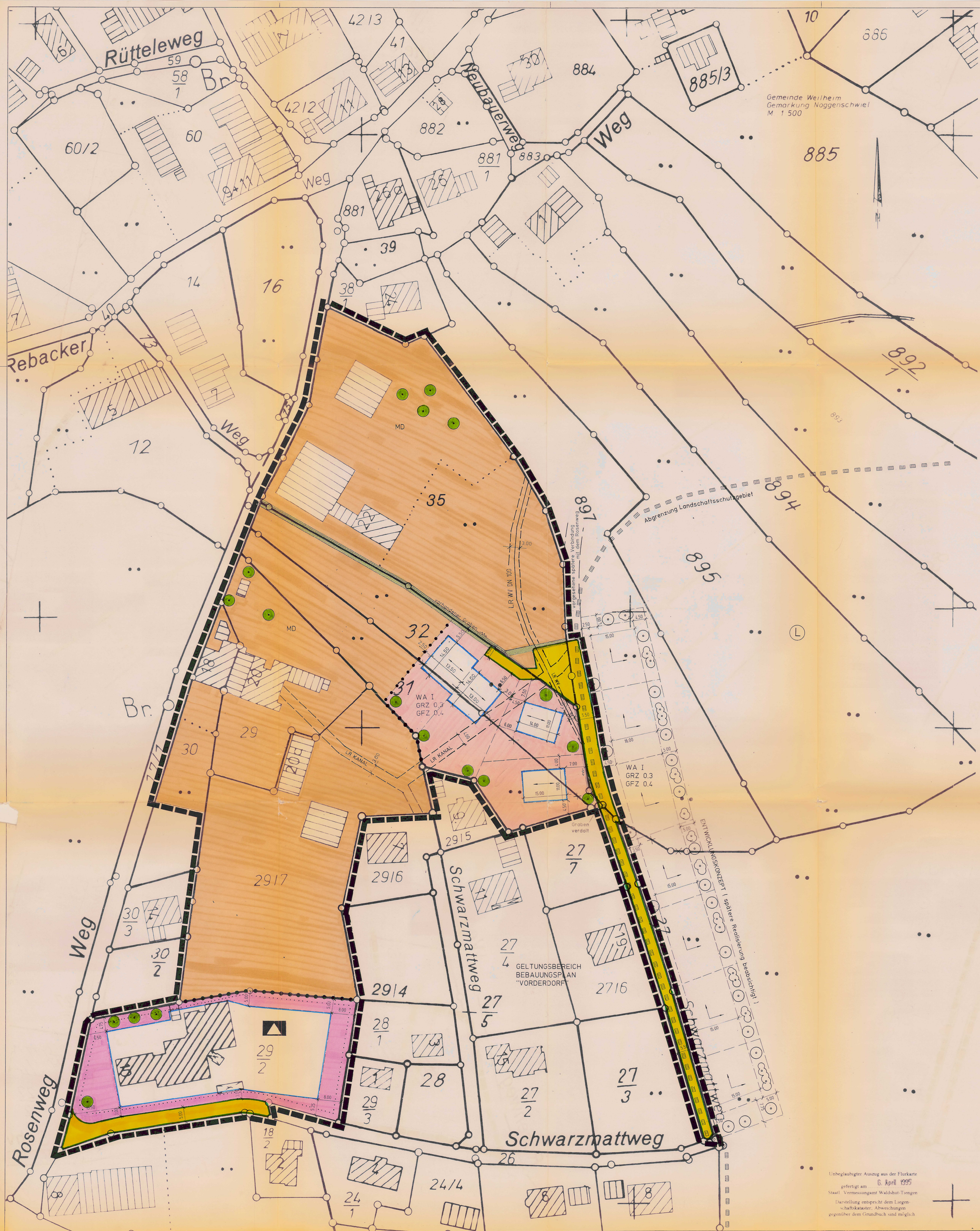
Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

planungsbüro popp
freier stadtplaner
dipl.ing.tu stadt- u. regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen
arch.liste 53467
79761 waldshut - tiengen



LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
- Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Baugrenze
- Firstrichtung festgesetzt
- Firstrichtung in beide angegebenen Richtungen möglich
- geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Leitungsrecht Kanal / Wasserversorgung
- Erhaltung von Bäumen
- Gewässerschutzstreifen (Private Grünfläche)

Gemeinde Weilheim, am 04.04.96

[Signature]
 Bürgermeister

Plan gefertigt:

[Signature]
 Popp
 Freier Stadtplaner

Planungsamt Waldshut-Tiengen
 dipl. Ing. Stadt- u. Regionalplanung
 Obere Brühlacker 7
 78781 Waldshut-Tiengen
 tel. 07741-83400

GEMEINDE WEILHEIM
 ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN
 "VORDERDORF-UNTERDORF
 ÄNDERUNG UND
 ERWEITERUNG"

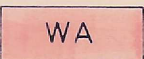











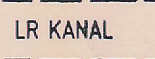


4. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp
 Oktober 1995

Unbegleiteter Auszug aus der Flurkarte
 gefertigt am 6. April 1995
 Stadt, Vermessungsamt Waldshut-Tiengen
 Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

LEGENDE

-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Schule
-  Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Firstrichtung festgesetzt
-  Firstrichtung in beide angegebenen Richtungen möglich
- geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
-  Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
-  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- ▣ ▣ ▣ Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  LR KANAL Leitungsrecht Kanal / Wasserversorgung
-  Erhaltung von Bäumen
-  Gewässerschutzstreifen (Private Grünfläche)

angezeigt am 07 JUNI 1996
LANDRATSAMT WALDSHUT

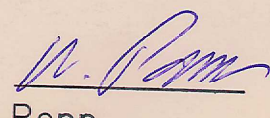


Gemeinde Weilheim, am 01.04.96



Gantert
Bürgermeister

Plan gefertigt :


Popp
Freier Stadtplaner

planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitacker 7
79761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN

VORDERDORF-UNTERDORF ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

4. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp

Oktober 1995

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

angezeigt am 07. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Satzung

zum Bebauungsplan "Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung", Gemarkung Nöggenschwil

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 01.04.1996 den Bebauungsplan

"Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung", Nöggenschwil
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil, Lageplan M 1 : 500
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Genehmigung in Kraft.

angezeigt am 07 JUNI 1996
LANDRATSAMT WALDSHUT



Weilheim, den 01.04.1996



Gantert
Bürgermeister

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

"Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung", Nögenschwiel

Gemeinde Weilheim

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Aufstellungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 29.05.1995

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 14.06.1995

Bekanntmachung der Durchführung der Bürgerbeteiligung am 14.06.1995

Beteiligung der Bürger durchgeführt vom 16.06. bis 17.07.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt am 03.05. bis 05.07.1995

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.1995

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 16.08.1995

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 09.08.1995

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 17.08. bis 18.09.1995

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 02.10.1995

Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde am 07.11.1995

Rücknahme des Anzeigeverfahrens am 24.01.1996

Erneute ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Datum der Auslegung am 23.01.1996

Erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung am 19.01.1996

Erneute Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungs-
beschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 01.04.1996

Erneute Anzeige des Bebauungsplanes am 07.06.1996

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung bzw. Durchführung
des Anzeigeverfahrens am

Weilheim, am 07.06.1996



Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Vorderdorf - Unterdorf, Änderung und Erweiterung"

angezeigt am 07 JUNI 1986



LANDRATSAMT WALDSHUT

Begründung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Baugebiet "Vorderdorf - Unterdorf" befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nöggenschwiel; der zugehörige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1972. Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut.

Nördlich davon möchte nun der Eigentümer des Flurstücks Lgb.Nr. 31 ein Wohnhaus errichten; der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Lgb.Nr. 32 ist bereit, sein Grundstück abzugeben, sofern ihm ebenfalls eine Baumöglichkeit gegeben wird. Damit ist es möglich, hier auch von seiten der Gemeinde einen Teil der Fläche zu erwerben und zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen. Der Bebauungsplan ist somit entspr. § 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung des Ortes erforderlich und dient ausschließlich der Eigenentwicklung.

Problematisch ist, daß sich westlich daran angrenzend am Rosenweg zwei Vollerwerbslandwirte befinden. Diese Betriebe haben Bestandsschutz; d.h. es darf nicht durch eine zusätzliche Wohnbebauung der Gebietscharakter geändert werden, sondern es muß in diesem Bereich ein Dorfgebiet (MD) erhalten bleiben, wenn auch in dem angrenzenden Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für die Schule an der Einmündung Schwarzmattweg in den Rosenweg eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist. Somit haben die jetzigen und künftigen Bewohner bei dem Wohnen auf dem Land die möglichen Emissionen durch die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als ortstypisch und somit üblich zu dulden.

Im bisherigen Bebauungsplan ist nur eine Bebauung westlich des Schwarzmattweges aufgenommen. Diese aus der Sicht der höheren Erschließungskosten ungünstige Lösung wurde vormalig vorgenommen, da sich östlich der Straße das Landschaftsschutzgebiet "Höchenschwander Berg" befindet. Zur Fortsetzung der Bebauung

angezeigt am 07 JUNI 1966

LANDRATSAMT WALDSHUT



/02

und einer geordneten Entwicklung des Ortes wäre es wünschenswert, auch diesem Bereich in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen.

Im Zuge der "frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die vorgenannte Problematik mit den zuständigen Behörden besprochen. Dabei wurde vom Amt für Umweltschutz beim Landratsamt mitgeteilt, daß eine Veränderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes eine sehr zeitaufwendige Angelegenheit ist. Vom Baurechtsamt beim Landratsamt wurde darauf hingewiesen, daß eine Genehmigung einer Überplanung des betroffenen Bereiches im Landschaftsschutzgebiet im Bebauungsplanverfahren erst dann in Frage kommt, wenn der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen entsprechend fortgeschrieben ist, da das Problem der Bebauung im Landschaftsschutzgebiet nur im Flächennutzungsplanverfahren geklärt werden kann. Es besteht somit zwar die Möglichkeit, diese Fläche jetzt in den Bebauungsplan aufzunehmen, eine Anzeige für diesen Bereich kann erst nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Demzufolge ist dieser Bereich im Zuge der jetzigen Planung nur als "Entwicklungskonzept" enthalten.

Das Problem mit der Landwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt in der Form gelöst werden, daß für die entsprechenden Flurstücke nur die Art der baulichen Nutzung, eben ein Dorfgebiet, festgesetzt wird, jedoch keine überbaubare Flächen und kein Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, und Zahl der Vollgeschosse.

Damit wird dieser Bereich wie bisher auch als "nicht beplanter Innenbereich" angesehen, in dem sich alle Gebäude und Nutzungen in die Eigenart der näheren Umgebung, festgesetzt als Dorfgebiet, einfügen müssen, und somit dieser Gebietstyp festgeschrieben ist. Es sind jedoch keine weiteren speziellen Beschränkungen oder Vorgaben getroffen. Betriebserweiterungen der Landwirtschaft sind damit grundsätzlich zulässig.

Der Bereich der Schule soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden, da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bereits bei der letzten Erweiterung erheblich überschritten wurden. Zu der jetzt beabsichtigten Erweiterung ist eine wesentlich größere Festsetzung des Baufensters erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind als gering zu werten, da die betroffenen Flächen erstens durch die Boden-



/03

Beschaffenheit (saure Wiesen) keine landwirtschaftlichen Vorrangflächen darstellen, und die von der Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen größtenteils relativ gering sind (ca. 27 ar). Zudem stehen in dem Ortsteil Nöggenschwiel genügend Acker- und Grünflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

2. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen

Der Kanal ist im Schwarzmattweg in ausreichender Dimension (DN 400) vorhanden. Die Kläranlage kann das zusätzliche Abwasser aufnehmen.

Nach Auskunft des zuständigen Wassermeisters ist in der bestehenden Wasserleitung im Schwarzmattweg, Durchmesser DN 100, ein Druck von mind. 4 bar. Diese ist angeschlossen an den Hochbehälter Nöggenschwiel mit 100 cbm Fassungsvermögen, die Hochbehälter Bierbrunnen mit 2 x 100 cbm sind zuschaltbar. Zudem besteht ein Anschluß an die Gruppenwasserversorgung "Höchenschwander Berg", so daß auch von hier aus Wasser zugespeist werden kann. Die Löschwasserversorgung ist somit mehr als ausreichend gegeben; ein Hydrant ist vor dem Haus Schwarzmattweg Nr. 21 vorhanden.

3. Ökologische Auswirkungen, Abwägung nach § 8a BNatSchG, Grünordnung

Das künftige Baugebiet (die eigentliche WA - Fläche) ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Wiese ohne Baumbestand. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und des § 8a Naturschutzgesetz im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik gering. Es stellt zwar jede Bebauung einer freien Fläche im Hinblick auf die Belange Bodenversiegelung und Landschaftsbild einen Eingriff dar; die mit 3 - 4 neu möglichen Bauplätzen neu ausgewiesenen Baufläche ist jedoch nicht in der freien Landschaft, sondern bedeutet ein Auffüllen der eigentlichen Ortslage in Ergänzung zu einem bestehendem Baugebiet mit 11 Bauplätzen. Insofern ist auch der Eingriffstatbestand vor allem im Hinblick auf den Flächenverbrauch sehr gering (2700 qm für das Allgemeine Wohngebiet). Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs bzw. Ausgleichsmaßnahme ist eine Anpflanzung von Laubbäumen im Bebauungsplan durch entspr. Planzeichen festgesetzt; im Textteil ist dazu vorgeschrieben, daß gemäß Planeintrag "Einzelbäume" eine Anpflanzung von hochstämmigen oder halbhochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen ist. Die sonstige Anpflanzung auf den Grundstücken muß mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

angezeigt am 07 JUNI 1926

LANDRATSAMT WALDSHUT



/04

Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden. Dies erscheint im Hinblick auf den geringen Eingriff in die Natur durch 3 neue Häuser als ausreichend.

Die im Plangebiet bestehenden Laubbäume wurden im Plan als Bestand eingetragen und sind somit als Pflanzbindung zu erhalten.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde im WA mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bewußt niedrig gesetzt, um in Zusammenhang mit kleinen Bau- fenstern keine übergroßen Gebäude bzw. massive Bebauung entstehen zu lassen.

Das Gelände verläuft nahezu eben. Um einerseits eine gewisse Baufreiheit zu gewähren, andererseits doch eine bestimmte städtebauliche Ordnung zu erreichen, sind lediglich eine Mindestdachneigung und eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

6. Bauweise, überbaubare Flächen

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es ist ein seitlicher Grenzabstand entspr. der LBO Baden-Württemberg einzuhalten. Dabei sind die eingetragenen Baugrenzen vorrangig zu beachten. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Die Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Die Dächer sollen durch dunkelrote oder rotbraune Farbe ein einheitliches, landschaftsgerechtes Siedlungsbild ergeben.

Garagen mit Flachdächern würden das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen. Sie sollen deshalb, ebenso wie Nebengebäude, die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

Übergroße Dachgaupen stören in wesentlichem Maße die Dachlandschaft. Sie sind deshalb in ihrer Anordnung und Größe auf ein das Ortsbild nicht beeinträchtigendes Maß beschränkt.

Hohe Zäune würden das Siedlungsbild in einer Siedlungseinheit mit kleinen Grundstücken stark beeinträchtigen. Sie sind deshalb nur bis 80 cm Höhe, und , dem ländlichen Raum angepaßt, nur als Hecken oder in Holzausführung zulässig. In Angrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wird die Errichtung eines Zaunes vorgeschrieben, um die künftigen Gärten vor einer evtl. Beschädigung durch Weidevieh zusätzlich zu den obligatorischen Weideabgrenzungen zu schützen.

Ein wichtiger ökologischer Aspekt in einem Neubaugebiet ist der Schutz des Bodens, d.h. die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung. Garagen sind deshalb möglichst dicht an die Verkehrsflächen anzuschließen und die Zufahrten sowie die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu belegen.

ANHANG :

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nimmt Bezug auf den Schwarzmattweg. Der Längsschnitt des Schwarzmattweges (Bestand und geplante Verlängerung) liegt als Anhang bei.

Weilheim, am 02.10.95



Gantert
Bürgermeister



planungsbüro popp
dipl.ing. tu stadt- u. regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen
arch.liste nr. 53467
waldshut - tiengen

Gemeinde Weilheim

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Vorderdorf - Unterdorf, Änderung u. Erweiterung", OT Nöggenschwiel

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebbahnplanungsG v. 23.11.1994 (BGBl. I S 3486)
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622)
- 1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
- 1.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- 1.6 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617).
- 1.7 Wassergesetz (WG) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Fläche für Gemeinbedarf, ein Dorfgebiet (MD) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

- 2.1.1 Im MD (§ 5 Abs.1 u. 2 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) sind zulässig:

angezeigt am 07. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entspr. Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Andere Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Ausschließlich zulässig sind bauliche Anlagen, die der Allgemeinheit dienen, sowie Gebäude und Einrichtungen, die schulischen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienen.

angezeigt am 07 JUNI 1936
LANDRATSAMT WALDSHUT



2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet (MD) und in der Fläche für Gemeinbedarf nicht festgesetzt.

Vorschriften für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,4, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind gemäß Planeintrag eingeschossige Gebäude zugelassen.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 0,80 m über der von der Hausmitte senkrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe liegen.

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudeseiten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dabei ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,00 m einzuhalten.



/04

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, auch als Grenzbebauung, gem. den Bestimmungen der LBO zulässig.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) :

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen, farbintensiven Farben ist nicht zulässig.

Zwerggiebel (Wiederkehren) sind auf einer Seite der Gebäude zulässig. Die Länge darf max. 1/3 der Gebäudebreite, jedoch nur bis zu 4,00 m, betragen. Die Dachneigung muß analog dem Hauptdach sein.

3.2 Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer, keine Walmdächer, zulässig. Es ist eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen.

Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen in ausschließlich dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig, d.h. grelles Rot, Schwarz oder andere Farben sind unzulässig.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Dachgaupenform ist nicht vorgeschrieben. Es ist an jedem Gebäude jedoch nur eine Gaupenform zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 18° aufweisen. Bei den anderen Gaupenformen muß die Neigung des Gaupendaches gleich der Neigung des Hauptdaches sein.

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und bis zu max. 4,00 m Breite und 2,50 m Höhe (in der Dachschrägen gemessen) zulässig.

Die Anordnung von Antennen zum Satellitenempfang (sogen. Schüsseln) auf der Dachfläche oder dem Dachfirst ist unzulässig.

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung zulässig.

3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind, außer zu landwirtschaftlichen Zwecken (Viehweideabgrenzung) ausschließlich als Hecken oder Holzzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

Da die Flächen im angrenzenden Dorfgebiet des Bebauungsplanes als Viehweide genutzt werden, sind die Grundstücke entlang diesen Grenzen einzuzäunen. Dabei sind bei Hecken Zwischendrähte einzuziehen.

Stütz- und Sockelmauern sind als Einfriedigungen im gesamten Baugebiet unzulässig.

Stützmauern sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.

3.5 Grünordnung

Die im Plan mit Pflanzbindung eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

Gemäß Planeintrag "Einzelbäume" ist eine Anpflanzung von hochstämmigen oder halbhochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.

Die sonstige Anpflanzung auf den Grundstücken muß mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.



3.6 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

4.0 Festsetzungen für den Gewässerschutz

Auf den mit einem Erhaltungsgebot für Gewässer gekennzeichneten Flächen sind die offenen Gewässer in ihrem natürlichen Bestand zu erhalten. Veränderungen am Gewässerbett und an den Ufern dieser Gewässer durch Aufschüttungen, Uferbauten oder Verdolungen sind nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist zur Gewässerbewirtschaftung und -entwicklung von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Weilheim, am 01.04.96



Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 07 JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

planungsbüro popp
freier stadtplaner
dipl.ing.tu stadt- u. regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen
arch.liste 53467
79761 waldshut - tiengen