

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Weilheim

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Obere Scheueräcker Nord"

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 11. Juni 1996



Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 28. JUNI 1996

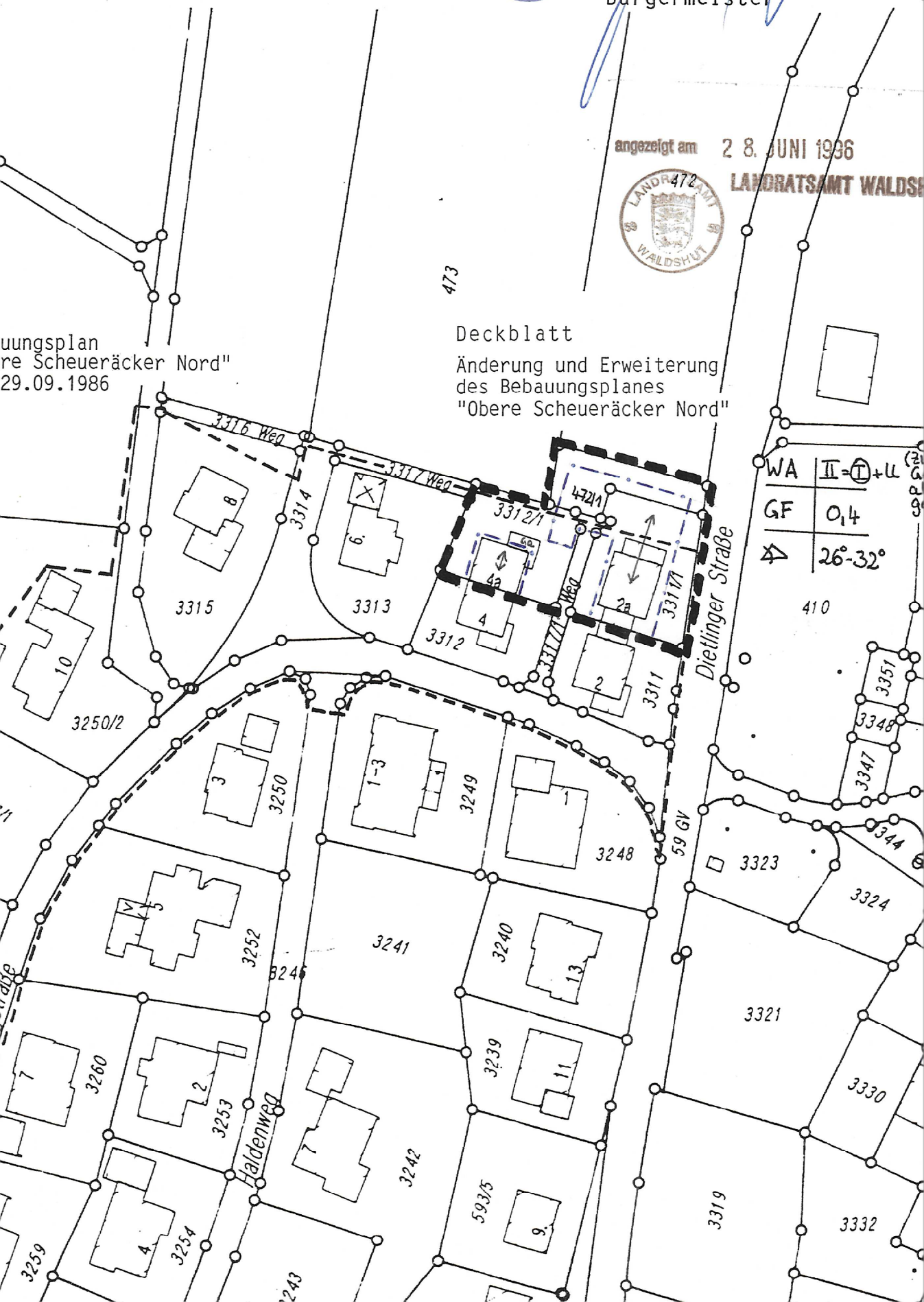


LANDRATSAMT WALDSHUT

Bebauungsplan
"Obere Scheueräcker Nord"
29.09.1986

Deckblatt

Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes
"Obere Scheueräcker Nord"



| | |
|----|------------|
| WA | II = T + U |
| GF | 0,4 |
| Δ | 26°-32° |

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Weilheim

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Obere Scheueräcker Nord"

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 11. Juni 1996



[Handwritten signature]
Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 28. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

473

Bebauungsplan
"Obere Scheueräcker Nord"
29.09.1986

Deckblatt

Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes
"Obere Scheueräcker Nord"

3316 Weg

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Satzung

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

"Obere Scheueräcker Nord", Ortsteil Weilheim

Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 24.06.1996 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Scheueräcker Nord", Ortsteil Weilheim, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

angazelt am 28. JUNI 1996

Bestandteile des Bebauungsplanes



LANDRATSAMT WALDSHUT

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 11.06.1996
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO i.V.m. § 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.

Weilheim, den 24.06.1996

Gantert
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim, Ortsteil Weilheim
 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
 "Obere Scheueräcker Nord"

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 11. Juni 1996



Gantert
 Bürgermeister

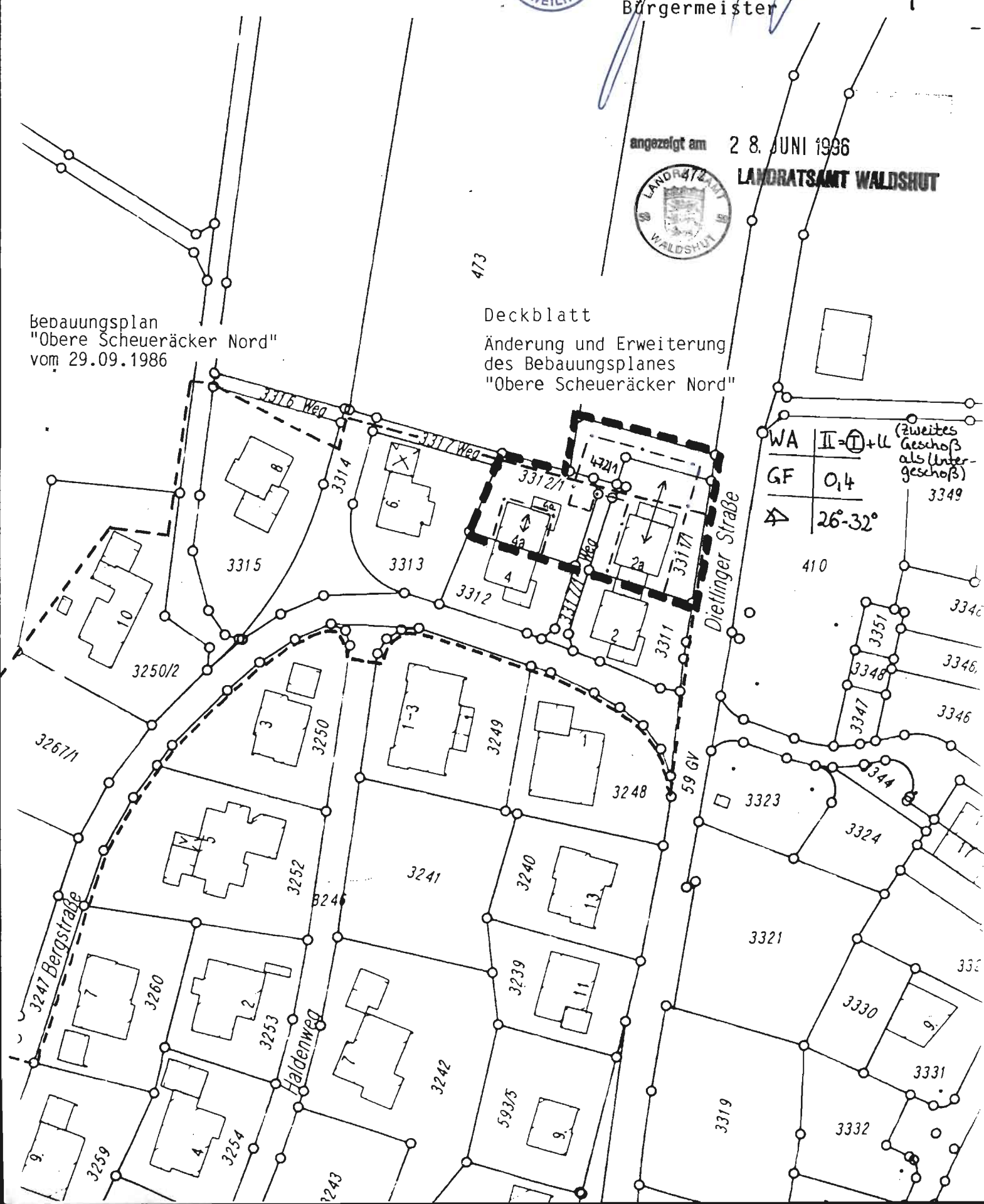
angezeigt am 28. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Bebauungsplan
 "Obere Scheueräcker Nord"
 vom 29.09.1986

Deckblatt
 Änderung und Erweiterung
 des Bebauungsplanes
 "Obere Scheueräcker Nord"



| | | |
|----------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| WA | II = $\text{II} + \text{II}$ | (Zweites Geschöß als Unter- geschöß) |
| GF | 0,4 | 3349 |
| Δ | 26°-32° | |

Verfahrensvermerk

Verfahrensvermerke zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Scheueräcker Nord" im Ortsteil Weilheim

Aufstellungsbeschuß und Beschuß zur Offenlage gefaßt in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.1996

Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Beschuß des Gemeinderates vom 06.02.1996

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage am 03.04.1996

Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 15.04.1996 bis einschließlich 17.05.1996

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt vom 29.03.1996 bis 31.05.1996 (einschließlich)

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates am 24.06.1996

Satzungsbeschuß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 24.06.1996

Vorlage an das Landratsamt am 28.06.1996

Genehmigung am

Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am

Inkrafttreten am

angezeigt am 28. JUNI 1996

LANDRATSAMT WALDSHUT



Weilheim, den 28.06.1996

Gantert
Bürgermeister



Begründung



LANDRATSAMT WALDSHUT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Obere Scheueräcker Nord", Ortsteil Weilheim

1. Anlaß zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Von den Eigentümern im Baugebiet wird dringend Fläche zur Errichtung eines Schuppens sowie einer Garage benötigt. Das bestehende Baugebiet ist jedoch aufgefüllt. Eine Erweiterung des Bebauungsplanes ist daher notwendig.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ermöglicht werden. In der Erweiterungsfläche soll neben dem Bau eines Schuppens Platz für ein weiteres (Wohn-)Gebäude sein, das der Deckung einheimischen Bedarfs dienen und das Baugebiet sinnvoll abrunden soll.

Durch die Erweiterung werden künftige Planungen im Gewinn "Vordere Kreuzäcker" nicht beeinträchtigt. Sie entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Forderung nach sparsamen und sinnvollen Umgang mit dem Boden.

3. Flächennutzungsplan

Die Aufnahme des Gewannes "Vordere Kreuzäcker", in dem sich auch die Erweiterungsfläche befindet, ist bereits bei der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan, der zur Zeit fortgeschrieben wird, beantragt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan "Obere Scheueräcker Nord" vom 29.09.1986 wurden weitgehend übernommen. Änderungen wurden jedoch da notwendig, wo die künftige gewollte Nutzung nicht mit den Festsetzungen übereinstimmte und den Bauherren zu sehr einschränkte.

Es handelt sich im wesentlichen um folgende Änderungen:

- Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 auf 0,4
- Weglassen der Geschoßflächenzahl
- Vergrößerung und Erweiterung des Baufensters zur flexiblen Nutzung des Plangebietes
- Weglassen der Bauweise
- Reduzierung der Vorschriften über die Anordnung von Garagen

angezeigt am 28. JUNI 1996

- 2 -



LANDRATSAMT WALDSHUT

5. Naturschutzrechtliche Betrachtung - § 8a BNatSchG

Das Plangebiet umfaßt ein zum Teil bereits bebautes Gebiet sowie eine baumlose Wiese im nördlichen Bereich. Durch die Erweiterung bzw. Änderung wird die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen ermöglicht, die einen unvermeidbaren Eingriff in die Natur hervorrufen. Dieser Eingriff ist jedoch im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung und die ökologisch weniger wertvolle Fläche im Plangebiet gering.

Die Versiegelung der Grundfläche und der damit verbundene Eingriff in die Natur ist nicht in gleicher Weise ausgleichbar. Als Ersatzmaßnahme wird daher festgesetzt, daß bei Bebauung zwei Hochstämme naturständigen Laubholzes auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt werden müssen.

Ferner ist insbesondere am Rand des Baugebietes auf eine gruppenförmig geschlossene Pflanzung mit Busch- und Baumgruppen hinzuarbeiten.

6. Erschließung

Der Anschluß an den Abwasserkanal sowie an die Wasserleitung ist problemlos möglich. Die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Es führt eine öffentliche Straße am Baugebiet entlang.

Weilheim, den 11. Juni 1996

Bebauungsvorschriften
zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Obere Scheueräcker Nord", Ortsteil Weilheim

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der gültigen Fassung
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) in der gültigen Fassung
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der gültigen Fassung
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der gültigen Fassung

angezeigt am 28. JUNI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). In diesem sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch Planeintrag im zeichnerischen Teil.
- 2.2.2 Bei der Festsetzung der Vollgeschosse sind die im Hangbereich zulässigen, auf die Geschossflächenzahl anzurechnenden Untergeschosse gesondert ausgewiesen. Für ihre Bemessung als Vollgeschosse sind die Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 6 LBO maßgeblich.

2.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung und Hauptfirstrichtung der Gebäude sind die eingezeichneten Richtungspfeile maßgeblich.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gem. § 23 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort nur Nebengebäude bis zu 20 qm Grundfläche zugelassen sind. Dabei sind solche Nebengebäude nur in Verbindung mit Haus oder Garagen zulässig.

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

angezeigt am 28. JUNI 1936



LANDRATSAMT WALDSHUT

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gebäudegestaltung

Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend. Bei der Gebäudeaußengestaltung ist auf die landschaftlich übliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Auffallende und grell wirkende Farbgebung ist zu vermeiden.

3.2 Höhenentwicklung der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf jeweils in Mitte der Gebäudelängsseite von der natürlichen unveränderten Geländehöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) betragen:

a) bei Hauptgebäuden in Hanglage mit talseitigen Untergeschoß: an Bergseite max. 3,20 m, an der Talseite max. 6,0 m,

b) bei Nebengebäuden talseits max. 3,50 m.



3.3 Dachgestaltung

Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

Die Dachneigungen auf Nebengebäuden und Garagen ist der Neigung der Hauptgebäude anzupassen. Sie muß auch bei freistehenden Garagen mind. 18 Grad betragen. Flachdachgaragen sind nur bei Einrücken in das Hanggelände und oberseitiger Begrünung zugelassen.

Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Dachflächen mit der Neigung unter 30 Grad nicht gestattet, Dacheinschnitte (Negativgauben) nur bis zu max. 1/3 der gesamten Trauflänge und bis zur Einzellänge von 3 m zulässig.

Anstelle der vorgesehenen Satteldächer sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene oder ungleichseitige Satteldächer mit Firstverlagerung dann zulässig, wenn dadurch diejenige Firsthöhe nicht überschritten wird, welche bei Anlage von Satteldächern mit Mittelfirst in der vorgesehenen Dachneigung entstehen würde.

Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Falle abgetönt und in der Oberfläche nicht glänzend gewählt werden. Rotbraune oder braune Farben sind vorzuziehen, schwarze Dachdeckung ist nicht zulässig.

3.4 Garagen

In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Garagen benachbarter Grundstücke sind nach Möglichkeit baulich zu vereinen und gestalterisch anzupassen.

3.5 Gestaltung der Grundstücke

Die vorhandenen Grundstücks-Geländeformen sind möglichst wenig zu verändern. Auffüllungen und Abtragungen sind nur für beschränkte Grundstücksteile (bis zu max. 1/3 der Grundstücksfläche) und bis zur Geländedifferenz von max. 1,5 m zulässig. Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.

Jegliche beabsichtigte Geländeänderung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen wie Geländeschnitten an der Gebäudeaußenseite u.a., planlich zu belegen.

Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen planiert und befestigt werden, wobei aus ökologischen Gründen wasser-durchlässiges Material vorzuziehen ist. Keinesfalls darf die Entwässerung zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

angezeigt am 28. JUNI 1936



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 4 -

Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6 Einfriedungen

Zaunartige Abgrenzungen von Grundstücken sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Lockere Abgrenzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind vorzuziehen.

Wo Einfriedungen nicht zu vermeiden sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht ist nur bei dichter Vorpflanzung gestattet, die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Massive, freistehende Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 50 cm zulässig. Stützmauern größerer Höhen sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen oder durch eingepflanzte Böschungselemente auszubilden.

Bei Einfriedungen längs landwirtschaftlicher Wege und Nutzflächen ist den dortigen Belangen durch Rücknahme von 50 cm von der Grundstücksgrenze Rechnung zu tragen.

An Straßeneinmündungen ist zur Verkehrssicherheit innerhalb eines Sichtdreiecks von je 15 m Kantenlänge jegliche Einfriedung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von über 80 cm ab Straßenoberkante untersagt, was auch bei der Geländegestaltung zu berücksichtigen ist.

3.7 Grünordnung

Zur Einfügung des Baugebiets in die Landschaft und zur Ortsrandgestaltung ist die Grundstücksbepflanzung nach landschaftsgärtnerischer Gesichtspunkten auszurichten.

Hierzu ist insbesondere am Rand des Baugebiets auf eine gruppenförmig geschlossene Pflanzung mit Busch- und Baumgruppen hinzuarbeiten.

Pro Grundstück ist die Pflanzung von mindestens 2 Hochstämmen naturständigen Laubholzes vorzusehen.

Weilheim, den 24.06.1996

Gantert
Bürgermeister

