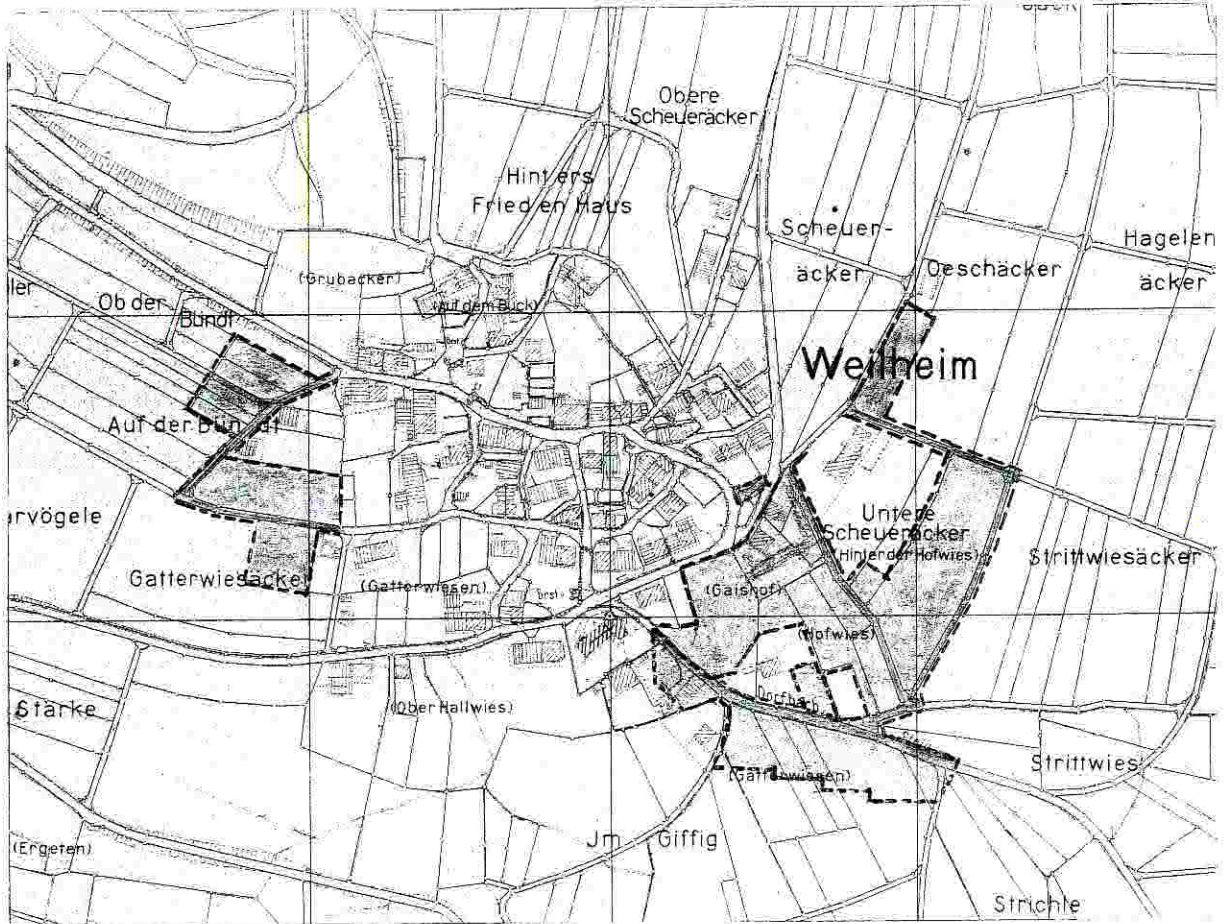


20. Planung ✓

26.1.66



M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN I

Handwritten signature

Satzung

der Gemeinde Weilheim / Landkreis Waldshut

Über den Bebauungsplan I in den Gewannen: Ob der Bündt, Gaishof,
Hofwied, Untere Scheueräcker, Gatterwies-
äcker, Auf der Bündt

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Ge-
meindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955
(Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 17. 6. 1964
den Bebauungsplan für die Gewanne siehe oben als Satzung
beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung
im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M 1 : 5000
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan M 1 : 1000
- 4) Gestaltungsplan M 1 : 1000
- 5) Straßenzugs- und -querschnitte M 1 : 250/ 1 : 500
- 6) Bebauungsvorschriften
- 7)

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan für die Gewanne: Ob der Bündt, Gaishof, Hofwies, Untere Scheueracker, Gatterwiesacker, Auf der Bündt in Weilheim / Landkreis Waldshut.

I. Allgemeines: Die Bauanfragen, die in den letzten Jahren an die Gemeinde Weilheim gerichtet wurden, waren so zahlreich, daß eine geordnete Bearbeitung, Beurteilung und Zustimmung dieser Fragen ~~mehr und~~^{nur} mehr auf Grund eines Bebauungsplanes sinnvoll erledigt werden können. Die Gemeinde Weilheim hat sich daher entschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Art des Baugebietes und Bauweise: In den Gewannen Ob der Bündt, Auf der Bündt und Gatteracker, Mischgebiet nach § 6 der Bau NOV in den übrigen Gewannen, allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bau NOV. Die Bauweise wurde entsprechend dem Bebauungsvorschlag des Regierungspräsidiums Südbaden Abt. Nr. I 5, Erlaß Nr. 24/7119/300 vom 17.7.1962 übernommen. Es ist offene Bauweise festgelegt.

III. Kosten:

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen
.....110 000...... DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/ Grenzregelung und Anschließung der unbebauten Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne Ob der Bündt, Gaishof, Hofwies,
Untere Scheueräcker, Gatterwiesäcker, Auf der Bündt,
in Weilheim, Landkreis Waldshut.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
- ~~4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938).~~
- ~~5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).~~

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- a) - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. für Gaishof, Hofwies,
Untere Scheueräcker
- b) - Mischgebiet gem. § 36 Bau NVO in den Gewannen, Ob der Bündt,
Auf der Bündt, Gatterwiesäcker.

§ 2

Ausnahmen

^{Bau}
(bei einheitlichem Gebiet):

Soweit in § 4 / § 6 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
- unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen - nicht - zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- ~~(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.~~
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht - zugelassen werden.
Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaure Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nicht - zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens
- 4,00 m -
- betragen.

- (2) - Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von
- 8,00 m -
nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf
- vom natürlichen Gelände -
- oder vom eingeebneten Gelände -
bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m - Bergseitig
bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m - Talseitig
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als
- 0,45 m - bergseitig und talseitig
betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)
- mindestens 48° (Steildach) -

- darf höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) -

betragen, entsprechend den Eintragungen im Gestaltungsplan.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigten Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparen gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

~~§ 14~~

Entwässerung

(1) Häusliche Abwasser sind

- im Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) -

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

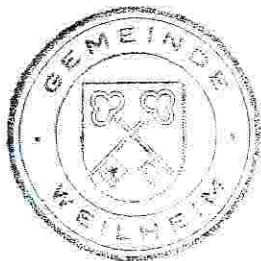
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes über Bauvorschriften vom sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bauvorschriften übernommen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bauvorschriften.



Bürgermeisteramt Weilheim

Freitag, 4.8.1964

Erlaubnis bleibt unberührt.

~~§ 15~~

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

~~§ 16~~

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 323 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

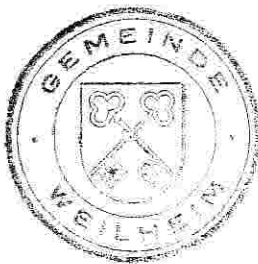
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

~~§ 18~~

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

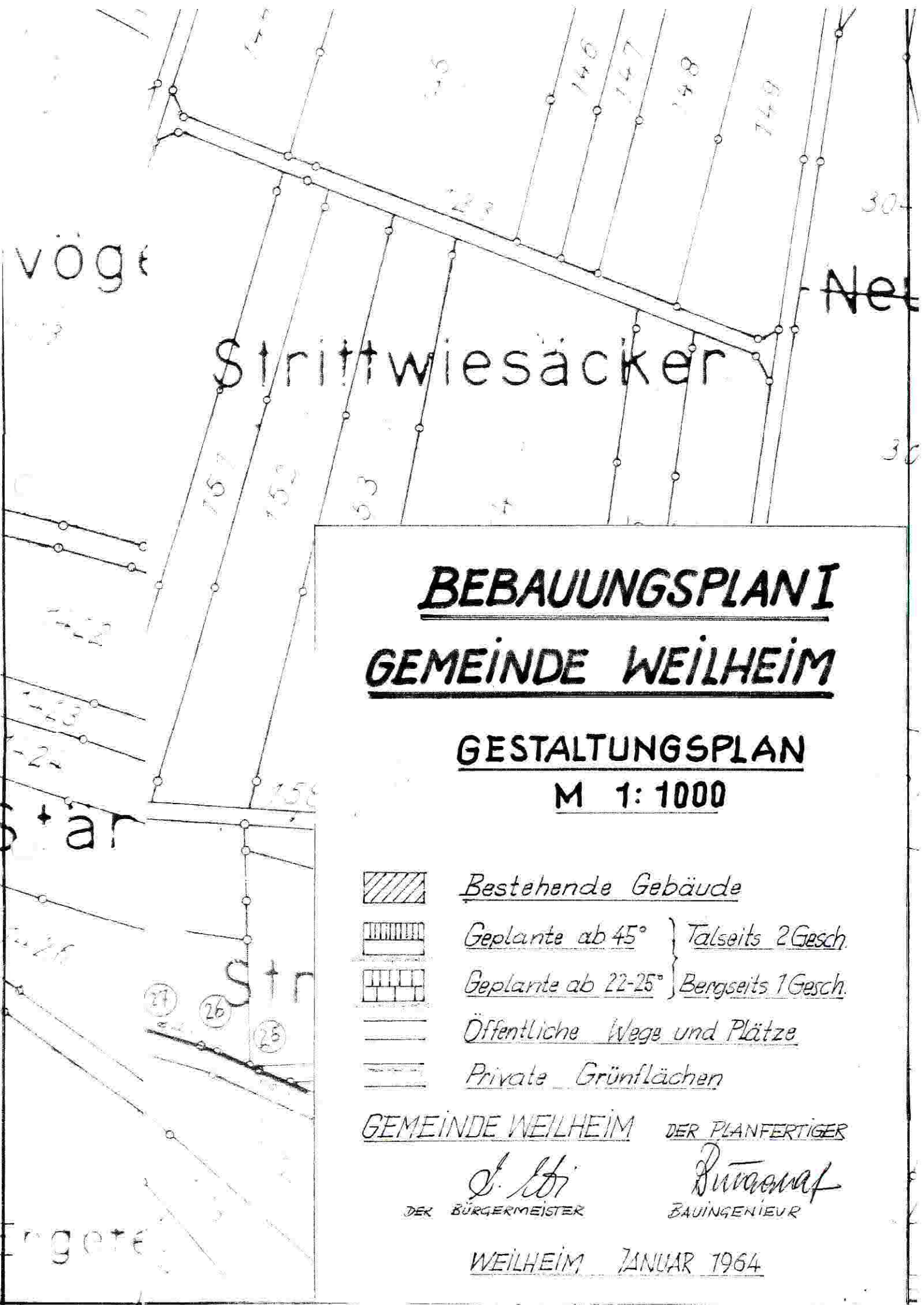
Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes über Bauvorschriften vom sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bauvorschriften übernommen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bauvorschriften.








Bürgermeisteramt Weilheim

Dienstag, 4.8.1964



BEBAUUNGSPLAN I
GEMEINDE WEILHEIM

GESTALTUNGSPLAN
M 1:1000

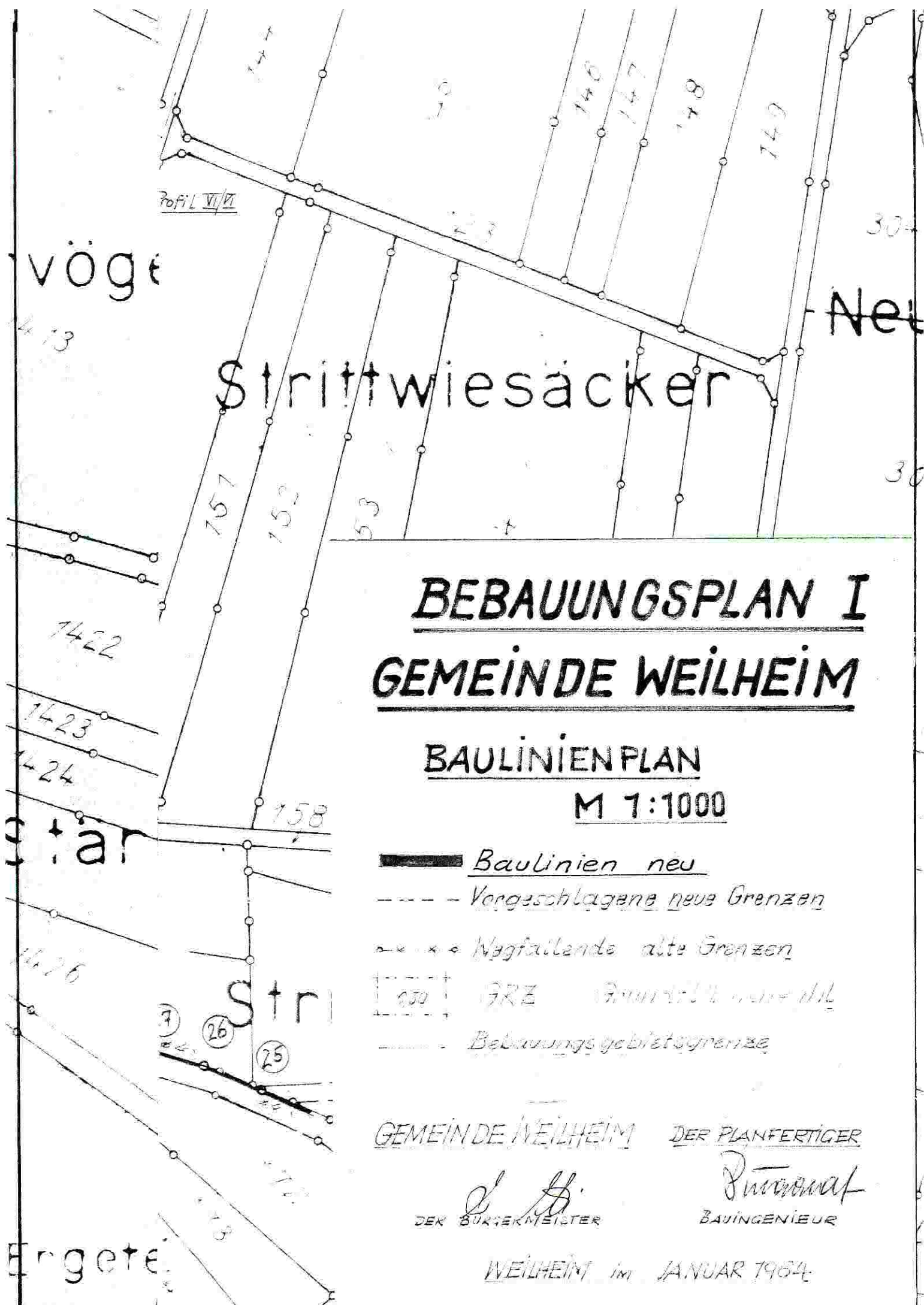
-  Bestehende Gebäude
-  Geplante ab 45° } Talseits 2 Gesch.
-  Geplante ab 22-25° } Bergseits 1 Gesch.
-  Öffentliche Wege und Plätze
-  Private Grünflächen

GEMEINDE WEILHEIM DER PLANFERTIGER

J. St.
DER BÜRGERMEISTER

Rutmann
BAUINGENIEUR

WEILHEIM JANUAR 1964



Profil VI/VI

vöge

Strittwiesacker

Net

BEBAUUNGSPLAN I
GEMEINDE WEILHEIM

BAULINIENPLAN
M 1:1000

- Baulinien neu
- Vorgeschlagene neue Grenzen
- Nachfallende alte Grenzen
- GRZ Grundstücksnummer
- Bebauungsgebietsgrenze

GEMEINDE WEILHEIM

DER PLANFERTIGER

[Signature]
DER BÜRGERMEISTER

[Signature]
BAUINGENIEUR

WEILHEIM im JANUAR 1964

Ergete

Maus

Scheuer-
acker

Oeschä

Untere
Scheueracker
(Hinterer Hofes)

(Hofwies)

Dorfbuch

(Gatterwiesen)





Frie

(Grubacker)

(Auf dem Busch)

Ob der Bünde

Auf der Bünde

Weinheim

Gatterwiesäcker

(Gatterwiesen)

Ober Hallwies

le

e

74.20



Ob der Bündt

Auf der Bunn ddt

Gatterwiesäcken

Weilheim

(Gatterwiesen)

Ober Hallwies

(Grubacker)

Frti

WA

re

ale

640

600

509

Langs 608

104 Nr 13

607

Bündt

3365

342

1372

26

332

W

12 022

12 023

12 024

12 019

12 019

12 019

12 019

(Gatterwiesen)

85

Fnst

7/6

4/25

66

80

80

600

