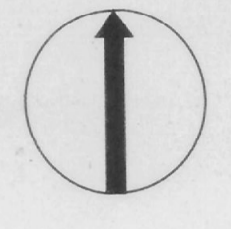


GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL REMETSCHWIL

BEBAUUNGSPLAN "HAUSMATTEN SÜD-OST"

M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG:

- ALLGEMEIN**
- BESTEHENDE GEBÄUDE
 - BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN FÜR DOPPELHAUSBEBAUUNG
 - HÖHENSCHNITTLINIEN IM HÖHENABSTAND
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
 - ALLGEMEINE WOHNBEZIEHE
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - VERKEHRSGRÜN
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- OFFENER BACHLAUF
- LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL**
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS:**
- ALS HÖCHSTMASS
 - ZWINGEND
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER U. HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
 - ST. STELLPLATZE
 - Ca CARPORTS
 - Ga GARAGEN
 - MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
 - QR GEHRECHT
 - FR FAHRRRECHT
 - LR LEITUNGSRECHT
 - ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER BAUL. NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH
 - AUFFAHRT
 - SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SD** DACHFORM: SATTELDACH
- NUTZUNGSSCHABLONE:**
- | NUTZUNGSART | GESCHOSSZAHL |
|-------------|--------------|
| GRUNDFLÄCHE | BAUWEISE |
| DACHFORM | DACHNEIGUNG |
- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG**
- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FAHRBAHN - STRASSENBEGRENZUNGS-LINIEN
 - FUSSWEG
 - VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 - ELEKTRIZITÄT (UMSPANNSTATION)
- LEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- UNTERIRDISCH

WA III
0,3
SD 36-42°

WA II
0,3
SD 32-36°

WA II
0,3
SD 32-36°

Hausmatten

una. Bsp. v. 10.3.97

PLANGRUNDLAGE:
STAATL. VERMESSUNGSAMT
WALDSHUT-TIENGEN
STAND: 20.04.1993

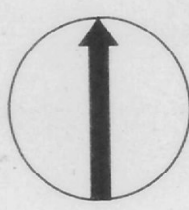
Bebauungsplan - Änderung - Erweiterung
gemäß § 11 des Baurechtsbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 1 & JAN. 1996

VERFAHRSÜBERSICHT		DE GEMEINDE HAT AM 05.12.94 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.		DE BEWAUUNGSPLANES MIT BEFRÄGUNG HAT DIE GEMEINDE AM 11.03.95 EINEN MONAT LANGEN ZEITRAUM FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VORBEREITET. ÖFFENTLICH AUSGELEGTE BEBAUUNGSPLÄNE SIND AM 11.03.95, ÖFFENTLICH AUSGELEGTE BEBAUUNGSPLÄNE SIND AM 11.03.95, ÖFFENTLICH AUSGELEGTE BEBAUUNGSPLÄNE SIND AM 11.03.95.	
1	2	3	4	5	6
WELTHEIM, DEN 11.03.95	WELTHEIM, DEN 22.12.94	WELTHEIM, DEN 20.02.95	WELTHEIM, DEN 23.01.95	WELTHEIM, DEN 11.03.95	WELTHEIM, DEN 11.03.95
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNG IM PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHREN		ÄNDERUNG NACH INKRAFTTRETUNG				
NR.	DATUM	SEZ.	IN BEREICH	NACH § 11 BAUGB	NACH § 12 BAUGB	GEMEINDE/STADT
1						
2						
3						
4						
5						
6						

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL REMETSCHWIEL BEBAUUNGSPLAN "HAUSMATTEN SÜD-OST"

M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN FÜR DOPPELHAUSBEBAUUNG
- HÖHENSCHICHTLINIEN 1m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
 - II** ALS HÖCHSTMASS
 - III** ZWINGEND

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- NUR EINZELHÄUSER u. HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

- OFFENE BAUWEISE

- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND

DACHFORM:

- SD** SATTELDACH

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- FAHRBAHN } STRASSENBEGRENZUNGS-LINIEN
- FUSSWEG
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT (UMSPANNSTATION)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSGRÜN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- OFFENER BACHLAUF

LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
- St STELLPLÄTZE
- Ca CARPORTS
- Ga GARAGEN
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTE ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER BAUL. NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH
- AUFFAHRT
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDER-NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL REMETSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN „HAUSMATTEN SÜD-OST“ TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE „HAUSMATTEN“ UND „HAUSMATTEN-SÜD“

A. SATZUNG UND ÜBERLAGERUNGSBEREICH

B. BEGRÜNDUNG

1. Planungserfordernis
2. Bisheriges Verfahren
Rahmenplan - Entwicklungskonzept - Bebauungsplan 1. Bauabschnitt
3. Flächennutzungsplan
4. Plangebiet und angrenzende Nutzungen ~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~
5. Erschließung
6. Nutzung Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
7. Bebauung genehmigt
8. Eingrünung und Gestaltung der Freiflächen Landratsamt Waldshut
9. Eingriffssituation und Ausgleichsmaßnahmen
10. Auswirkungen der Planung Waldshut-Tiengen, den 1. d. JAN. 1996
11. Realisierung und Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- III. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise



D. PLANTEIL

- | | | |
|------|--|-----------|
| 1.1 | Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der Ergebnisse aus der Voruntersuchung 10/93 | M. 1:5000 |
| 1.2. | Entwicklungskonzept - Städtebaulicher Vorentwurf | M. 1:2000 |
| 1.3. | Entwicklungskonzept - Städtebaulicher Vorentwurf
Variante für den nördlichen Innenbereich | M. 1:1000 |
| 1.4. | Abgrenzungslageplan des 1. Bauabschnittes | M. 1:1500 |
| 2.. | Lageplan Blatt 2 | M. 1: 500 |
| 3.. | Gestaltungsplan Blatt 3
mit Schemaschnitten und Ansichten | M. 1: 500 |

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH - TURMSTR. 22 - TEL. 07621/8528+2300 - FAX 8527

SATZUNG

der Gemeinde WEILHEIM

über den Bebauungsplan
„HAUSMATTEN SÜD-OST“

im Ortsteil REMETSCHWIEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „HAUSMATTEN SÜD-OST“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 11.09.1995 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766) -- BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) -- PlanzV 90.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) -- LBO.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BNatSchG.
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) -- GO BW.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan maßgebend.

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan	(Bl. 2)	vom 20.03.1995
Textliche Festsetzungen		i.d.Fassung vom 11.09.1995
		vom 20.03.1995
		i.d.Fassung vom 11.09.1995

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratamt Waldshut

Waldshut-Tieringen den 18. JAN. 1996



Beigefügt sind:

Begründung zum Bebauungsplan	i.d.Fassung	vom 20.03.1995 vom 11.09.1995
Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der Ergebnisse aus der Voruntersuchung	(Bl. 1.1)	vom 04.10.1993
Entwicklungskonzept - Städtebaulicher Vorentwurf	(Bl. 1.2)	vom 16.05.1994
Entwicklungskonzept - Städtebaulicher Vorentwurf, Variante nördlicher Innenbereich	(Bl. 1.3)	vom 16.05.1994
Abgrenzungslageplan	(Bl. 1.4)	vom 05.12.1994
Gestaltungsplan mit Schemaschnitten und Ansichten	(Bl. 3.)	vom 20.03.1995

§ 3

AUSSERKRAFTSETZUNG

Die Bebauungspläne „HAUSMATTEN“, genehmigt am 23.06.1960 und „HAUSMATTEN SÜD“, angezeigt am 08.12.1986 werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt (sh. Anlage zur Satzung).

§ 4

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 11.09.1995



Bebauungsplan- / ~~Änderung~~ / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1. d. JAN. 1996

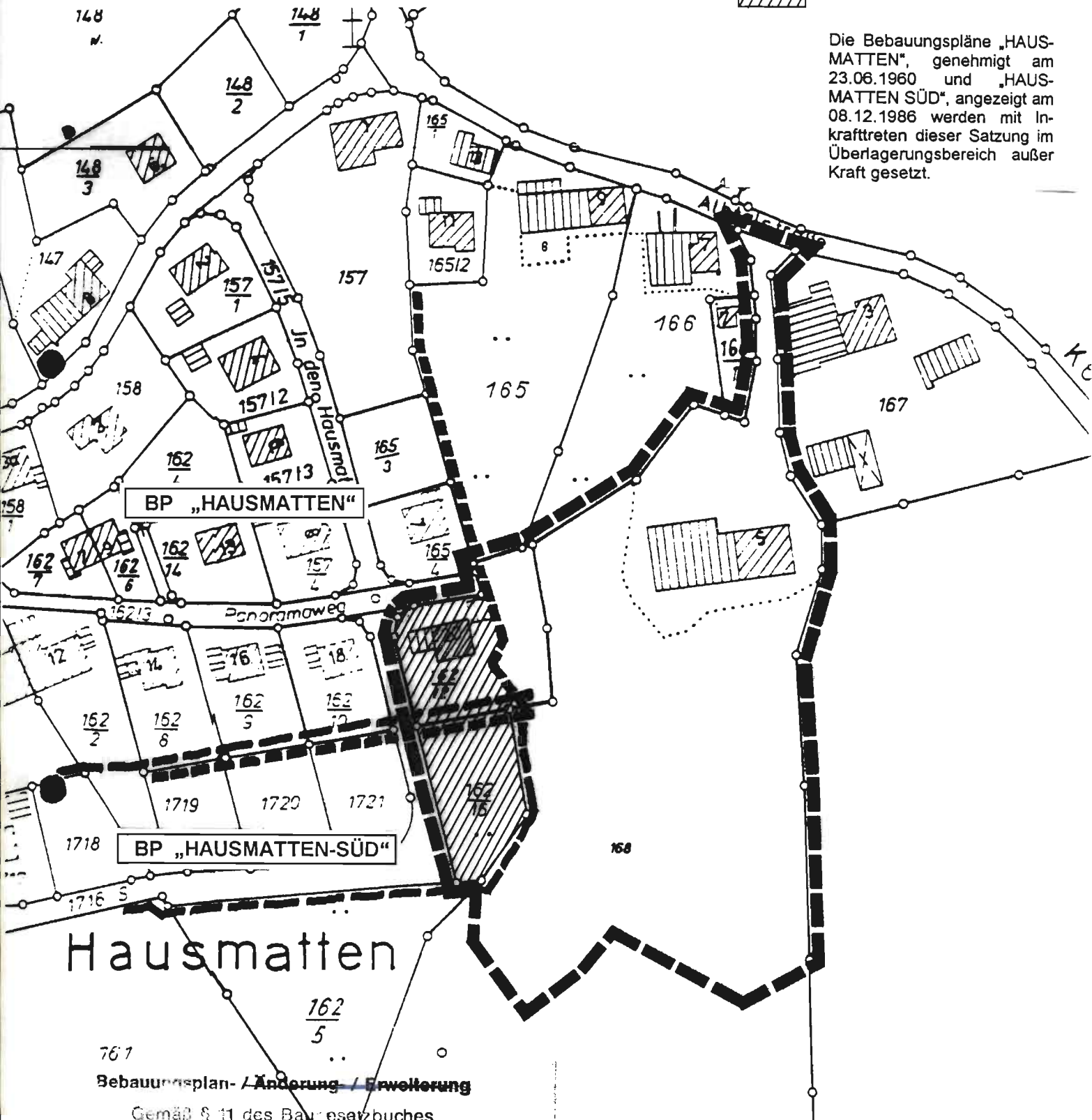


GEMEINDE WEILHEIM
ORTSTEIL REMETSCHWIEL
BEBAUUNGSPLAN „HAUSMATTEN SÜD-OST“
 1. BAUABSCHNITT M. 1:1500



Überlagerungsbereich

Die Bebauungspläne „HAUSMATTEN“, genehmigt am 23.06.1960 und „HAUSMATTEN SÜD“, angezeigt am 08.12.1986 werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.



Hausmatten

767
 Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
 genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1. d. JAN. 1996



LÖRRACH, DEN 20.03.1995

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 DIPL.ING.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
 79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan „HAUSMATTEN SÜD-OST“** den **18. JAN. 1996**
der **Gemeinde WEILHEIM**
im Ortsteil **REMETSCHWIEL**



1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Gemeinderat hat aufgrund der Nachfrage Weilheimer Bürger zur Bereitstellung von Wohnbauland in öffentlicher Sitzung am 05.12.1994 die Aufstellung und nach Vorstellung und Diskussion des Vorentwurfes in gleicher Sitzung den Bebauungsplan „HAUSMATTEN SÜD-OST“ - 1. Bauabschnitt zur Bürgerbeteiligung und Behördenvoranhörung beschlossen. Nach Behandlung der Bedenken und Anregungen erfolgte der Beschluß zur Offenlage des ergänzten Bebauungsplanentwurfes am 20.03.1995.

Um den jeweiligen Bedarf an Wohnbauland feststellen zu können, führt die Gemeindeverwaltung eine Liste von einheimischen Bauwilligen, die z.Zt. ca. 10 junge Paare umfaßt. Der Bebauungsplan „HAUSMATTEN SÜD-OST“ soll einen Teil der benötigten Wohnbauflächen sicherstellen und eine Abwanderung verhindern.

Um eine zügige Realisierung und die Abgabe der Grundstücke an Einheimische zu gewährleisten, hat die Gemeinde, gemäß der von ihr angestrebten Bodenordnungspolitik, im Vorfeld bereits die Mehrzahl der betroffenen Grundstücke erworben.

2. BISHERIGES VERFAHREN

RAHMENPLAN - ENTWICKLUNGSKONZEPT - BEBAUUNGSPLAN 1. BAUABSCHNITT

SCHWERPUNKTE DER ZUKÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Erklärtes Ziel der Gemeinde Weilheim ist es, innerhalb des großflächigen Gemeindegebietes mit vielen kleinen Ortsteilen und Weilern für die zukünftige Entwicklung Schwerpunkte zu setzen. Beabsichtigt ist neben dem Hauptort Weilheim im Osten, den Bereich Bannholz - Remetschwil im Westen verstärkt zu fördern. Insbesondere bei der Standortwahl für die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, etc.) und Wohnbauflächen soll der Ortsteil Remetschwil zentrale Funktion innerhalb der Gemeinde übernehmen.

RAHMENPLAN

Die Entwicklungsmöglichkeiten und die Entwicklungsgrenzen des Ortsteiles wurden in einem Rahmenplan untersucht und im Gemeinderat am 04.10.1993 vorgestellt und diskutiert. Schwerpunkte sind landschaftsplanerische und gestalterische Aspekte um den dörflichen Charakter Remetschwils zu erhalten. Die vorgeschlagenen Standorte und Flächen sind als Entscheidungshilfen konzipiert. Dargestellt wurde aus planerischer Sicht das Szenario einer maximalen Erweiterung für eine langfristige Entwicklung des Ortsteiles.

In einem zweiten Schritt wurde für den Bereich „Hausmatten“ die aus dem Rahmenplan vorgegebenen Flächen gesamthaft in einem städtebaulichen Entwurf untersucht (sh. Planteil: Flächennutzungsplan und Abgrenzung der Ergebnisse aus der Voruntersuchung, Blatt 1.1).

STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Zunächst wurden 4 Erschließungsvarianten in der Gemeinderatssitzung am 14.03.1994 vorgestellt und diskutiert. Erarbeitet wurden minimale und maximale Erschließungsmöglichkeiten - von einem einfachen Anschluß an die bestehende Erschließungsstraße mittels Anliegerweg und Wohnhof bis zu einer Anbindung der Kreisstraße im Bereich der Kreuzung im östlich angrenzenden Gewerbegebiet und einer Anbindung der Steinbachstraße im Süden. Die favorisierte Variante wurde vom Erschließungsplaner geprüft und in den städtebaulichen Vorentwurf übernommen (sh. Planteil: Entwicklungskonzept - Städtebaulicher Vorentwurf, Blatt 1.2 und Variante Innenbereich, Blatt 1.3).

Die städtebaulichen und erschließungstechnischen Vorentwürfe für den gesamten südlichen Bereich von Remetschwil wurden in der Gemeinderatssitzung am 16.05.1994 beraten. Die im Konzept dargestellte Entwicklung ist für den Eigenbedarf der Gemeinde für die nächsten 20 bis 30 Jahre ausgelegt.

ABSCHNITTSGEWEISE ERSCHLIESSUNG

Beabsichtigt ist die abschnittsweise Erschließung und die Erstellung von mehreren Bebauungsplänen auf der Grundlage der Vorplanungen. Vorgesehen sind 6 Erschließungsabschnitte in Abhängigkeit des angemeldeten Bedarfes. Insgesamt sind ca. 80 Wohneinheiten für ca. 200 Einwohner geplant. Für den vorgesehenen 1. Bauabschnitt wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.12.1994 beschlossen, den Bebauungsplan „HAUSMATTEN SÜD-OST“ aufzustellen. In diesem Bereich sind ca. 28 Wohneinheiten für ca. 70 Einwohner vorgesehen.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. BAUABSCHNITT

Im Flächennutzungsplan, genehmigt am 26.07.1990, ist nur ein Teil des Bereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Im Vorfeld der Planung konnte während eines Besprechungstermines am 09.04.1992 mit den Genehmigungsbehörden eine Abstimmung erzielt werden. Der Flächennutzungsplan wird für den 1. Bauabschnitt gem. § 8 (4) BauGB, im Zuge der anstehenden Fortschreibung geändert. Die dringenden Gründe für den „vorgezogenen Bebauungsplan“ sind: Der Wohnbaulandbedarf und die Nachfrage innerhalb der Gemeinde zur Verhinderung von Abwanderungstendenzen sowie die Möglichkeit, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit den Gesamtplanungen der Gemeinde parallel auszuführen. Der 1. Bauabschnitt schließt den süd-östlichen Ortsrand von Remetschwil (Ortsabrundung), der Bebauungsplan ist mit den weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde abgestimmt.

WEITERE ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

Es ist beabsichtigt, die Flächen der weiteren Erschließungsabschnitte in die nächste Fortschreibung des Flächennutzungsplan mitaufzunehmen. Ein Abtausch mit den bestehenden Flächenausweisungen der einzelnen Ortsteile ist geplant.

4. PLANGEBIET UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet des 1. Bauabschnittes umfaßt das Areal des ehemaligen Gasthofes „Rössle“ und Teile der Bebauungspläne „HAUSMATTEN“ und „HAUSMATTEN SÜD“. Eine Überplanung in den Bereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne ist

zur Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Das Gebiet schließt im Norden an den historischen Siedlungskörper an und grenzt im Westen an die Neubaugebiete der 70er und 80er Jahre. Östlich begrenzt ein wasserführender Graben in einer Geländevertiefung das Plangebiet. Zur Zeit wird die Fläche extensiv als Weideland und teilweise als Streuobstwiese genutzt. Der Bereich des 1. Bauabschnittes beträgt ca. 1,5 ha. Von der im Rahmenplan dargestellten Fläche sollen durch den Bebauungsplan somit ca. $\frac{1}{4}$ überplant werden. Topographisch handelt es sich um einen Südhang mit einzelnen Böschungen und Senken.

IMMISSIONEN

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „WAID-KALBER-ÄCKER“, genehmigt am 31.07.1981. Der Abstand von ca. 170,0 m von den bestehenden Gewerbehallen zu den geplanten Wohngebäuden wird vom Gewerbeaufsichtsamt mit Stellungnahme vom 17.01.1995 als ausreichend erachtet um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Störende Immissionen durch Lärm sind nicht zu erwarten, da die Ein- und Ausfahrten der Hallen in Richtung Bundesstraße orientiert sind, Abgase aus Produktionsprozessen sind nicht vorhanden. Der den Betrieben zuzuordnende Fahrzeugverkehr ist für die Lärmimmissionen des zukünftigen Wohngebietes unerheblich. Die Abstandsflächen werden als Grünzäsur erhalten und weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bundesstraße B 500 verläuft in einer Entfernung zwischen 300,0 und 600,0 m von der östlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze. Die zu erwartende Immissions-situation ist aufgrund der Entfernung und der Topographie mit den bestehenden Wohngebieten gleichzusetzen. Störende Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch den überörtlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

5. ERSCHLIESSUNG

Für den Fahrzeugverkehr wird der 1. Bauabschnitt durch eine Anbindung an die Kreisstraße, die am „Rössle“ vorbei nach Süden geführt wird, erschlossen. Die Straße mündet zunächst am südlichen Rand des Plangebietes in einer provisorisch angelegten Wendeanlage. In den nachfolgenden Bauabschnitten soll dann die Erschließungsstraße weitergeführt werden, um im westlichen Teil die „Steinbachstraße“ mit der vorhandenen Erschließungsschleife „In den Hausmatten“ zu verbinden. Zwei Fußwege verknüpfen im 1. Bauabschnitt das bestehende Wohngebiet (1 x im Süden und 1 x im Norden) mit der geplanten Erschließungsstraße. Der südliche Fußweg soll entlang dem Graben über einen vorgesehenen Kinderspielplatz bis zur „Steinbachstraße“ weitergeführt werden. Der bestehende Graben wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen renaturiert und zur Abführung der Oberflächenwässer genutzt. Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze sind möglich. Mit der Erschließungsplanung ist das Büro Kaiser, Weilheim beauftragt, das Konzept liegt bereits vor. Im Lageplan (Blatt 2) sind aufgrund des geringen Querschnittsprofils der geplanten Erschließungsstraßen Leitungsrechte (LR) zugunsten der Versorgungsträger straßenbegleitend auf privaten Flächen festgesetzt. Der bestehende Schmutzwasserkanal wird durch ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde auf privaten Flächen gesichert. Zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke sind Gehrechte, Fahrrechte und Leitungsrechte (GR, FR, LR) auf privaten Flächen vorgesehen. Aufgrund der geplanten schmalen Fahrbahnen sowie der straßenbegleitenden Leitungsrechte sind Carports und Garagen in einem Mindestabstand von der Straßenkante zu errichten.

Damit eine Entwässerung der Keller- bzw. Sockelgeschosse gewährleistet werden kann, wird eine Mindesthöhe des Erdgeschoßfußbodens in Bezug zum Straßenniveau festgesetzt. Als Bezugspunkt dient dabei die direkte Verlängerung der berg-

seitigen Fassadenfront. Bei Grundstücken, die über eine gemeinsame, private Zufahrt erschlossen werden, kann aufgrund der Hangneigung ein Sockelgeschoß bei den Garagen erforderlich werden. Bei privaten Erschließungsanlagen (Hinterliegergrundstücke) sind die erforderlichen Auffüllungen und Abgrabungen zu minimieren, die Höhenlage der privaten Zufahrten/der Höfe und der geplanten Gebäude ist auf die öffentliche Erschließungsstraße abzustimmen. Die Flächen sind einheitlich zu gestalten.

Für die Entwässerung der südlichen Gebäude sind, bis zur Fortführung der Bebauung, private Hebeanlagen zur Entwässerung der Untergeschosse erforderlich. Der Ausbau der Erschließungsstraßen mit einer verkehrsberuhigenden Gestaltung ist vorgesehen.

6. NUTZUNG

Das Plangebiet wird entsprechend dem Charakter der umgebenden Wohngebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Anlagen und Betriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ausgeschlossen. Auch der z.Zt. im Flächen-nutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnete Bereich des „Rössle“-Areal kann, da die Nutzung als Gaststätte entfällt und eine Wohnnutzung vorgesehen ist, mit einbezogen werden. Für den Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Misch- gebiet gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

In Anlehnung an den umgebenden Bestand wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die Abweichung von den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung erfolgt zur gestalterischen Einbindung des neuen Baugebietes, die zulässige Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 von Hundert überschritten werden.

7. BEBAUUNG

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind zweigeschossige Gebäude (sh. Schemaschnitte und Schemaansichten, Blatt 3) mit einer Dachneigung von 32 bis 36° geplant. Aufgrund der Hangneigung kann wahlweise das Dach- oder das Sockelgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden. Die Gebäude treten talseits II-geschossig und bergseits I-geschossig in Erscheinung. Die geplante Bebauung wird mit dem First parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet, entsprechend der in Remetschwil charakteristischen Bauweise. Um ein möglichst breites Spektrum heutiger Wohn- und Eigentumsformen abzudecken, sind neben Einfamilienhäuser auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser möglich, die sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild lediglich durch die unterschiedliche Gebäudelänge unterscheiden sollen. Die Anzahl der einzelnen Gebäudetypen ist entscheidend abhängig vom Bedarf. Um darauf reagieren zu können, wird der Bebauungsplan möglichst flexibel gestaltet.

Eine Ausnahme bildet die ehemalige Gaststätte „Rössle“. Das bestehende Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Rössle“ weist Denkmaleigenschaften auf und ist für Remetschwil ortsbildprägend. Der angestrebte Umbau zu einem Mehrfamilienhaus ist aufgrund der äußerst schlechten Bausubstanz nicht durchführbar. Der Gemeinderat hat im April 1995 nach langer Diskussion den Abriß des teilweise baufälligen Gebäudes beschlossen.

Der exponierte Standort und das markante Erscheinungsbild sollen aber erhalten werden. In gleicher Kubatur und an gleicher Stelle ist der Neubau als Reihen-

hausgruppe oder Mehrfamilienhaus vorgesehen, die vorhandene Auffahrt mit dem Baumtor ist in die Neuplanung zu integrieren.

Damit das typische Ortsbild mit dem historischen Gebäudeensemble erhalten werden kann, wird für den Teil des Plangebietes eine zwingend III-geschossige Bebauung = II + Dachgeschoß als Vollgeschoß und eine steilere Dachneigung von 36 bis 42° festgesetzt.

8. EINGRÜNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Größe des Planungsgebietes, die Ortsrandlage und das Fehlen landschaftsgliedernder Gehölze erfordern umfangreiche Maßnahmen der Begrünung, um das Gebiet angemessen in die Landschaft einzubinden und um innere Freiflächenstrukturen zu gewährleisten, die dem dörflichen Siedlungscharakter Remetschwiels entsprechen.

Mit den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 73 (1) LBO wird gleichzeitig den Belangen gem. § 8 a BNatSchG Rechnung getragen (vgl. Kap. 9).

NEUER ORTSRAND IM OSTEN UND SÜDEN

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft sind auf den Baugrundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze durchgehend Flächen für das Anlegen von Ufergehölzen und zur Renaturierung des Bachlaufes festgesetzt. Diese Bepflanzungsmaßnahme wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde durchgeführt. Die Grundstücke werden mit der Auflage zur Pflege und Erhaltung der Bepflanzung veräußert.

EINFRIEDIGUNGEN

In Anlehnung an die traditionell offene Freiflächengestaltung mit weichen, lockeren Übergängen in die Feldflur und den ineinanderfließenden öffentlichen und privaten Flächen des historischen Straßenraums sind:

- Einfriedigungen jeglicher Art innerhalb des geplanten Bachvorlandes und der Uferzone unzulässig;
- starr wirkende, gradlinige Abgrenzungen entlang des Ortsrandes auch als streng geschnittene Laubhecken nicht zugelassen. Koniferenhecken jeglicher Art sind ausgeschlossen, um eine Abriegelung zu verhindern;
- durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze und der Straßen unzulässig;
- Einfriedigungen auf Nutzgärten innerhalb der Grundstücke zu beschränken.
- Einzäunungen von Nutzgärten in einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straße (Leitungsrecht und Winterdienst) und den Fußwegen zu errichten und
 - bis zu einer max. Höhe von 1,20m
 - als Drahtgeflecht- oder Holzstaketenzäune zulässig.
 - Mauerwerk oder Beton sind auch als Sockel nicht zulässig.

INNERE GRÜNGLIEDERUNG

Für die angemessene, von Baubeginn an gestalterisch wirksame Durchgrünung innerhalb des Baugebietes wird das Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt:

- Großwüchsige Laubbäume sollen Einmündungs- und Kreuzungsbereiche betonen und den Straßenraum zusätzlich optisch einengen und so zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die im Plan (Blatt 2) eingetragenen Standorte dürfen geringfügig verändert werden. Es ist beabsichtigt, daß die Gemeinde diese Bäume im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen anpflanzt und mit dem Grundstück verkauft.
- Zusätzlich ist eine Mindestzahl von anzupflanzenden Bäumen in Abhängigkeit von der Größe der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt (pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum). Diese Standorte sind nicht zwingend vorgegeben.

BEPFLANZUNG

Um Lebensräume für die einheimische Tierwelt, naturnahe Übergänge in die freie Landschaft und eine gestalterische Einbindung in die dörfliche Siedlungsstruktur zu schaffen, sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferen jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Der Begriff Koniferen umschließt sowohl einheimische (Fichte, Tanne, Kiefer, etc.) als auch exotische Arten (Tuja, Zypressen, etc.). Die einheimischen Arten sind zum einen in geschlossenen Ortslagen untypisch, zum anderen können sie durch ihr schnelles Wachstum und ihre Wuchshöhe (z. B. als Hecke gepflanzt) zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und des Landschaftsbildes führen. Exotische Arten sind aus standortökologischen Gründen auszuschließen. Alle Nadelgehölze haben nachteilige Auswirkungen für die landwirtschaftlichen Kulturböden. Für interessierte Bauherren hält die Gemeinde Pflanzlisten mit standortgerechten Strauch- und Baumarten bereit.

GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Um den Belangen des Bodenschutzes soweit wie möglich Rechnung zu tragen, sollen unbefestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Zugänge auf das notwendige Maß begrenzt werden. Sie sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken wie z.B. Kiesschüttungen, Rasenfugenpflaster, o.ä.) zu versehen. Die übrigen Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Nutzgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sollen so durchgeführt werden, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

UMSETZUNG

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen. Die Gemeinde kann den Eigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist zu bepflanzen (Pflanzgebot).

Dem Bauantrag soll ein Freiflächenkonzept beigefügt werden, in dem die geplante Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nachgewiesen wird. Um eine rasche Einbindung der Baukörper in die Landschaft zu gewährleisten, sind Begrünungsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach dem Bezug durchzuführen.

9. EINGRIFFSSITUATION UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

SITUATIONSBEWERTUNG

Der Bereich des 1. Bauabschnittes betrifft im wesentlichen das „Rössle“-Areal, ein z.Zt. brachliegendes Garten- und Weideland mit einzelnerm Obstbaumbestand. Die Bäume sind aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen zum größten Teil abgängig, die zu Erhaltenden sind im Plan entsprechend festgesetzt.

Die östliche und südliche Grenze bildet ein kleiner Bachlauf, der z.Zt. bereits als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung dient. Das Profil des Baches ist als Rinne ausgebildet, teilweise verdohlt und ohne natürlichen Uferbewuchs. Für die Flora und Fauna bieten sich im jetzigen Zustand keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Von ökologischer Bedeutung hingegen ist die Feuchtwiese im kleinräumigen Maßstab als Wasserspeicher und als Kaltluftentstehungsgebiet für das Mikroklima.

VERLUST LANDWIRTSCHAFTLICHER BÖDEN

Mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche wurde das Plangebiet bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Qualitativ hochwertige Böden sind jedoch nicht betroffen.

In den Bebauungsvorschriften ist festgelegt, daß nicht überbaute bzw. für Stellplätze benötigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Hierunter ist auch die Nutzung dieser Flächen als Gartenland für die Selbstversorgung der künftigen Bewohner zu verstehen, sodaß zumindest teilweise die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten werden kann.

WASSERHAUSHALT

Wasserschon- oder Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Durch die Bodenversiegelung infolge der Überbauung werden dem natürlichen Wasserkreislauf Flächen für die Grundwasserneubildung entzogen. Eine zentrale Versickerung der Regenwässer in Gräben oder Mulden ist aufgrund der Hangneigung und den Untergrundverhältnissen nicht möglich. Ein Ausgleich für die Versiegelung ist nicht möglich, eine Minimierung der Flächen ist anzustreben. Neben sparsamen Erschließungsflächen sind Materialien, die eine Regenwasserversickerung ermöglichen, festgesetzt. Insbesondere die Garagenzufahrten und Hofplätze sind mit solchen Belägen zu versehen. Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Im Zuge der Bachrenaturierung wird durch die geplante Mäandrierung die Rückhaltefähigkeit wesentlich erhöht.

BODEN

Die Erdaushübe werden aufgrund der Hangneigung durch die Möglichkeit zur Errichtung von Sockelgeschossen verringert. Der mit Aushebung der Baugrube anfallende Mutterboden ist auf dem Grundstück zu belassen und wieder einzubauen. Das überschüssige und nicht wiederverwendbare Material kann in die Erdaushubdeponie „VÖGELISWEIHER“ in Remetschwil verbracht werden.

SIEDLUNGSKLIMA UND EMISSIONEN

Durch die geplante offene Bauweise und die Straßenführung wird der Kaltluftabfluß nicht behindert, eine Durchlüftung des Baugebietes und der tieferliegenden Ortsteile ist gewährleistet. Durch eine Beschränkung der Versiegelung (Reduktion

der Strahlungsflächen) und eine intensive Durchgrünung soll ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen werden.

Mit der künftigen Nutzung sind Emissionen verbunden. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen sollen auch Lärm- und Abgasemissionen eingeschränkt werden.

Auf den Einbau schadstoffarmer Heizungsanlagen unter Berücksichtigung von regenerativen Energiequellen soll geachtet und bei dem Verkauf der Grundstücke auf die entsprechenden Förderprogramme hingewiesen werden. Aufgrund der Hangneigung, der geplanten Gebäudestellung, der Orientierung sowie der Dachneigung bietet sich eine solartechnische Optimierung, z.B. für die Brauchwassererwärmung an. Auf die neue Wärmeschutzverordnung wird verwiesen.

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die geplanten Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch die vorgesehene intensive Bepflanzung und die gestalterischen Festsetzungen (Kubatur und Standort „Rössle“, etc.) ausgeglichen werden.

Bodenversiegelung und der Verlust landwirtschaftlicher Böden durch die bauliche Nutzung sind nicht gleichartig ausgleichbar. Diese Eingriffe sind deshalb zu minimieren (Beschränkung der Versiegelung, Zuordnung von Stellplätzen zur Straßenfläche, etc.) und durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu dienen die umfangreichen Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Bepflanzung des öffentlichen Straßenraumes und der Privatflächen. Insbesondere die Bachzone mit einer Verzahnung von innerem und äußerem Grün in Verbindung mit einer Beschränkung auf standortgerechte, regionstypische Pflanzarten ist geeignet, vielfältige Lebensräume im und am Siedlungsbereich für Vögel, Insekten und Kleintiere zu schaffen, die in dieser Form am Standort jetzt nicht vorhanden sind.

Somit wird ein ausreichender Ersatz für die nicht ausgleichbaren Eingriffe geschaffen.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Realisierung der Planung hat Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortes und der Gesamtgemeinde. Mit dem 1. Bauabschnitt des Baugebietes „HAUSMATTEN SÜD-OST“ wird die Entwicklung des südlichen Ortsrandes von Remetschwil eingeleitet. Sollten die geplanten weiteren Erschließungsabschnitte nicht realisiert werden, stellt die Erschließung des 1. Bauabschnittes eine Maßnahme zur Ortsabrundung dar. Die südlich und westlich angrenzenden Grundstücksbereiche gehören der Gemeinde, Begrünungsmaßnahmen zur nachträglichen Ortsrandgestaltung sind somit gewährleistet.

Die der Landwirtschaft entzogenen Flächen haben keine negativen Auswirkungen auf die Erwerbssituation. Der tiefgreifende Strukturwandel in der Landwirtschaft mit einem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen und der Erwerbsfläche hält auch in der Gemeinde Weilheim weiterhin an.

Die mit einer Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert und können durch die vorgesehenen grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen ausgeglichen bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt werden (sh. Ziff. 9).

Es ist beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes insbesondere jungen Familien aus der Gemeinde Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Defizite im Bereich der Kindergarten- und Schulplätze bestehen nicht. Der Bedarf an Spielflächen kann durch den geplanten Spielplatz (2. Bauabschnitt) abgedeckt werden.

Da in der Regel die Mehrzahl der künftigen Bewohner täglich zum Arbeitsplatz, zur Schule/Kindergarten, zum Einkaufen und zu den Freizeiteinrichtungen innerhalb der Gemeinde pendeln werden, ist bei der Planung der öffentlichen Nahverkehrsnetze der zusätzliche Bedarf (1. Bauabschnitt ca. 70 Einwohner, Gesamtentwicklung ca. 200 Einwohner) zu berücksichtigen, um eine Alternative zum entstehenden Individualverkehr bieten zu können und die Fahrzeugbewegungen zu reduzieren.

In Remetschwil selbst ist kein Laden vorhanden, der die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt. Die nächste Einkaufsmöglichkeit besteht in Waldshut, teilweise ist ein Lieferservice vorhanden bzw. die Möglichkeit beim Erzeuger direkt einzukaufen. Die Gemeinde Weilheim ist mit Freizeiteinrichtungen gut ausgestattet. Für den Ortsteil Remetschwil selbst mit der Mehrzweckhalle, dem Sportplatz und dem Kindergarten entstehen durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen infrastrukturellen Anforderungen.

Die z.Zt. laufenden Gesamtplanungen (Kanal, Wasser, etc.) berücksichtigen bereits das neue Baugebiet bzw. Maßnahmen werden parallel zur Erschließung ausgeführt.

11. REALISIERUNG UND KOSTEN

Da die Gemeinde bereits im Vorfeld große Teile der Flächen erworben hat, ist eine zügige Realisierung gewährleistet und die Abgabe der Bauplätze an einheimische Bewerber sichergestellt. Mit der Erschließung kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Bauinteressenten umfassend zu informieren und bei der Bildung von Nachbarschaftsgruppen (für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) Hilfestellung zu leisten.

Die Kosten der einzelnen Erschließungsmaßnahmen belaufen sich nach Ermittlung des Büro Kaiser, Weilheim für:

• die Verkehrsanlagen	ca. DM 350.000,00
• Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser)	ca. DM 336.000,00
• Wasserversorgung	ca. DM 120.000,00
• Bachausbau	ca. DM 50.000,00
AUF GESAMT	ca. DM 856.000,00

Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke einschließlich der anteiligen Erschließungs- und sonstigen Kosten zu veräußern.

Lörrach, den 20.03.1995
geändert gem. Gemeinderatsbeschuß
vom 11.09.1995

Weilheim, den 11.09.1995

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

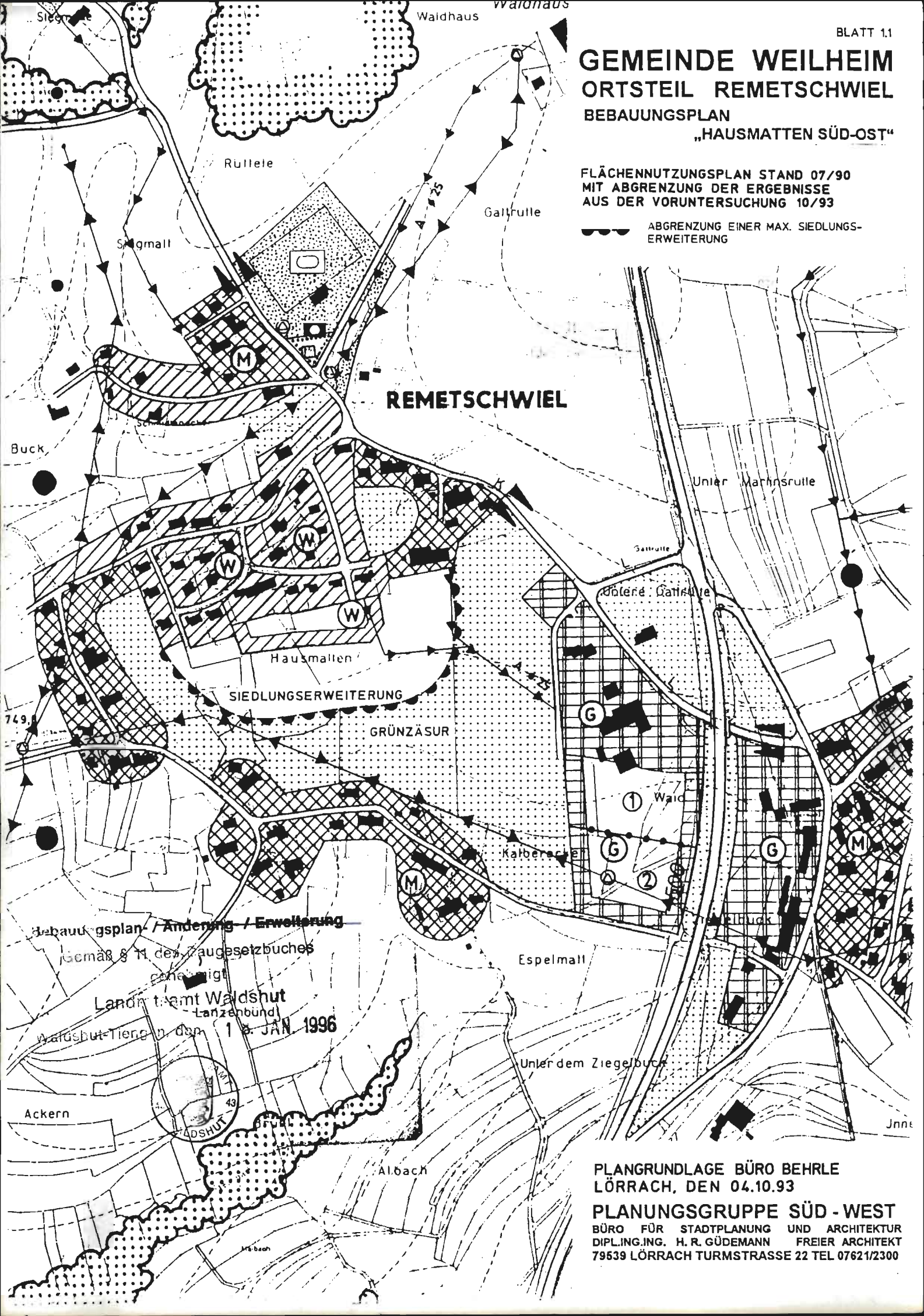
PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIP.-ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300



GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL REMETSCHWIEL BEBAUUNGSPLAN „HAUSMATTEN SÜD-OST“

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STAND 07/90
MIT ABGRENZUNG DER ERGEBNISSE
AUS DER VORUNTERSUCHUNG 10/93

ABGRENZUNG EINER MAX. SIEDLUNGS-
ERWEITERUNG



REMETSCHWIEL

SIEDLUNGSERWEITERUNG

GRÜNZASUR

Hausmatten

Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut
Landratsamt Waldshut
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 18. JAN. 1996

PLANGRUNDLAGE BÜRO BEHRLE
LÖRRACH, DEN 04.10.93

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL REMETSCHWIEL BEBAUUNGSPLAN „HAUSMATTEN SÜD-OST“

ENTWICKLUNGSKONZEPT -
STÄDTEBAULICHER VORENTWURF
VARIANTE NÖRDLICHER INNENBEREICH

M. 1:1000



~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen den 1. d. JAN. 1996



LÖRRACH, DEN 16.05.94

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches
 Gemeinde WEILHEIM Ortsteil REMETSCHWIEL genehmigt
 Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 16. JAN. 1996
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan
 „HAUSMATTEN SÜD-OST“



für den Bereich der Grundstücke Flst.Nm.: 162/12, 162/16, 168 (teilweise)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Blatt 2) werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
 gem. § 4 BauNVO

Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 und § 19 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die zulässige Grundfläche darf von den in § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um max. 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Die Geschößzahl ist im südlichen Bereich des Plangebietes mit max. II = oberstes Vollgeschöß im Dachraum oder unterstes Vollgeschöß als Sockelgeschöß festgesetzt. Dies bedeutet aufgrund der Hangneigung, daß das Dachgeschöß (DG = Geschöß, das überwiegend im Dachraum liegt, entsprechend der Definition des § 2 (5) LBO) oder wahlweise das Sockelgeschöß (SG = Geschöß, das bergseits im Mittel an der Außenwand gemessen und nicht mehr als 1,0 m über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragt) als Vollgeschöß ausgeführt werden kann (sh. Gestaltungsplan Blatt 3).

- 2.3 Für den Bereich der ehemaligen Gaststätte „Rössle“ ist die Geschosshöhe mit zwingend III = oberstes Vollgeschoß im Dachraum festgesetzt. Genehmigt

Landratsamt Waldshut

3. **BAUWEISE**
gem. § 22 BauNVO

Waldshut-Tiengen, den 10. JAN. 1996

Die Bauweise ist:

Als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gem. Plan- eintrag Einzel-, Doppelhäuser (ED) oder Hausgruppen (H - Reihenhäuser).



4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Blatt 2) sind die überbaubaren Grundstücks- flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Ge- bäuderichtung im Plan (Blatt 2) festgesetzt.

6. **NEBENANLAGEN**
gem. § 14 BauNVO

- 6.1 Außerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Ge- bäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt; ausgenommen sind Fahrradunterstände und um- baute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandplätze.

- 6.2 Versorgungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

7. **CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 7.1 Carport, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den im Plan (Blatt 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 7.2 Garagen sind alternativ:

- als eigenständige Gebäude auf der Grundstücksgrenze zu errichten,
- in das Hauptgebäude zu integrieren,
- oder als offene, überdachte Stellplätze (Carports) auszubilden.

- 7.3 Garagen und Carports können mit einem Sattel- oder Pultdach errichtet werden. Die Dachneigung muß mind. 12° betragen, die max. Neigung darf die des Hauptge- bäudes nicht überschreiten. Dies gilt auch für abgeschleppte Dächer, seitlicher An- bauten (sh. Blatt 3). Als Dacheindeckung sind Ziegel vorzusehen.

- 7.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind so nah als möglich den öffentlichen Straßenflächen zuzuordnen. Für die Errichtung von Carports und Garagen ist ein Mindestabstand von 2,0 m von der Straßenkante einzuhalten.
Zur Oberflächengestaltung und Begrünung von Stellplätzen siehe Festsetzung gem. Ziff. III.

8. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR, LR)**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan (Blatt 2) sind auf privaten Grundstücken:

- entlang der öffentlichen Erschließungsflächen und auf privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und
- zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger (gegenseitiges Geh-, Überfahrts- und Leitungsrecht)

festgesetzt.

Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

genehmigt

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 18. JAN. 1996

1. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO



DACHFORM - DACHNEIGUNG

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 32 - 36° zu versehen. Nebengebäude wie Carports, Garagen, Müll- und Containerstandorte, etc. können auch in Pultdächern mit geringerer Neigung ausgeführt werden. Dies gilt auch für abgeschleppte Dächer seitlicher Anbauten. Die Dachflächen sind rechteckig zu gestalten, schräg über Eck geschittene Dächer sind unzulässig. Als Bedachungsmaterial für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Ziegel in gedeckten Farbtönen von Rot bis Rotbraun zulässig.

1.2 Dachgaupen sind nur als:

- SchlepPGAUPEN bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Dachlänge zulässig. Das Dach der Gaube ist im senkrecht zu messenden Abstand von mind. 60 cm unterhalb des Firstes anzusetzen (sh. Blatt 3).
- GIEBELGAUPEN bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Der First der Gaube ist im senkrecht zu messenden Abstand von mind. 60 cm unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen. Das Dach ist mit annähernd der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zu versehen (sh. Blatt 3).

Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten (sh. Blatt 3).

1.3 Dachreiter sind nur:

- bis zu einer max. Höhe von 0,5 m über dem First und
- bis max. 1,0 m seitlich des Firstes sowie

- max. über die $\frac{1}{2}$ der Gesamtdachlänge und müssen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von 2,0 m einhalten (sh. Blatt 3).

- 1.4 Offene Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise können überdachte Einschnitte zugelassen werden, wenn die Überdachungen entsprechend der Ziffer 1.2 ausgeführt werden.
- 1.5 Bei allen Gebäuden ist ein Dachvorsprung von mind. 0,60 m an der Traufe und am Ortgang vorzusehen.
- 1.6 Querhäuser, die vor der Außenwand in die Dachfläche hochgezogen werden, sind bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Der First der Querhäuser ist im senkrecht zu messenden Abstand von mind. 0,60 m unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen. Das Dach ist mit annähernd der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten (sh. Blatt 3).

2. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

An den Fassaden und auf den Dächern sind glänzende und stark reflektierende Materialien (polierte Bleche, Kunststoff, etc.) nicht zugelassen. Eine Ausnahme hiervon bilden Solarkollektoren, diese sind nach Möglichkeit in die Dach- bzw. Fassadenfläche zu integrieren. Großflächige Verglasungen sind in die Fassade zu integrieren. Wintergärten als Anbauten sind zulässig, soweit sie sich in ihrem Volumen den Hauptgebäuden unterordnen. Grelle Farben, auch ein grelles Weiß, sind unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind gem. § 73 (2) Nr. 1 LBO generell genehmigungspflichtig.

4. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Soweit sie nicht unterirdisch angeordnet werden, sind sie entweder in einem Anbau an das Gebäude unterzubringen oder in das Gebäude zu integrieren.

5. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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

6. ANTENNEN

gem. § 73 (1) Nr. 3 LBO

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind bis zu einem max. Durchmesser von 0,65 m zulässig. Die Farbgebung des Parabolspiegels ist auf die Umgebung abzustimmen.

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen den 18. JAN. 1996



Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1. JAN. 1996

7. GEBÄUDEHÖHEN
gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO**TRAUFHÖHEN**

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut).



- an den eingeschossigen Gebäudeteilen höchstens betragen: 4,50 m
- und an den zweigeschossigen Gebäudeteilen max. 6,50 m betragen.

SOCKELHÖHEN

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden muß eine Mindesthöhe von 0,15 m, gemessen an der Verlängerung der bergseitigen Fassade, zum Straßenniveau (Schnittpunkt von Straße und Verlängerung der bergseitigen Fassade) aufweisen.

8. NIEDERSpannungsLEITUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind im Bereich der geplanten Neubebauung zu verkabeln.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB
und § 73 (1) Nr. 5 LBO**1. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Einbindung in die Landschaft sind Pflanzgebote (PFG) unterschiedlicher Intensität festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

1.1 PFG 1 - STRASSENBÄUME

An Kreuzungen, Einmündungen und Kurven sind im Plan (Blatt 2) Standorte für das Anpflanzen von großwüchsigen Laubbäumen festgesetzt. Die dargestellten Standorte dürfen max. um 2,0 m verschoben werden.

Die Bäume sollen mind. einen Stammumfang von 16 - 18 cm haben (gemessen in 1 m Stammhöhe). In sich zusammenhängende Baumgruppen sind jeweils in einheitlicher Art zu bepflanzen.

1.2 PFG 2 - BÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Zur inneren Grüngliederung sind auf Privatgrundstücken Bäume nach folgender Maßgabe anzupflanzen:

Je angefangene 150 qm unbebaute Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum. Die Standorte sind nicht festgesetzt, jedoch ist je Grundstück 1 Baum im straßenseitigen Teil zu pflanzen.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.

Auf die Gesamtzahl der pro Privatgrundstück anzupflanzenden Bäume werden die festgesetzten Straßenbaumstandorte gemäß PFG 1 angerechnet, ebenso die zu erhaltenden Bäume.

1.3 PFG 3 - BÄUME IN STELLPLATZFLÄCHEN

Zur Verminderung der Aufheizung befestigter Oberflächen sind zusätzlich zur vorgenannten Festsetzung größere zusammenhängende Stellplatzflächen durch Laubbäume zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum in eine offenzuhaltende und zu begrünende Pflanzscheibe von mind. 2 x 2 m zu pflanzen.

1.4 PFG 4 - ANPFLANZUNG VON UFERGEHÖLZEN AM SIEDLUNGSRAND ZUR RENATURIERUNG DES BACHLAUFES

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist im Plan (Blatt 2) eine Fläche für die Renaturierung des Baches am Siedlungsrand festgesetzt. Die jeweilige Mindestbreite dieser Flächen ergibt sich aus dem Planeintrag. Die von der Gemeinde gepflanzten und mit dem Grundstück veräußerten Bäume, Sträucher und Krautraine sind von den Grundstückseigentümern zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die im Planteil (Blatt 2) zur Erhaltung festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Zulässig sind jedoch Eingriffe im Zusammenhang mit erforderlichen Pflegemaßnahmen. Im Fall eines altersbedingten Abgangs sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN ANLAGEN

3.1 Die Befestigung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen, Zugangswege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Gemeinschaftliche Zugangswege und Hofflächen sind in einheitlichem Material zu gestalten.

Die Oberflächenbeläge sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Plattenstreifen in Rasenflächen, o.ä.). Zusammenhängende größere Stellplatzflächen sind gem. PFG 3 zu gliedern.

3.2 Die nicht für Stellplätze etc. benötigten, unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. EINFRIEDIGUNGEN

4.1 Einfriedigungen innerhalb der Bachvorland- und Renaturierungszone sind unzulässig.

- 4.2 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 4.3 Die Einfriedigung von Haus- und Nutzgärten ist mit Holz- oder Drahtgeflechtzäunen in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig und in einem Abstand von mind. 2,0 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.
- 4.4 Holzzäune sind mit einer senkrechten Lattung zu errichten. Betonsockel oder Mauerwerk sind für die Herstellung von Einfriedigungen unzulässig.
- 4.5 Koniferenhecken jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet nicht gestattet.

5. BEPFLANZUNG

Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen heimische, standortgerechte Laubgehölze und regionstypische Obstbäume verwendet werden. Koniferen sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

7. ABFALLBEHÄLTER

Bewegliche Abfallbehälter, die nicht in Gebäuden deponiert sind, sind durch Abpflanzung mit Sträuchern oder anderem geeignetem Sichtschutz zum öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.
- 1.2 In den Fassadendarstellungen sind ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.
- 1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, usw.).
- 1.4 Hinweis: Mit dem Bauantrag sollte zusätzlich ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem nachgewiesen wird, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt sind.

2. **DENKMALSCHUTZ**
Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 16.02.1995

Funde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: (0761) 203-2781 zu melden.

3. **UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE**
Stellungnahme Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Freiburg vom 06.03.1995

Der Baugrund im Plangebiet „Hausmatten Süd-Ost“ besteht aus Mergel-, Ton- und Sandsteinen des Buntsandsteins. Diese werden von vorwiegend bindigen Deckschichten überlagert, in denen Schichtwasser gestaut sein kann. Baugrubenwände können bei hohem Wassergehalt der Deckschicht instabil sein. Umfangreiche Grundwasserabsenkungen können Setzungsschäden an näherliegenden Gebäuden verursachen.

4. **HINWEISE ZUR KOORDINIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN**

4.1 **STELLUNGNAHME DER DEUTSCHEN TELEKOM, NIEDERLASSUNG KONSTANZ**
 vom 08.02.1995

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost/Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden.

Die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Konstanz, Moltkestraße 4, 78429 Konstanz, Dienststelle Planungsstelle L, ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren.

4.2 **STELLUNGNAHME BADENWERK AG**
 vom 16.02.1995

Die Erstellung einer Umspannstation wird erforderlich, mit der Bitte um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes (5 x 5 m) im südlichen Plangebiet und um weitere Beteiligung am Verfahren.

5. **NUTZUNG VON REGENWASSER**

Das Gesundheitsamt Waldshut verweist mit Schreiben vom 04.07.1995 auf die von der Gemeinde erlassenen „Richtlinien zur Befreiung von Benutzungszwang im Bereich der Wasserversorgung“ und auf die „Hinweise zur Regenwassernutzung“ vom 25.06.1995, herausgegeben vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie dem Staatlichen Gesundheitsamt Waldshut.

Weilheim, den 20.03.1995
 geändert gem. Gemeinderatsbeschuß
 vom 11.09.1995

Der Bürgermeister



~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
 genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1. d. JAN. 1996



PLANTEIL

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH - TURMSTR. 22 - TEL. 07621/8528+2300 - FAX 8527

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL REMETSCHWIEL

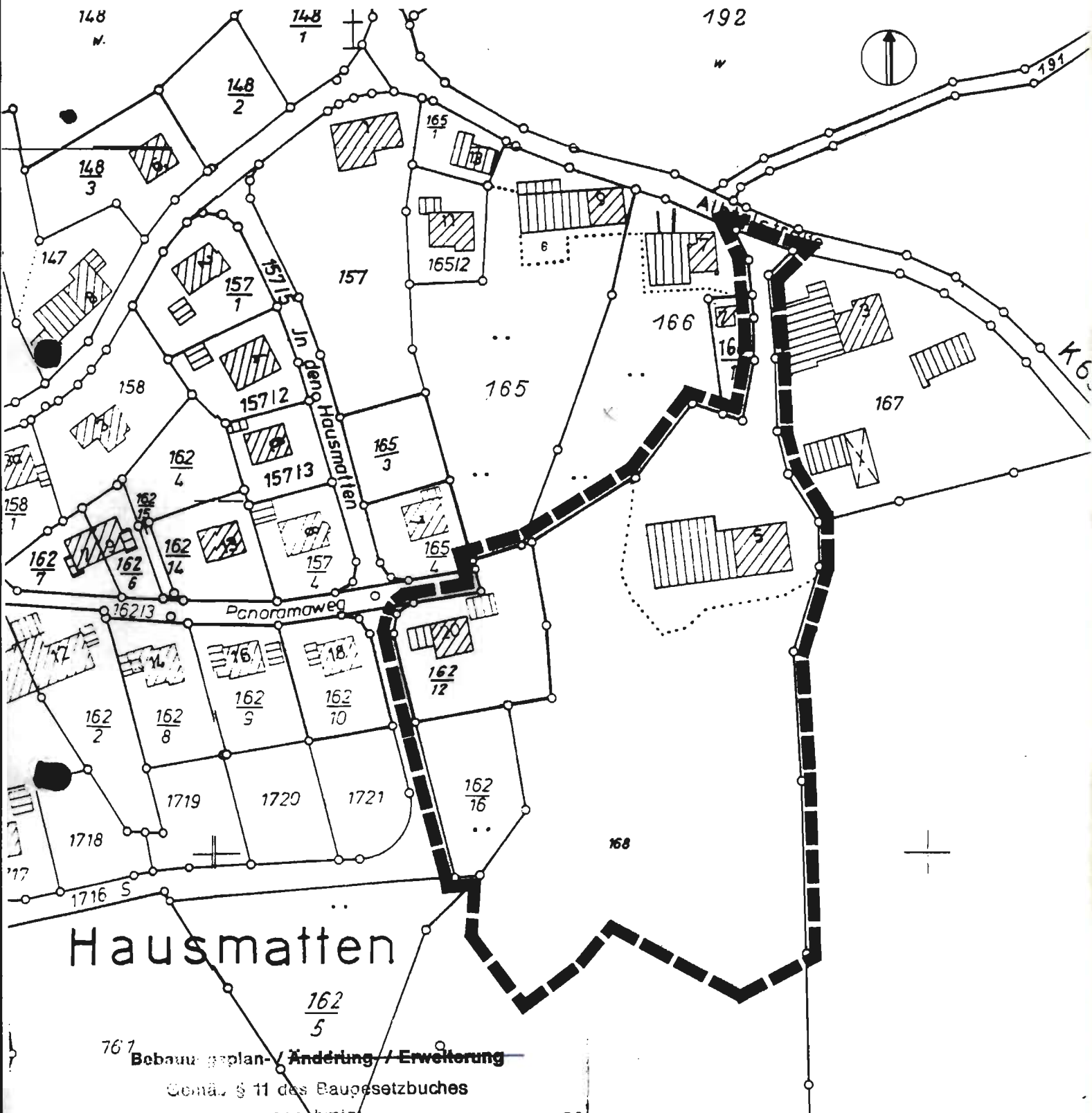
BEBAUUNGSPLAN

„HAUSMATTEN SÜD-OST“

ABGRENZUNGS-LAGEPLAN

M.1:1500

1. BAUABSCHNITT



Hausmatten

767 ~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 1. & JAN. 1996



LÖRRACH, DEN 05.12.94

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79639 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300