



<b>WA</b>	<b>II</b>
GRZ 0.3	△ o
SD	30-35°
PD	≥15°
TH max. = m ü. FBR	

**Zeichenerklärung :**

**ALLGEMEIN :**

- o — BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- x — x — WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- — — GEFÄHRTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- 100 — HÖHENLINIEN, ABSTAND = 1,00m
- ▨ BESTEHENDE GEBÄUDE

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG :**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

**WA** ALLGEMEINE WOHNBEZIEHE § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

<b>WA</b>	<b>II</b>	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0.3	△ o	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD	30-35°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
PD	≥15°	TRAUFHÖHE MAX. = M ÜBER FAHRBAHNRAND	
TH max. = m ü. FBR			

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- o OFFENE BAUWEISE
- △ NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ← FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG

**VERKEHRSLÄCHEN**

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- FAHRBAHN — STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- • • BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

- — — — — UNTERIRDISCH

**GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB

- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE, NICHT OBERBAUBARE GRÜNFLÄCHEN

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ANPFLANZEN STRÄUCHER
- ERHALTEN STRÄUCHER

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs.7 BauGB
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKORPERS ERPÖRDERLICH SIND § 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat am 17.02.2003 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen (§ Abs.1 BauGB).
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2003 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim örtlich bekanntgemacht und auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen (§2 Abs.1 BauGB).
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Auslegung der Unterlagen im Rathaus Weilheim vom 10.03.2003 bis einschl. 09.04.2003 (§3 Abs.1 BauGB).
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet, deren Beteiligung erfolgte vom 17.03.2003 bis einschl. 11.04.2003 (§4 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2003 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.04.2003 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Träger öffentlicher Belange behandelt.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 07.05.2003 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim örtlich bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 18.05.2003 bis einschl. 18.06.2003 beim Bürgermeisteramt Weilheim öffentlich aus (§3 Abs.2 BauGB).
- Die Benachrichtigung der nach §4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 14.05.2003.
- Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2003 behandelt (§§3 Abs.2 BauGB, 1 Abs.6 BauGB).
- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2003 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim örtlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan "Gatrütte" am ..... in Kraft getreten (§10 BauGB).

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befugnisse und örtlich Beschlüsse wird bestätigt.

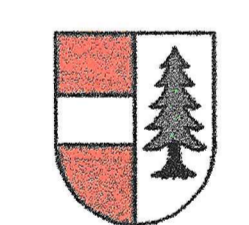
R. Azner  
Bürgermeister

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2003 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 07.07.2003 identisch ist.

R. Azner  
Bürgermeister

**Gemeinde Weilheim**



**Ortsteil Remetschwil  
Bebauungsplan "Gatrütte"**

Fassung vom 07.07.2003

**BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Blatt 2**

Weilheim, den 07.07.2003

R. Azner  
Bürgermeister

planungsbüro messersburger  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 walden  
tel. 077419211-0  
fax. 077419211-22

Walden, den 07.07.2003  
kaiser  
Entwurf und Planfertigung

## Zeichenerklärung :

### ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- HÖHENLINIEN, ABSTAND = 1,00m
- BESTEHENDE GEBÄUDE  $\approx 560,80m$  FIRST- BZW. TRAUFHÖHE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  
§ 4 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

### NUTZUNGSSCHABLONE:

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0.3		GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD PD	30-35° ≥ 15°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
TH max. = m ü. FBR		TRAUFHÖHE MAX. = M ÜBER FAHRBAHRAND	

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER  
ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FAHRBAHN } STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

- UNTERIRDISCH

### GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNFLÄCHEN

### MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ANPFLANZEN STRÄUCHER
- ERHALTEN STRÄUCHER

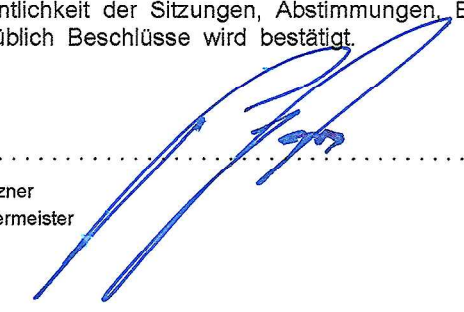
### SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES  
§ 9 Abs.7 BauGB
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN,  
DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN  
UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG  
DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND  
§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB

# VERFAHRENSVERMERKE

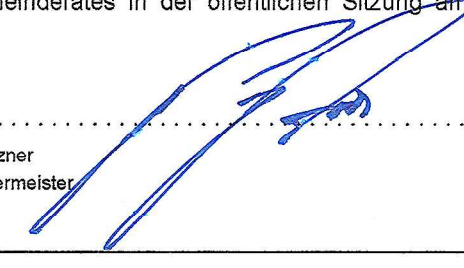
1. Der Gemeinderat hat am 17.02.2003 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen (§ Abs.1 BauGB).
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2003 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht und auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen (§2 Abs.1 BauGB).
3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Auslegung der Unterlagen im Rathaus Weilheim vom 10.03.2003 bis einschl. 09.04.2003 (§3 Abs.1 BauGB).
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet, deren Beteiligung erfolgte vom 17.03.2003 bis einschl. 11.04.2003 (§4 BauGB).
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2003 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2003 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Träger öffentlicher Belange behandelt.
6. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 07.05.2003 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauGB).
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 19.05.2003 bis einschl. 18.06.2003 beim Bürgermeisteramt Weilheim öffentlich aus (§3 Abs.2 BauGB).
8. Die Benachrichtigung der nach §4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 14.05.2003.
9. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2003 behandelt (§§3 Abs.2 BauGB, 1 Abs.6 BauGB).
10. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2003 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
11. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan "Gattrütte" am ..... in Kraft getreten (§10 BauGB).

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befangenheit und ortsüblich Beschlüsse wird bestätigt.

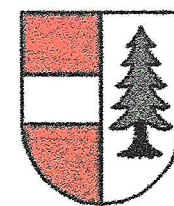
  
R. Arzner  
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2003 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 07.07.2003 identisch ist.

  
R. Arzner  
Bürgermeister

# Gemeinde Weilheim



## Ortsteil Remetschwil Bebauungsplan "Gattrütte"


Fassung vom 07.07.2003

BEBAUUNGSPLAN

M 1:500

Blatt 2

Weilheim, den 07.07.2003

  
R. Arzner Bürgermeister

planungsbüro + Vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 07.07.2003  
  
Entwurf und Planfertigung



Bebauungsvorschriften

---

## **Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan**

### **A. SATZUNG**

### **B. BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **D. PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Bebauungsplan                | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Gestaltungsplan              | (Blatt 3) | M 1:500       |
| 4. Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:500       |
| Schnitt 2 - 2                   | (Blatt 5) | M 1:500       |
| 5. Grünordnungsplan             | (Blatt 6) | M 1.500       |



**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Gattrütte“ im Ortsteil Remetschwil unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 07.07.2003 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

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

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

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

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

Landesrecht

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

**GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581), zuletzt geändert am 19.12.00 (GBl. S. 745).

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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



**Teil A**  
**SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2**  
**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (Bl. 2) i.d.F. vom 07.07.2003
2. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 07.07.2003

Beigefügt sind:

3. Flächennutzungsplan (Auszug) (Bl. 1) i.d.F. vom 24.07.2002
4. Begründung i.d.F. vom 07.07.2003
5. Schnitte (Bl. 4 -5) i.d.F. vom 07.07.2003

**§ 3**  
**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4**  
**INKRAFTTRETEN**

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

Weilheim, den 07.07.2003

R. Arzner  
Bürgermeister



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 17.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gattrütte" im Ortsteil Remetschwil gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die verfügbaren Baulandflächen des Neubaugebietes „Hausmatten Süd“ sind in absehbarer Zeit erschöpft. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz. Im Ortsteil Remetschwil stehen keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gattrütte“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit einer kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Remetschwil.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Gattrütte“ wird der stetigen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Gattrütte“ sollen im Ortsteil Remetschwil hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Zeithorizont wird auf ca. 10 Jahre geschätzt.

Das geplante Wohngebiet soll den vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das neue Wohngebiet im Bebauungsplan „Gattrütte“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der Berücksichtigung der vorhandenen, im Süden und Westen angrenzenden Gebiets-eigenart. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an der gewünschten räumlichen Entwicklung sowie an der unveränderbaren Topographie.

Durch eine entsprechende Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene, optimierte Nutzung von bestehenden Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Im Bereich des B-Planes „Gattrütte“ wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Definierte Baugrenzen ermöglichen eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung.

Die gewählten Grundstückszuschnitte gestatten innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre sowie eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

**3. Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim ist in der Fassung vom 24.07.2002 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist nur ein Teil des geplanten Neubaugebietes als Wohngebiet ausgewiesen. Eine vollständige Entwicklung des Bebauungsplanes „Gattrütte“ aus dem Flächennutzungsplan ist damit nicht mehr gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird in Abstimmung mit den Partnern der VVG im Parallelverfahren geändert, das Verfahren ist bereits auf den Weg gebracht.

**4. Planungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gattrütte“ befindet sich nördlich der Kreisstraße 6551 / Albtalstraße, welche derzeit die bestehende Ortsbebauung nach Norden abgrenzt.

Das überplante Gebiet liegt auf Gemarkung Remetschwil der Gemeinde Weilheim. Es zeigt eine nach Süden / Südwesten abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 3 % und max. ca. 16 % auf.

Das Gebiet zum Bebauungsplan „Gattrütte“ wird im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg Flst. 201, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen Flst. 188 begrenzt. Im Norden schließen weitere landwirtschaftliche Grundstücksflächen an das Flst. 192 an. Im Süden bildet die Albtalstraße / Kreisstraße 6551, Flst. 156/2 die räumliche Abgrenzung.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gattrütte“ umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Remetschwil

Flurstück Nr.	201 (Teilfläche)	ca.	304	m <sup>2</sup>	Weg
	205 (Teilfläche)	ca.	20	m <sup>2</sup>	Wiese
	192 (Teilfläche)	ca.	10.861	m <sup>2</sup>	Wiese
	191 (Teilfläche)	ca.	427	m <sup>2</sup>	Weg
	188 (Teilfläche)	ca.	1.906	m <sup>2</sup>	Wiese
	156/2 (Teilfläche)	ca.	1.189	m <sup>2</sup>	Straße/K 6551
Gesamtfläche		ca.	14.707	m <sup>2</sup>	

Die Weggrundstücke Flst. 201 und 191 befinden sich im Besitz der Gemeinde Weilheim. Die involvierten Wegflächen sind Wirtschaftswege und dienen der Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücksflächen.

Für die derzeit als Wiese genutzte Fläche in Flst. 192 liegt die Zustimmung der Eigentümer zum Erwerb durch die Gemeinde vor, der Kaufvertrag ist bereits geschlossen. Das Flst. 188 befindet sich derzeit noch im Privatbesitz.

Die beiden Grundstücksflächen Flst. 192 und 188 werden derzeit landwirtschaftlich (Wiesengelände) genutzt. Die Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben des Ortsteils Remetschwil bewirtschaftet. Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf.

Die Umsetzung der geplanten Bebauung wird an den Anforderungen der Bauinteressenten orientiert. Die Inanspruchnahme der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt sukzessive.

Nachteilige Auswirkungen für die Landwirtschaft sind durch den Wegfall o.g. Nutzflächen nicht zu erwarten. Die entfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf der Gemarkung Remetschwil zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen als unerheblich zu betrachten.

Die Größe des B-Planbereiches „Gattrütte“ beträgt ca. 1,47 ha. Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,95 ha	(65,60 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,23 ha	(15,70 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,02 ha	(0,30 %)
Private Grünflächen	ca. 0,27 ha	(18,40 %)
Gesamtfläche	ca. 1,47 ha	(100,00 %)





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

**5. Erschließung**

**5.1 Allgemein**

Die Projektbearbeitung innerhalb der Fachplanungen zum B-Plan und zur Erschließung erfolgte in einem dynamischen, interdisziplinären Planungsprozess parallel.

Zur Erschließung wurden unterschiedliche Lösungen in verschiedenen Varianten untersucht. Die Ergebnisse dieser Überlegungen stellen die Grundlage der im Bebauungsplan „Gattrütte“ integrierten, gesamthaften Erschließung dar.

**5.2 Verkehrsanlagen**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

- EAE 85/95 Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- EAHV 93 Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels einer ca. 130 m langen Stichstraße (Sackgasse), sie endet im Osten des Baugebietes mit einer Wendeanlage (R = 10,0m – dreiachsiges Müllfahrzeug). Der Erschließungsverkehr erfolgt im Mischprinzip, Gehwege sind nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet schließt an der Einmündung der Steinbachstraße in die Albtalstraße / K 6551 plangleich an die K 6551 an.

Die neue Erschließungsstraße wurde in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert, die Fahrbahnbreite der geplanten Erschließungsstraße wurde mit B = 5,00m gewählt. Dieser Querschnitt deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen, den Begegnungsfall LKW/LKW allerdings nur bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) und unter Einbezug der befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen.

Mit dieser Konstellation wird eine Reduzierung der Geschwindigkeiten mit gleichzeitiger Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß innerhalb des Neubaugebietes angestrebt.

Die Fahrbahn wird durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt, die Befestigung erfolgt mit Asphalt.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Richtlinien und Regelwerken:

- |     |  |
|-----|--|
| ATV | Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef. |
| DIN | EN 752, Teil 1-3, Ausgabe 1996, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.  |

Das geplante Neubaugebiet wird im klassischen Trennsystem, analog zum Bestand im südlich gelegenen Wohnquartier „Hausmatten“ entwässert.

Versickerungen wurden untersucht, sind jedoch begründet auf die anstehende Geologie sowie die bewegte Topographie nicht möglich.

Die bestehende Topographie erlaubt ein ausreichendes Gefälle der Entwässerungsleitungen im gesamten B-Planbereich.

Die neuen Entwässerungsleitungen verlaufen teilweise in den öffentlichen Flächen (Straßen, Wege), teilweise auch in den privaten Flächen. Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich privater Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte (s. Blatt 2) gesichert.

**5.3.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und im Bereich des ehemaligen Areals „Rössle“ in den Mischwasserhauptsammler Brunnadern-Remetschwil-Bannholz u.w. eingeleitet.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren in der Dimensionierung DN 150 mm (Hausanschlüsse) bis DN 200 mm (Sammelleitungen).

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den Richtungsänderungen der Sammelleitungen sowie an den jeweiligen Haltungsenden.

**5.3.2 Niederschlags-/Oberflächenwasser**

Das Niederschlags- /Oberflächenwasser wird in einem konventionellen Regenwassersystem gesammelt und ebenfalls in Freispiegelkanälen dem Bachlauf im südlich der Albtalstraße gelegenen Wohnquartier „Hausmatten“ zugeleitet.

Der vorhandene, in der Dimensionierung nicht ausreichende Sammler in der Erschließungsstraße zum Wohnumfeld „Hausmatten“ wird durch eine neue, leistungsfähige Ableitung ersetzt.

Geplant ist der Einbau von PVC-/Betonrohren in der Dimensionierung DN 150 mm (Hausanschlüsse) bis DN 400 mm (Sammelleitungen).



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte, welche an den Richtungsänderungen der Hauptleitungen sowie an den jeweiligen Haltungsenden angeordnet sind.

Für das als unbelastet geltende Dachwasser wird im B-Plan „Gattrütte“ die Regenwasserbewirtschaftung mit Zisternen empfohlen (s. Teil C, II. Ziffer 4. und Teil C, III. Ziffer 5. Hinweis).

Für die Gebäudezeile am Ostrand der bebaubaren Flächen des B-Planbereiches wird festgesetzt, das unbelastete Dachwasser direkt in den bestehenden wasserführenden Graben entlang dem Weggrundstück Flst. 191 einzuleiten. Die Maßnahme wird Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan „Gattrütte“.

**5.4 Wasserversorgung**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Richtlinien und Regelwerken

DVGW Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Ringschluss. Die neue Hauptleitung beginnt an der bestehenden Hauptversorgungsleitung (DN 100) in der Albtalstraße / K 6551 - Zufahrt „Hausmatten“ und endet an derselben im Bereich Einmündung Albtalstraße / K 6551 – Steinbachstraße.

Die neuen Hauptversorgungsleitungen befinden sich größtenteils innerhalb künftiger, öffentlicher Flächen (z.B. der neuen Erschließungsstraße). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über Leitungsrechte (s. Lageplan Blatt 2).

Die Ausführung erfolgt als duktile Gussleitung DN 100 mm (Hauptleitung) mit Hausanschlussleitungen DN 40 mm. Die Regulierung wird durch Strecken- und Hausanschlußschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das neue Leitungssystem. Die Druckverhältnisse sind im Bereich des B-Planes „Gattrütte“ gut. Die gesicherte Versorgung des Gebietes wird durch die Anordnung leistungsfähiger Überflurhydranten mit entsprechendem Aktionsradius gewährleistet.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

**5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Verlegung eines neuen Ortsnetzkabels mit Anschluss an die bestehenden Anlagen in den südlich gelegenen Quartieren.

Innerhalb des Baugebietes „Gattrütte“ wird die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend in der Fahrbahn geführt. Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über Leitungsrechte (s. Lageplan Blatt 2).

Für alle Niederspannungsleitungen wird generell die Verlegung in der Erde festgesetzt.

**5.6 Gasversorgung**

Erdgasversorgungsleitungen sind nicht vorhanden und in absehbarer Zeit auch nicht geplant. Alternativ wird die Versorgung über ein internes Netz mit Flüssiggas vorgesehen.

Betreiber ist die Badische Rheingas GmbH Lörrach.

**5.7 Sonstige Versorgungsträger**

Im B-Planbereich „Gattrütte“ befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom, sie müssen im Zuge der Bebauung teilweise verlegt werden. Die Leitungen sind analog zur Stromversorgung ebenfalls generell in der Erde zu verlegen.

**5.8 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Baugebietes „Gattrütte“ sind keine Altlasten bekannt.

**6. Bebauung und Nutzung**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Gattrütte“ ist entsprechend dem gewünschten Planungsziel als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gaststätten werden nicht zugelassen. Die Zulassung von Gaststätten soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben.

Tankstellen werden im überplanten Bereich ebenfalls nicht zugelassen. Die nächste verfügbare Tankstelle ist nur ca. 1 km entfernt, weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.

Das geplante Baugebiet lässt die Aufteilung in insgesamt 13 Baugrundstücke unterschiedlicher Größe zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch definierte Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt.

Im B-Planbereich „Gattrütte“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Die gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und einer Verhinderung von „baulichem Wildwuchs“.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der südlich angeschlossenen bestehenden Bebauung abgestimmte äußere Erscheinung erhalten.

Die gewählten Festsetzungen lassen eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in den vorhandenen Bestand zu. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung der individuellen Bauabsichten. Der vorhandene, dörfliche Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.

**7. Naturhaushalt und Landschaft**

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des Baugebietes „Gattrütte“ verbunden sind.

Geologie und Boden

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungsschichten unbekannter Mächtigkeit Buntsandstein, im Nordosten möglicherweise auch Unterer Muschelkalk an.

Innerhalb der Bebauung sollte auf einheitliche Gründungsbedingungen geachtet werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Gattrütte“ sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen) vorhanden. Den vorhandenen Böden kommt innerhalb des Planungsgebietes für ihre Funktionen laut BodenSchG eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist als gering bis mittel einzuordnen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Gattrütte“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser ist mit Beeinträchtigungen des Bodens in allen Funktionen (durch Versiegelung und Umlagerung), des Grundwassers (fehlende Grundwasserneubildung durch Versiegelung), sowie mit Veränderung der Bodenstruktur (Verlust von Strukturelementen) verbunden.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Sofern Erdwärmesonden geplant sind, sollten die Bohrungen wenigstens bis etwa 10 m Tiefe mit einer Ringraumabdichtung versehen werden, um einen möglichen Kurzschluss zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken (Buntsandstein und Grundgebirge) zu vermeiden.

Klima / Luft

Der Hangbereich hat geringe Bedeutung für Kalt-/Frischlufitentstehung sowie -abfluss. Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind deshalb nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Bereich des Bebauungsplanes „Gattrütte“ sind keine geschützten Biotope nach § 24a NatschG B-W vorhanden.

Am östlichen Rand der bebaubaren Flächen des B-Planes „Gattrütte“ verläuft in ca. Ost-Westrichtung ein wasserführender Graben unterhalb der Böschung zwischen Flst. 192 und dem bestehenden Wirtschaftsweg Flst. 191. Am Wasserlauf haben sich Sumpfdotterblumen, Binsen und Röhricht angesiedelt.

Die Böschungsoberkante wird durch eine Reihe von Obstbäumen begleitet.

Landschaftsbild / Erholung

Mit der Realisierung des Baugebietes „Gattrütte“ erfolgt eine Erweiterung der Bebauung des Ortsteiles Remetschwil nach Norden. Die neue Bebauung entsteht dabei in exponierter Hanglage am Ortsrand. Das Landschaftsbild wird dadurch verändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Nutzung, der Lage und Ausdehnung der möglichen Baukörper, die topographische Einbindung in die bestehende Umgebung sowie eine ausgewogene Grünordnung sollen eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehendst vermeiden.

Geplante Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen:

- Begrenzung des Baugebietes auf die unbedingt erforderliche Größe;
- Beschränkung der Neubebauung, der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Befestigung der privaten Grundstückszufahrten, Hof- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Mineraldecken, Schotterrasen etc...);



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich teilweise im Bereich, teilweise auch außerhalb des B-Planbereiches „Gattrütte“ (s. Grünordnungsplan, Blatt 6). Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Grünordnung und Freiflächengestaltung festgesetzt:

- Festlegung eines in der Breite variablen Grüngürtels auf der Süd-Ostseite des geplanten Baugebietes;
- Landschaftsgemäße äußere Eingrünung des Neubaugebietes mit Obstbäumen und / oder Sträucher, Hecken;
- Extensive Begrünung der Flachdächer oder flach geneigter Dachflächen. Damit wird zur Regenwasserrückhaltung beigetragen, gleichzeitig kompensiert die extensive Begrünung z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens.
- Innere Grüngliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote mit einheimischen, ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;
- Ausbau des vorhandenen, wasserführenden Grabens (mäandrierend) entlang der Ostseite des Baugebietes,
- Ergänzende Bepflanzung mit Sträuchern / Büschen entlang des o.g. Bachlaufes bis zur Bebauungspiangrenze;
- Bepflanzung des Verbindungsfußweges zwischen Baugebiet und Waldhausstraße mit begleitender Baumallee mit ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen (Maßnahme außerhalb des B-Planbereiches);
- Ergänzende Bepflanzung des lückigen Baumbestandes entlang des vorhandenen Bachlaufes südöstlich der Gemeindehalle (Maßnahme außerhalb des B-Planbereiches);

Die o.g. Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Beeinträchtigungen des Grundwassers sind größtenteils ausgleichbar. Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind nur z.T. ausgleichbar.

Die entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung können zwar vermindert, nicht aber vollständig ausgeglichen werden.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Der Eingriff ist unvermeidbar. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Gattrütte“ können im Ort benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, welche der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung für den OT Remetschwil dienen.

Soweit dieser Eingriff nicht ausgleichbar ist, wird er durch das öffentliche Interesse an der erforderlichen, zügigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen überwunden.

**8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Remetschwil erfordert eine möglichst kurzfristige Umsetzung des Bebauungsplanes „Gattrütte“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

**9. Kosten**

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des Baugebietes „Gattrütte“ ermittelt:

1. Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	97.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	190.000,00 EUR
3. Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	55.000,00 EUR
<hr/>	
1.-3. Baukosten gesamt	342.000,00 EUR

Weilheim, den 07.07.2003

  
R. Arzner  
Bürgermeister





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.  
In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-11 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gattrütte“ wird festgesetzt als:

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**1.3 Grünflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB.**

1.6 Im einzelnen gelten die Nutzungsgrenzen mit den entsprechenden Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Blatt 2).





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 16 und 19 BauGB**
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.
  - 2.2 Die Geschosszahl ist im gesamten Plangebiet mit max. II = oberstes Vollgeschoß im Dachraum oder unterstes Vollgeschoss als Sockelgeschoss festgesetzt.  
D.h., daß das Dachgeschoß (DG = Geschoß, das überwiegend im Dachraum liegt, entsprechend der Definition des § 2 (6) LBO) oder wahlweise das Sockelgeschoß (SG = Geschoß, das bergseits im Mittel an der Außenwand gemessen und nicht mehr als 1,0 m über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragt) als Vollgeschoß ausgeführt werden kann.
3. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (2) BauGB**
  - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) ist verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt (gemessen in der Mitte der Gebäudelängsachse).
  - 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude sind die Vorgaben der neuen Erschließungsstraßen des jeweils dem Gebäude zugewandten Fahrbahnrandes (OK Bordstein – Mitte Gebäude).
  - 3.3 Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) sind Abweichungen mit  $\pm 15$  cm zulässig.
  - 3.4 Die Gebäude dürfen talseitig max. 2-geschossig in Erscheinung treten.
4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 23 BauNVO**
  - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).



Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. **BAUWEISE**  
gem. § 22 BauNVO
- 5.1 Als Bauweise wird festgelegt: Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 5.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
6. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.
- 6.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Ausrüstung mit Solarenergie ist eine Abweichung von max. 10° innerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.
7. **NEBENANLAGEN**  
gem. § 14 BauNVO
- 7.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Gartenhäuser, Gerätehütten und Gewächshäuser, umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandorte und Fahrradunterstände.
- 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
8. **GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ~~8.2 Garagen können alternativ in das Hauptgebäude, als eigenständiges Gebäude auf der Grundstücksgrenze oder als Carport (offene überdachte Stellplätze) integriert werden.~~

*Änderung vom 27/04/04*



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

- 9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
gem. § 9(1) 25a BauGB**
- 9.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Auf die Pflanzliste, Seite 9 u. 10 ist zurückzugreifen.
- 10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Versorgungsleitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten. Die Zugänglichkeit zu den Versorgungseinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-  
FLÄCHENGESTALTUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB  
und § 74 (1) Nr. 3 LBO

**1. PFLANZGEBOTE**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 1.1 Auf je 200m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Entlang der Grundstücksfläche ist davon mind. 1 Baum an der Straßenseite zu pflanzen.
- 1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.3 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.
- 1.4 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- 2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**3. BEPFLANZUNG**

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu verwenden (s. Pflanzliste Seite 9 u. 10).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.

41



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**4. REGENWASSERBEHANDLUNG**

- 4.1 Es wird empfohlen, das als unbelastete geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (s. Teil B, Ziffer 5.3.2 und Teil C III. Ziffer 5. Hinweis).

**5. ABFALLBEHÄLTER**

- 5.1 Bewegliche Abfallbehälter, welche nicht in den Gebäuden integriert sind, sollen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

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

**1. PLANVORLAGE**

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

**2. Denkmalschutz (Hinweis)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3. Objektschutz (Hinweis)**

Die neue Bebauung entsteht überwiegend in Hanglage. Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein weist auf mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hoher Niederschläge hin. Zur Information sowie zur evtl. Anlage von geeigneten Schutzmaßnahmen der Bauinteressenten stellt die GWD das Markblatt „Hinweise zum Objektschutz von Gebäuden am Hang“ zur Verfügung. Das o.g. Merkblatt kann auch bei der Gemeinde Weilheim eingesehen werden.





**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**4. Geotechnik und Grundwasser**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Albertstraße 5 in 79104 Freiburg i.Br. weist auf folgendes hin:

Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungsschichten unbekannter Mächtigkeit Buntsandstein, im Nordosten möglicherweise auch Unterer Muschelkalk an. Es sollte auf einheitliche Gründungsbedingungen geachtet werden.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Sofern Erdwärmesonden geplant sind, sollten die Bohrungen wenigstens bis etwa 10 m Tiefe mit einer Ringraumabdichtung versehen werden, um einen möglichen Kurzschluss zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken (Buntsandstein und Grundgebirge) zu vermeiden.

**5. Regenwasserbewirtschaftung (Hinweis)**

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Weilheim, den 07.07.2003

R. Arzner  
Bürgermeister

Anlage: Pflanzempfehlung



Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN

Fortsetzung...

PFLANZEMPFEHLUNGEN

ARTENLISTEN

Grundsatz: Vorrangige Verwendung bodenständiger Gehölzarten gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation.

Pflanzware

Bäume: Hochstämme, 3 xv. StU 14-16 cm

Sträucher: 2 xv. 60-100 cm

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume – Hochstamm:

Apfel:

Brettacher
Ontario
Roter Boskoop
Bohnapfel
Roter Berlepsch
Idared
Gravensteiner
Goldparmäne
Blumberger Langstieler
Jonathan
Winterglockenapfel



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Birnen:

Conference  
Bocs Flaschenbirne  
Himesbirne  
Köstliche aus Charneu  
Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Vereinsdechantbirne  
Gelbmöstler

Kirschen:

Kordia  
Burlat  
Schauenburger  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Hallauer  
Schattenmorelle

Zwetschgen u. Mirabellen:

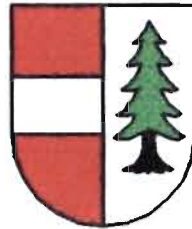
Große grüne Reneklaude  
Valor  
Quillins Renekloten  
Zimmers Frühzwetschge  
Nancy Mirabelle  
Wangenheims Frühzwetschge  
Bühler Frühzwetschge  
Bereczki

Quitten:

Dachbegrünung

Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 10 cm, um die Kosten von Anlagen und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.

# Gemeinde Weilheim



## Ortsteil Remetschwil Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gattrütte“

**4. Fertigung**  
Fassung vom 07.07.2003



planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22  
O:\OFFICEWORD\Projekte\99\9957\DOK\B-PlanWA\105\_TB-OEB.doc



## **Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **A. SATZUNG**

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**



**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gattrütte“ im Ortsteil Remetschwil unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 07.07.2003 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

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

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

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

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

Landesrecht

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

**GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581), zuletzt geändert am 19.12.00 (GBl. S. 745).



**Teil A  
SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 1  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 07.07.2003  
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4  
INKRAFTTRETEN**

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

Weilheim, den 07.07.2003

R. Arzner  
Bürgermeister



Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVOR-  
SCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE  
gem. 74 LBO/1996

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.

Dachneigung:

Satteldächer mind. 30° , max.35°;

Pultdächer mind. 15°;

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.1.2 DACHGAUPEN *auch flach möglich!*

Es sind Schlep-, Spitz- oder Giebelgaupen zulässig. Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;

Länge max. ½ der Gesamtdachlänge;

Ansatz der Gaupen mind. 30cm im senkrecht gemessenen Abstand unterhalb des Firstes;

1.1.3 DACHREITER

Länge max. ½ der Gesamtdachlänge;

Seitlicher Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;

Höhe über dem First max. 0,50 m;

1.1.4 OFFENE DACHEINSCHNITTE

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Überdachte Einschnitte können dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese als offene Dachgaupen ausgeführt werden.

1.1.5 DACHVORSPRUNG

Der Dachvorsprung wird mit mind. 0,60m bei allen Gebäuden festgelegt.

1.1.6 WIEDERKEHREN

Wiederkehren (Querhäuser), welche vor der Außenwand an die Dachfläche hochgezogen werden, sind bis zu einer Breite von max. ½ der Gesamtbaulänge zulässig. Das Querhaus soll die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen





**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**1.2 OBERFLÄCHEN**

- 1.2.1 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig.

**2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER**

- 2.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu integrieren.

**3. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN**

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

**4. ANTENNEN**

- 4.1 Parabolantennen sind zulässig, die maximale Größe wird auf 1,00 m (Durchmesser) festgesetzt.

**5. EINFRIEDIGUNGEN**

- 5.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 5.2 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Dies dient der besseren verkehrlichen Übersicht und damit der Erhöhung der Verkehrssicherheit allgemein und schafft gleichzeitig notwendige Stauräume für den Winterdienst.
- 5.3 Koniferenhecken jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet unzulässig.



**Teil B**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**6. FREIFLÄCHEN**

- 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 6.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 6.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Lichtraumprofil grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Höhe analog dem Bordstein (oder Straßenkante), Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein oder Straßenkante).

51



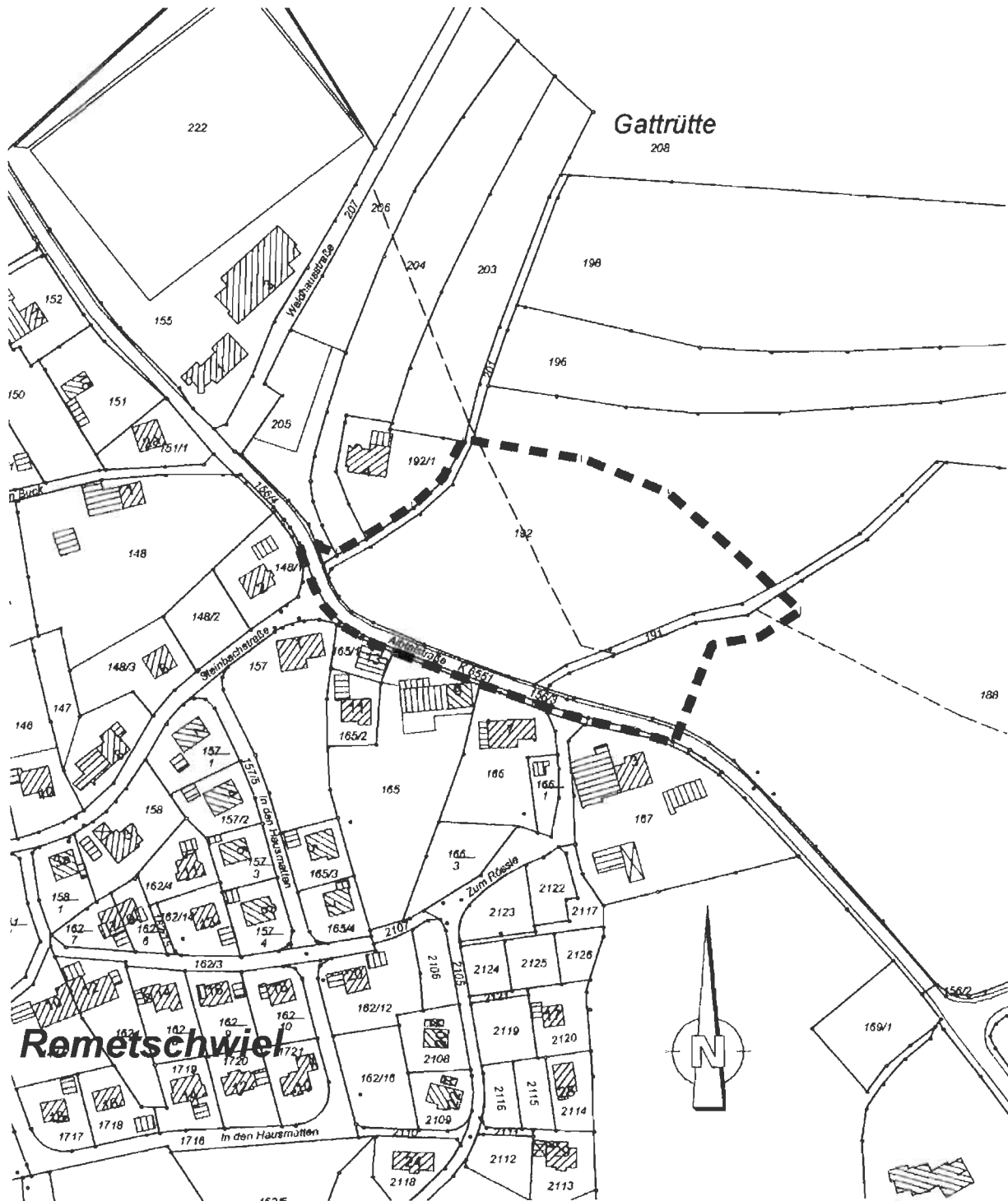
**Teil D  
PLANTEIL**

- |    |                              |           |               |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Bebauungsplan                | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. | Gestaltungsplan              | (Blatt 3) | M 1:500       |
| 4. | Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:500       |
|    | Schnitt 2 - 2                | (Blatt 5) | M 1:500       |
| 5. | Grünordnungsplan             | (Blatt 6) | M 1:500       |



Anlage zur Satzung

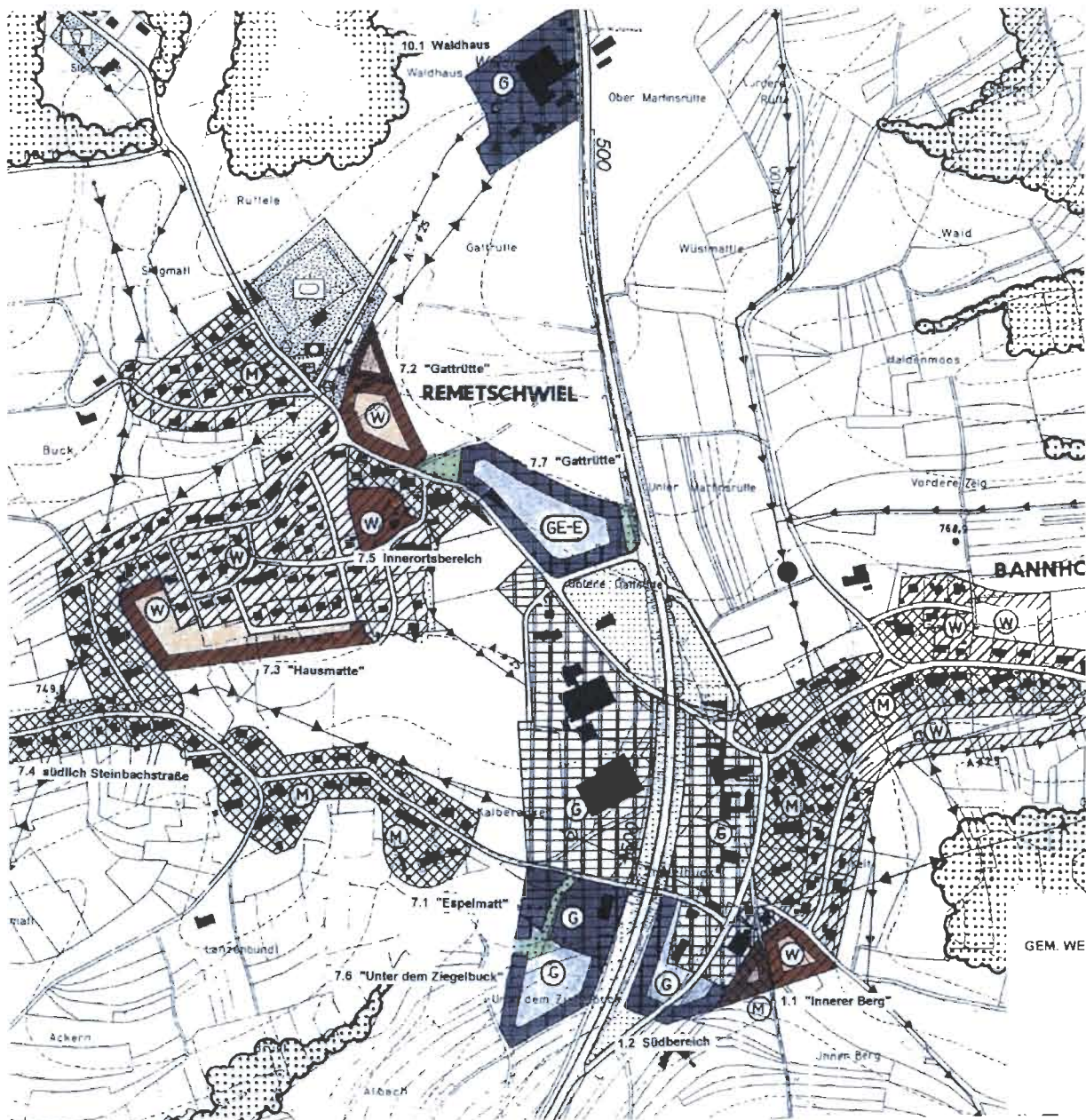
Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt M 1: 2.500





Anlage zur Satzung

Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
der VVG „Waldshut-Tiengen“ vom 24.07.02



(Darstellung unmaßstäblich)