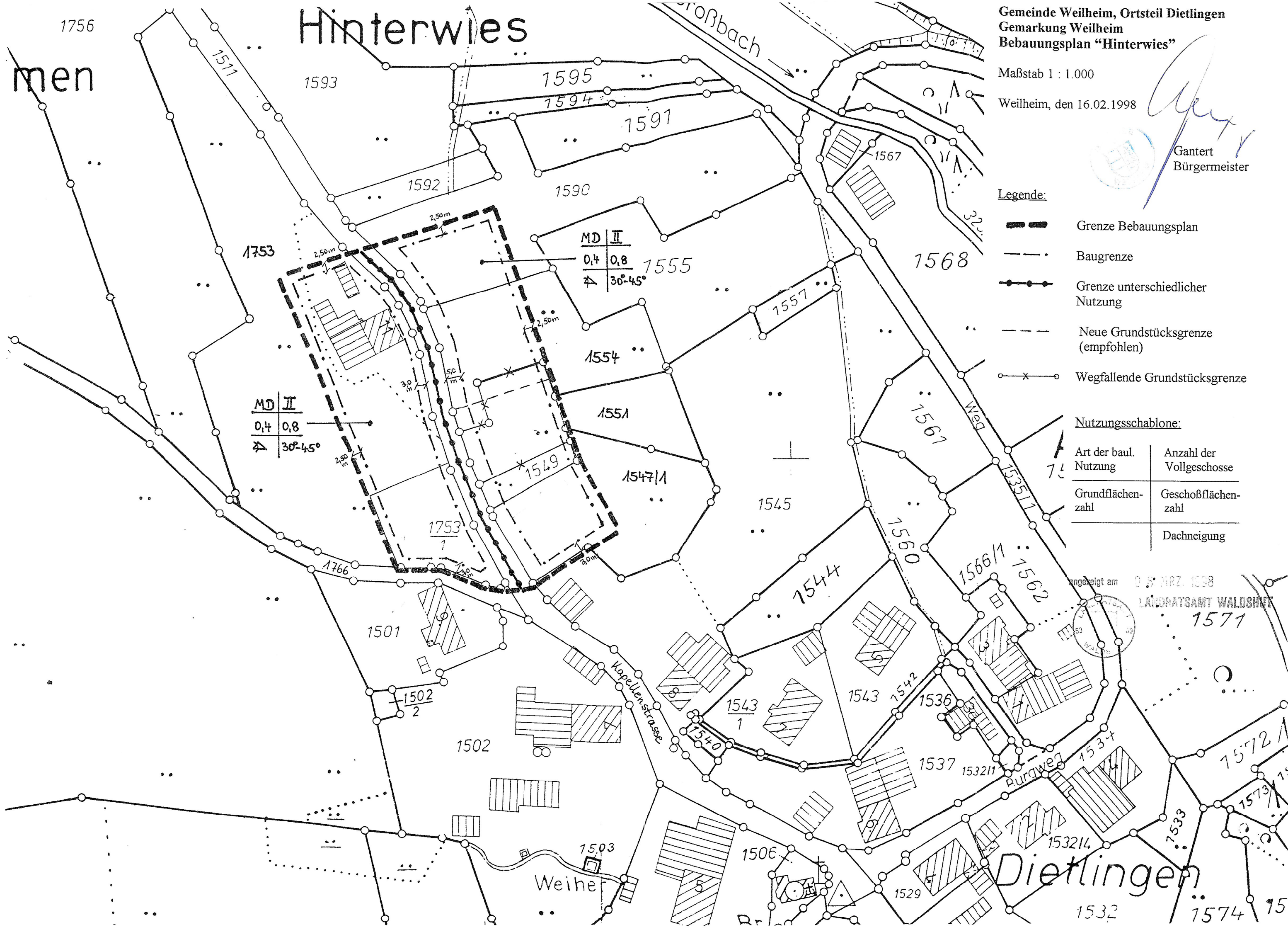


1756

Hinterwies

men



Gemeinde Weilheim, Ortsteil Dietlingen
 Gemarkung Weilheim
 Bebauungsplan "Hinterwies"

Maßstab 1 : 1.000

Weilheim, den 16.02.1998

[Signature]
 Gantert
 Bürgermeister

Legende:

- Grenze Bebauungsplan
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Neue Grundstücksgrenze (empfohlen)
- Wegfallende Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone:

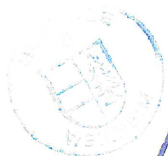
Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Dachneigung

angezeigt am 05. APR. 1998
 LÄNDLICHES AMT WALDSHUT
 1571

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Dietlingen
Gemarkung Weilheim
Bebauungsplan "Hinterwies"





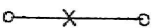
Maßstab 1 : 1.000

Weilheim, den 16.02.1998



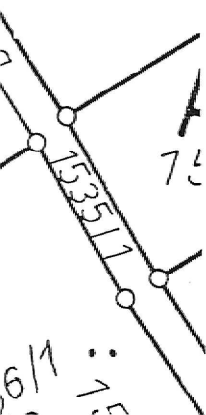
[Handwritten signature]
 Gantert
 Bürgermeister

Legende:

-  Grenze Bebauungsplan
-  Baugrenze
-  Grenze unterschiedlicher Nutzung
-  Neue Grundstücksgrenze (empfohlen)
-  Wegfallende Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Dachneigung



6/1
 7.5

Satzung

für den Bebauungsplan "Hinterwies", Ortsteil Dietlingen



Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 16.02.1998 den Bebauungsplan "Hinterwies", Ortsteil Dietlingen, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000
2. Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000
3. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 16. Februar 1998

Gantert, Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan "Hinterwies", Ortsteil Dietlingen

angezeigt am

0 6. MRZ. 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

1. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Der Ortsteil Dietlingen hat sich seit der Zusammenlegung von fünf Gemeinden zur Gesamtgemeinde Weilheim im Jahr 1975 weiterentwickelt. Die Bevölkerung in dem Ortsteil hat relativ stark zugenommen. Nach Bauland wird verstärkt nachgefragt, da die jüngere Generation in ihrem Heimatort bleiben will und mit ihrer Familie bzw. zur Gründung einer Familie ein eigenes Wohnhaus beziehen möchte.

Die vorhandenen Baulücken können den Bedarf jedoch nicht vollständig decken. Durch den Erlass eines Bebauungsplanes am Ortsausgang von Dietlingen soll der Nachfrage nach Bauland nachgegangen werden. Dadurch wird ein Abwandern der Bevölkerung und damit eine "Überalterung" des Ortsteiles bzw. der Gemeinde verhindert und so die weitere Entwicklung der Gemeinde Weilheim in sozialer wie wirtschaftlicher Hinsicht gesichert. Einrichtungen der Infrastruktur für die heranwachsende Generation sind vorhanden. Insbesondere stehen in der Gemeinde Weilheim ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung. Die Grundschule wird derzeit erweitert, um die wachsende Kinderanzahl aufnehmen zu können.

Durch die Ausweisung von Bauland soll aber nicht nur Wohnraum geschaffen werden, sondern die Struktur des Ortsteiles Dietlingen mit seiner gemischten Nutzung von Landwirtschaft, Wohnen, Handwerk und Gastronomie, soll auch im Plangebiet fortgesetzt und somit erhalten werden.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, das Bauen auch in einer wirtschaftlich angespannten Zeit durch bewußt niedrige Grundstückskosten zu unterstützen. Die Grundstücke bleiben daher im Privateigentum und werden nicht von der Gemeinde aufgekauft, überplant und wieder verkauft. Die Grundstückseigentümer haben lediglich die Kosten für die Umlegung (Bebauungsplanung, Vermessung, Steuern) zu tragen. Dazu wird ein Beitrag entsprechend der Höhe bei einer gesetzlichen Umlegung erhoben. Die z.T. noch fehlende Erschließung wird von den Grundstückseigentümern selbst vorgenommen und über einen Erschließungsvertrag rechtlich gesichert.

Das Baugebiet "Hinterwies" umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 h. Ausgelegt ist das Baugebiet zur Errichtung von bis zu sechs neuen Gebäuden. Da in die Gebäude wohl vorwiegend Familien einziehen werden, kann bei einer Haushaltsgröße von 4 Personen mit einer Belegung mit 24 Einwohnern gerechnet werden. Die von der Flächennutzungsplanung 1981 angestrebte Wohndichte von 30 Ew/ha kann damit eingehalten werden, bzw. sie wird voraussichtlich noch überschritten werden.

Die Grundstücke wurden bewußt großzügig (700 bis 1000 qm) geschnitten, um die überwiegend lockere Bebauung in Dietlingen fortzuführen und auch um die Errichtung von landwirtschaftlichen oder gewerblich genutzten Gebäuden, wie sie in einem Dorfgebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind, zu ermöglichen. Auch bieten die Bauplätze genug Platz, um ein 2-Familien-Wohnhaus errichten zu können. Dies wird vor allem für Bauherren interessant, die ein Wohnhaus für sich und ihre Eltern bauen möchten. Dadurch können gewachsene Familienstrukturen gesichert werden und die ältere Generation im Familienverbund verbleiben.



2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen ist das Baugebiet als Entwicklungsfläche für gemischtes Bauland vorgesehen.

3. Festsetzungen

Dietlingen ist mit seiner lockeren Bebauung und dem großen Baumbestand harmo- nisch in die Landschaft eingebunden. Das Baugebiet "Hinterwies" soll die vorhande- ne Bebauung fortführen und sich so in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Dietlingen ist ein von der Landwirtschaft gepräg- ter Ortsteil, in dem die Wohnbebauung zwar zunimmt, wo jedoch noch verhältnis- mäßig viel Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben wird. Daneben ist ein Handwerksbetrieb (Schlosserei) vorhanden sowie eine Gaststätte. Die gemischte Nutzung entspricht einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Auch im Neubaugebiet soll diese gemischte Dorfstruktur fortgeführt und erhalten bleiben. Die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke zum Wohnen, als landwirtschaftliches oder gewerbliches Gelände ist nicht nur erlaubt, sondern erwünscht.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Dorfgebietes auch die vorhandene Landwirtschaft in ihrem Bestand geschützt werden. Im Baugebiet selbst wird ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude miteinbezogen. Angrenzend an das Baugebiet befinden sich Gebäude von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten (so im Gebäude Kapellenstraße 5,7,8). In der Haupteinwerbslandwirtschaft ist die Rinder- haltung vorherrschend. Um das Baugebiet herum werden Felder von den Landwirt- ten bewirtschaftet. Die Bezieher des Neubaugebietes müssen daher mit landwirt- schaftlichen Emissionen durch die Tiere, Ställe und Dungstätten sowie Fahrzeugen rechnen. Das Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe zeichnet den Ortsteil Dietlingen jedoch gerade aus und soll erhalten bleiben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei und die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht der vorhandenen Bebauung. Die GRZ bleibt mit 0,4 unter den möglichen Höchstwerten nach der BauNVO. Die Fortsetzung der lockeren Bebauung soll dadurch ermöglicht werden bei Baugrund- stücken mit einer Größe von 700 bis 1000 qm.

Damit die Gebäude bei zwei Vollgeschossen nicht zu hoch werden, wird die Trauf- höhe in der Gebäudemitte, gemessen von der Straßenoberkante, begrenzt; wegen der unterschiedlichen Topographie auf 7,00 m für die westlich der Kapellenstraße gelegenen Grundstücke, auf 4,50 m für die östlich liegenden.



3.3 Bauordnung

Dachform, Dachneigung und die Art der Dachaufbauten entsprechen der vorhandenen Bebauung in Dietlingen. Auch die Verwendung von heimischen Pflanzen bei der Eingrünung des Grundstückes (Empfehlung) dient dem Erhalt der Landschaftstypik von Dietlingen.

4. Naturschutzrechtliche Betrachtung (§ 8a BNatSchG)

Beschreibung des Bestandes:

Westlich der Erschließungsstraße ist Grünland mit sehr vereinzelt Obst- und Laubbäumen entlang der Straße vorhanden. Ein Gebäude ist bereits Bestand. Östlich der Erschließungsstraße befindet sich Grünfläche mit vereinzelt, zum Norden hin dichter werdenden Obstbaumbeständen.

Bewertung:

Im Plangebiet ist bereits ein Gebäude vorhanden. Der Eingriff in die Natur ist aufgrund der bisher überwiegend als Grünland genutzten Fläche gering. Einige Bäume, vor allem entlang der Straße können auch bei weiterer Bebauung erhalten bleiben. Der gewählte Standort zur baulichen Entwicklung ist aufgrund der städtebaulichen Entwicklung, der Ausweisung im Flächennutzungsplan und dem für Dietlingen verhältnismäßig geringen Baumbestandes anderen Standorten am Rand vorzuziehen. Der Eingriff in die Natur und Landschaft kann zur Verwirklichung des Baugebietes nicht vermieden werden. Er wird durch die Rücksichtnahme der Bauherren auf den vorhandenen Baumbestand jedoch minimiert.

Ausgleich:

Der Eingriff in die Natur durch die zusätzliche Flächenversiegelung ist nicht in gleicher Weise ersetzbar. Er kann nur ausgeglichen werden. Konkrete Standorte für das Pflanzen von Bäumen, z.B. als Allee, werden nicht festgesetzt, um den Eigentümern genug Freiraum zu lassen, ihr Gebäude optimal an die auf ihrem Bauplatz herrschenden Licht-/Wärmeverhältnisse anzupassen.

Um jedoch einen gewissen Baumbestand im Baugebiet zu garantieren und damit das durchgrünte Ortsbild zu erhalten, wird als Ausgleich für den Eingriff in die Natur festgesetzt, daß pro angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten ist. Ferner sind die Grundstücke zur freien Landschaft hin naturnah einzugrünen. Dabei sollen nur heimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

5. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zur Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses wird festgesetzt, daß die Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen.

Ferner wird das Sammeln von Oberflächenwasser der Dächer in Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen. Eine breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenschicht soll angestrebt werden.

6. Erschließung

Die Ortsdurchfahrt durch Dietlingen erschließt das Baugebiet.

Die westlich liegende Gebäudereihe kann an die vorhandenen Kanalisation in der Kapellenstraße anschließen. Für die östlich liegende Gebäudereihe wird ein Kanal östlich der Plangebietsgrenze verlegt werden, der in die vorhandene Kanalisation einmünden wird.

Die Wasserleitung ist in der Kapellenstraße verlegt. An sie kann angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Eine Löschwasserstelle befindet sich im Gebäude auf Flst. Nr. 1545, das genau an das Baugebiet angrenzt.

Weilheim, den 16.02.1998

angezeigt am

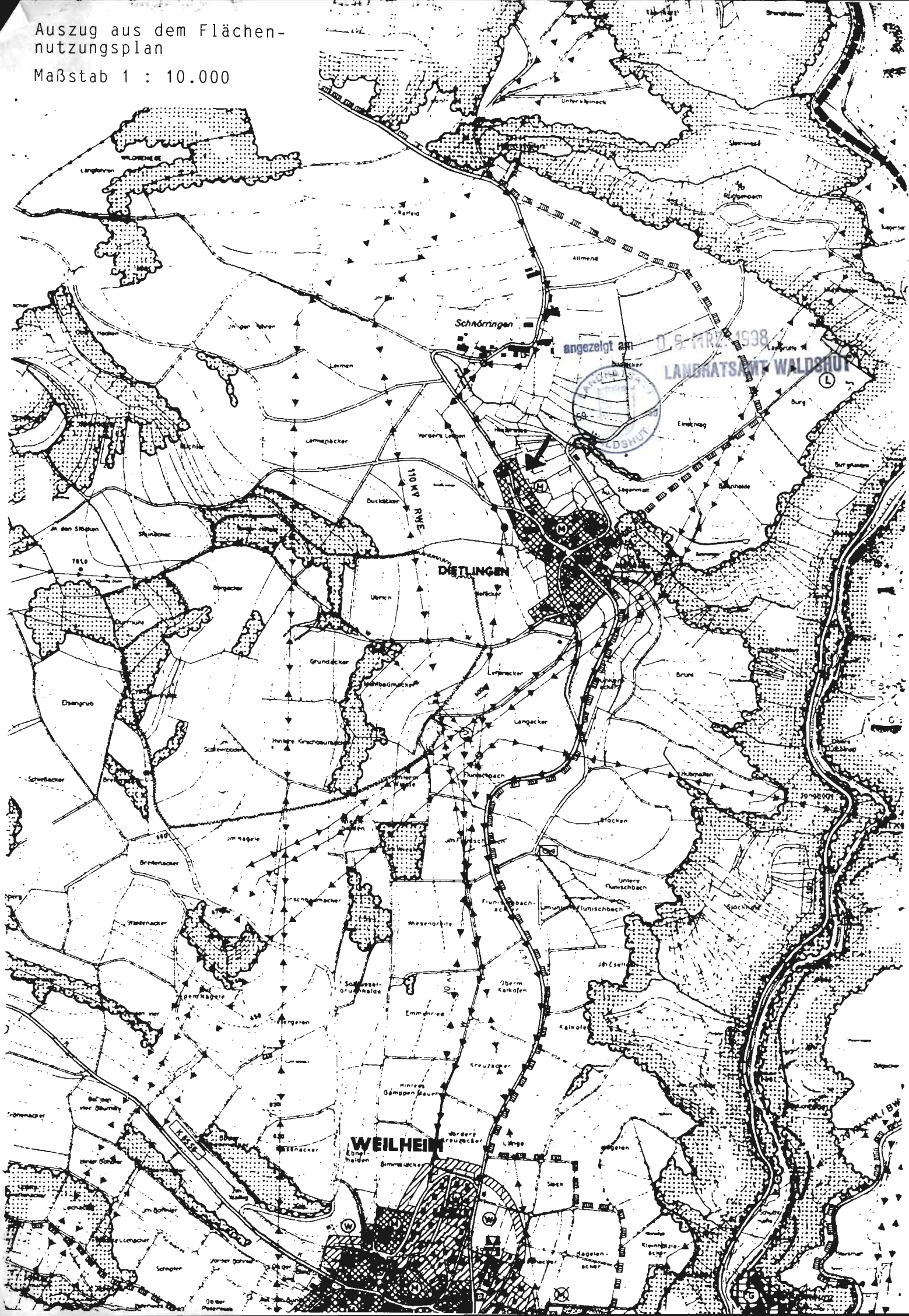
06.03.1998

LANDRATSAMT WALDSHUT



Auszug aus dem Flächen-
nutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000





Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Hinterwies", Ortsteil Dietlingen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 20.12.1996
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der gültigen Fassung
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) in der gültigen Fassung
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der gültigen Fassung
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der gültigen Fassung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD).
Die Zulässigkeit der Nutzung richtet sich nach § 5 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

Die Traufhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, von der Oberkante der Kapellenstraße, wird aufgrund der Topographie für die beiden Straßenseiten getrennt festgesetzt:

Für die westlich der Kapellenstraße liegenden Grundstücke wird die Traufhöhe auf 7,00 m begrenzt, für die östlich liegenden Grundstücke auf 4,50 m.



2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gehen aus den eingetragenen Baufenstern hervor.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft hat der Eigentümer auf seinem Grundstück pro angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche einen hochstämmigen Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ferner ist das Plangebiet zur freien Landschaft hin naturnah mit heimischen Baum- und Straucharten zu begrünen. Koniferen sollten dabei nur untergeordnet beigemischt werden.

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung soll unauffällig sein, d.h. das Land- und Ortschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von grellen, farbintensiven Farben ist nicht zulässig. Zwerchgiebel (Wiederkehren) sind nur auf einer Seite der Gebäude zulässig.

3.2 Dächer

Für die Hauptgebäude ist das Satteldach als Dachform vorgeschrieben. Unzulässig sind Walmdächer, Krüppelwalmdächer sind erlaubt. Die Dachneigung beträgt 30° bis 45°. Nebenanlagen und Garagen dürfen aus einem Satteldach oder Pultdach bestehen. Die Dachneigung soll dem Hauptgebäude angeglichen sein. Pultdächer können auch eine niedrigere Dachneigung aufweisen, mindestens jedoch 12°. Für die Dacheindeckung sind nur rote und braune Farbtöne zulässig. Es darf kein reflektierendes Material oder Blech verwendet werden sowie Materialien in Schwarztönen. Eine Ausnahme hiervon bilden Solarkollektoren.



3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

Dacheinschnitte und Dachreiter sind nicht zulässig. Dachgaupen sind nur auf Satteldächern erlaubt. Eine Dachgaupenform wird nicht vorgeschrieben. An jedem Gebäude ist jedoch nur eine Gaupenform erlaubt. Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von 1,60 m einhalten.

Die Gesamtlänge aller Gaupen darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

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

3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen an der Straße sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Alle übrigen Einfriedigungen sollen nicht höher als 1,00 m sein. Stütz- und Sockelmauern als Einfriedigung sind nicht zulässig.

3.5 Grünordnung

Zur Eingrünung des Grundstückes sollen heimische Laub- und Straucharten verwendet werden. Koniferen dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

3.6 Befestigungen

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

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

3.7 Hinweis zur Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten ist anzustreben.

3.8 Hinweis der Schluchseewerk AG Freiburg i.Br.

Durch die Grundstücke Flst. Nr. 1590 sowie 1554 verläuft ein Steuerungskabel der Schluchseewerk AG. Baumaßnahmen sind daher rechtzeitig mit der Schluchseewerk AG, Postfach 14 60, 79014 Freiburg abzusprechen, um Maßnahmen für eine notwendig werdende Verlegung bzw. Beseitigung des Kabels einleiten zu können.

3.9 Hinweis der Gewässerdirektion Südl. Oberrhein/Hochrhein

Da das geplante Baugebiet am Hang liegt, können Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hoher Niederschläge nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher auf die Möglichkeit eines privaten Objektschutzes aufmerksam gemacht. Dazu gibt es ein Merkblatt der Gewässerdirektion.

Weilheim, den 16. Februar 1998

Gantert
Bürgermeister

