








Bebauungsplan „Keit I“ -  
Änderung


M 1: 500

Weilheim, den 05.06.07

Roland Arzner  
Bürgermeister


Legende:

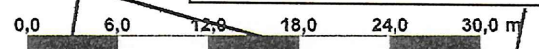
-  Geltungsbereich
-  MI - Mischgebiet
-  Baugrenze
-  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
-  Leitung unterirdisch
-  Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Privatweg)
-  Von Bebauung frei zu haltende Flächen

- Grundstücksgrenzen:
-  bestehend
  -  entfallend
  -  geplant (Vorschlag)

- Nutzungsschablone:
- MI** Mischgebiet
  - II** Zahl der Vollgeschosse
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - 0,8** Geschossflächenzahl
  - 6** Offene Bauweise
  - 10°-30°** Zulässige Dachneigung



MI	II
0,4	0,8
-	6
10°-30°	



15

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

# Bebauungsplan „Keit I“ - Änderung

M 1: 500

Weilheim, den 05.06.07

Roland Arzner  
Bürgermeister

## Legende:



Geltungsbereich



MI - Mischgebiet



Baugrenze



Mit Leitungsrecht zu  
belastende Fläche



Leitung unterirdisch



Verkehrsfläche bes.  
Zweckbestimmung  
(Privatweg)



Von Bebauung frei zu  
haltende Flächen

## Grundstücksgrenzen:



bestehend



entfallend



geplant (Vorschlag)

## Nutzungsschablone:

MI Mischgebiet

II Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

5 Offene Bauweise

10° - 30° Zulässige Dachneigung



15

12,0 18,0 24,0 30,0 m

# Gemeinde Weilheim



## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Keit I

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

**Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Keit I im vereinfachten Verfahren  
nach § 13 BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

**A Satzung**

**B Begründung**

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Änderung
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4. Flächennutzungsplan
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Umweltbericht

**C Textliche Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen)**

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**D Planteil**

1. Übersichtslageplan (unmaßstäblich)
2. Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Keit I im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Teil A - Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Keit I“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 04.06.2007 als Satzung beschlossen:

#### Bundesrecht:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, letzte Änderung 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1818
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- BNatschG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 BGBl. I S. 1193, letzte Änderung 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1818

#### Landesrecht

- LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 GBl. S. 617, letzte Änderung 14. Dezember 2004 GBl. S. 895
- GemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, letzte Änderung 14. Februar 2006 GBl. S. 20

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl.2).

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Lageplan (Bl.2)         | in der Fassung vom 04.06.2007 |
| 2. Textliche Festsetzungen | in der Fassung vom 04.06.2007 |

Beigefügt sind:

- |               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| 3. Begründung | in der Fassung vom 05.06.2007 |
|---------------|-------------------------------|

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 05.06.2007

Roland Arzner  
Bürgermeister



## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Keit I im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Teil B - Begründung

#### Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 04.06.2007 die Änderung des Bebauungsplanes „Keit I“ im Ortsteil Bannholz gemäß §§ 2 Abs. 1 und 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Keit ist in der Fassung vom 07.11.1977 gültig und weist für die zu ändernde Fläche ein Mischgebiet aus. Ferner werden Baugrenzen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Bis vor wenigen Jahren war im zu ändernden Plangebiet ein kleiner Gewerbebetrieb angesiedelt. Die eingeschossig errichteten Betriebsgebäude wurden jedoch durch einen Brand vollständig zerstört. Ein Wiederaufbau wurde nicht in Angriff genommen, vielmehr wurde der Gewerbebetrieb verkauft und verlegt.

Versuche, die Fläche interessierten Gewerbebetrieben zum Kauf anzubieten sind gescheitert.

Ebenso ist die Vermarktung zu Wohnbauzwecken gescheitert. Grund hierfür ist sicherlich in den engen Vorgaben des Bebauungsplanes zu sehen, die lediglich eine eingeschossige Bauweise zulassen. Ferner ist bei der Errichtung von Wohngebäuden eine Teilung der Fläche angebracht. Die bestehenden Baugrenzen sind für eine derartige Nutzung (gerade im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße) nicht geeignet.

Es wurde schließlich der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, diese Ausgangssituation zu verbessern, so dass eine Vermarktung auch zu Wohnzwecken chancenreicher betrieben werden kann.

#### Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Keit I im Bereich der Flurstücke 7/9 und 7/21 sollen die Voraussetzungen dahingehend geschaffen werden, dass die Fläche für Wohnbauzwecke optimaler genutzt werden kann und somit eine Vermarktung im Rahmen des Gebietscharakters „Mischgebiet“ in Richtung gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung betrieben werden kann.



Dazu soll in erster Linie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei erhöht werden. In Weilheim und auch im OT Bannholz ist eine zweigeschossige Wohnbebauung durchaus als Standard anzusehen und von interessierten Bauherren fast durchweg gewünscht. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Keit I sind bereits Bereiche ausgewiesen, die eine zwei- oder gar dreigeschossige Bauweise ermöglichen.

Gleichzeitig ist vorgesehen, die Baugrenzen so zu verändern, dass ein besser zugeschnittenes Baufenster entsteht und insbesondere auch die Fläche zur Erschließungsstraße hin besser genutzt werden kann.

Insgesamt ist aber festzustellen, dass sich die durch Baugrenzen eingefasste Fläche nicht wesentlich erweitert. Eine Ausdehnung ist im südwestlichen Bereich vorgesehen. Gleichzeitig rückt die Baugrenze aber im nördlichen und südlichen Bereich von der Grundstücksgrenze weiter ab.

Eine Abkehr von der ursprünglichen Planungsabsicht ist somit nicht gegeben; die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Für die Änderung kann damit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Keit enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die hinsichtlich eines Verbots von Dachgaupen und der Forderung einer bestimmten Dachfarbe entbehrlich sind. Diese sollen für den Geltungsbereich der Änderungssatzung aufgegeben werden.

### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen (VWG) ist in der Fassung vom 24.07.2002 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher nach wie vor gegeben.



## Erschließung

### Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gupfenstraße.

Um eine etwaige Teilung der Fläche zu ermöglichen ist die Ausgestaltung eines Privatweges vorgesehen. Dieser ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowohl im zeichnerischen Teil wie auch im schriftlichen Teil der Planänderung aufgenommen.

Die Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche ist durch entsprechende Regelungen (Baulast, dingliche Sicherung) dauerhaft zu sichern.

### Abwasser und Oberflächenwasser

Der ursprünglich angesiedelte Gewerbebetrieb verfügte lediglich über eine provisorische Abwasserbeseitigung. Die Abwässer aus der einen vorhandenen Toilette mit Handwaschbecken wurden über die Entwässerungsleitungen des Grundstückes 7/18 mitentwässert.

Diese Entwässerung ist nur noch in Teilbereichen bestehend. Eine Wiederaufnahme dieser Leitungsführung wäre aber weder zeitgemäß noch für die gegebenen Nutzungsmöglichkeiten ausreichend.

Eine Hauptsammelleitung mit entsprechender Anschlussmöglichkeit ist in der Erschließungsstraße vorhanden. Die Gemeinde plant aus diesem Grunde über das Grundstück Flst. Nr. 7/18 den Neubau einer weiteren Leitung, so dass im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 7/9 eine Anschlussmöglichkeit besteht. Die Weiterführung bei etwaiger Teilung des Grundstückes ist mittels geplanten Leitungsrechts planerisch ermöglicht und auch gesichert. Gleichzeitig wird es so ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt auch für die nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücke einen neuen funktionstüchtigen Anschluss zu schaffen.

Diese geplanten Abwasserleitungen verlaufen in privaten Flächen. Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich dieser privaten Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte dinglich gesichert.

In welcher Form während der gewerblichen Nutzung eine Oberflächenentwässerung erfolgte ist nicht mehr bekannt. Lediglich ein nicht mehr funktionstüchtiger Schacht zeugt von der ursprünglichen Anlage.

Bekannt ist jedoch, dass aus der Plangebietsfläche Oberflächenwässer auf das Flurstück Nr. 7/18 drücken und dort bereits Schaden verursacht haben. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist damit offensichtlich nicht gegeben.

Aus diesem Grunde ist geplant, parallel zur Schmutzwasserleitung einen Regenwasserkanal zu errichten, der das anfallende Oberflächenwasser schadlos beseitigt.

Auch diese geplanten Abwasserleitungen verlaufen in privaten Flächen. Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich dieser privaten Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte dinglich gesichert

Die Errichtung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und zur gedrosselten Abgabe an die Beseitigungsanlagen wird jedoch ausdrücklich empfohlen.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Versorgungsleitung, die im westlichen Plangebiet bereits besteht.

Zur Optimierung der Wasserversorgung und insbesondere der Steuerungsmöglichkeit bei Störfällen ist es vorgesehen, den Ringschluss mit der Versorgungsleitung in der Straße „Im Keit“ zu realisieren.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über dieses Leitungssystem.

#### **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist nach § 13 Abs. III BauGB entbehrlich. Auf dessen Erstellung wird verzichtet.

Weilheim, den 05.06.2007



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is somewhat stylized and difficult to read. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'GEMEINDE S' at the top and 'WEILHEIM' at the bottom. In the center of the stamp is a shield-shaped coat of arms with a cross and other heraldic symbols.

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Keit I im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Teil C - Textliche Festsetzungen

für den im Lageplan (Bl.2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl.2) und in Änderung der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Keit I“ werden folgende Änderungen und Ergänzungen festgesetzt:

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Änderung)

Ziff. III Nr. 1 des Bebauungsplanes erhält folgende Fassung:

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

##### 2. Flächen für Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (Ergänzung)

Im Bebauungsplan (Bl.2) sind für bestehende und zu errichtende unterirdische Versorgungsleitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten. Die Zugänglichkeit zu den Versorgungsleitungen muss jederzeit gewährleistet sein.

##### 3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Ergänzung)

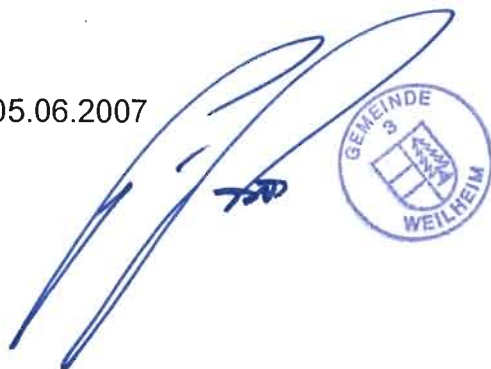
Eine Zufahrt zu etwaigen abgetrennten Grundstücken ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Nutzung dieser Flächen ist dauerhaft dinglich zu sichern.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

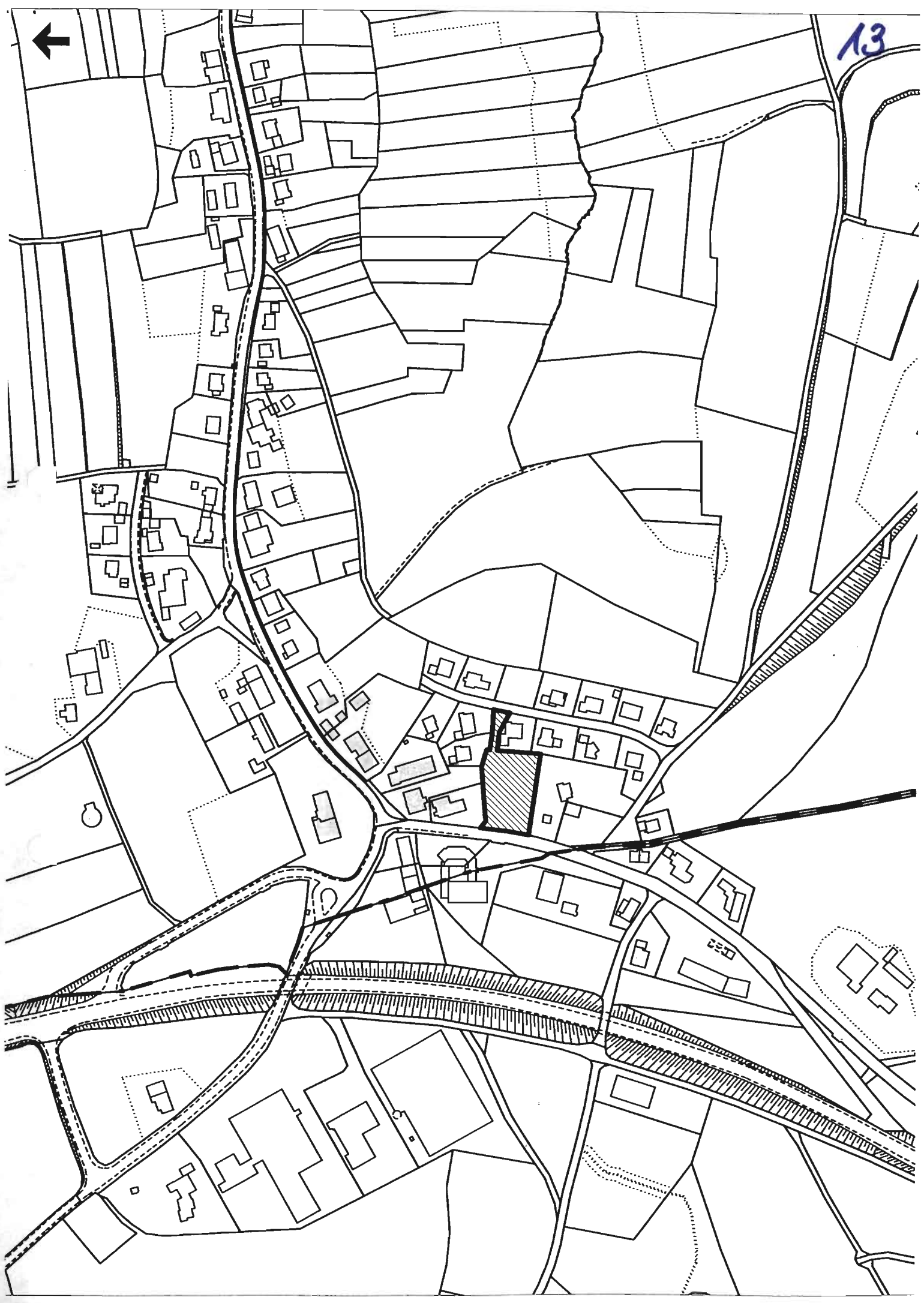
### 1. Gestaltung der Dächer (Änderung)

§ 10 Abs. 3 (Dachfarben) und Abs. 4 (Dachgaupen/Dachaufbaten) entfallen.

Weilheim, den 05.06.2007  
Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal features a central shield with a cross and a smaller shield, surrounded by the text 'GEMEINDE WEILHEIM'.

Roland Arzner,



13



Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

# Bebauungsplan „Keit I“ - Änderung

M 1: 500

Weilheim, den 05.06.07

Roland Arzner  
Bürgermeister



**Legende:**



Geltungsbereich



MI - Mischgebiet



Baugrenze



Mit Leitungsrecht zu  
belastende Fläche



Leitung unterirdisch



Verkehrsfläche bes.  
Zweckbestimmung  
(Privatweg)



Von Bebauung frei zu  
haltende Flächen

**Grundstücksgrenzen:**



bestehend



entfallend



geplant (Vorschlag)

**Nutzungsschablone:**

MI Mischgebiet

II Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

Ø Offene Bauweise

10°-30° Zulässige Dachneigung

15

