

Landkreis Waldshut
Bebauungsplan I
Gemeinde Weilheim
 (Bündt, Gaishof, Hofwiese, Untere Scheueräcker)

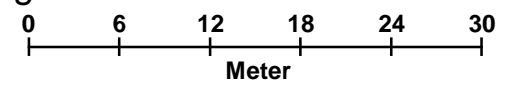
Deckblatt zur 2. Änderung und Erweiterung

Legende

- **Bebauungsplan** -
- Abgrenzung Plangebiet
- Grundstücksgrenze neu
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- **Gestaltungsplan** -
- Gebäude ab 45°

Weilheim, den xx.xx.xxxx

Roland Arzner
 Bürgermeister



Gemeinde Weilheim



Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gattrütte Süd“

(im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB)

**Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gattrütte Süd nach § 13a
BauGB**

Inhaltsverzeichnis

A Satzung

B Begründung

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

C Textliche Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D Planteil

1. Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)

Satzung Aufstellung des Bebauungsplanes Gattrütte Süd nach § 13a BauGB

Teil A - Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die Satzung XXXXX Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen:

Bundesrecht:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, letzte Änderung durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509 in der derzeit gültigen Fassung.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung, durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der derzeit gültigen Fassung.

BNatschG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

Landesrecht

LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in der derzeit gültigen Fassung.

GemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) letzte Änderung 9. November 2010 (GBl. S. 793) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Deckblatt der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Deckblatt
in der Fassung vom XX.XX.XXXX
2. Textliche Festsetzungen
in der Fassung vom XX.XX.XXXX

Beigefügt sind:

3. Begründung
in der Fassung vom XX.XX.XXXX

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Weilheim, den XX.XX.XXXX
Roland Arzner
Bürgermeister

Satzung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes I – Weilheim im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil B - Begründung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 16.01.2012 die Änderung des Bebauungsplanes I (Bündt, Gaishof, Hofwiese, Untere Scheueräcker) im Ortsteil Weilheim gemäß §§ 2 Abs. 1 und 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan I ist gültig in der Fassung vom 17.06.1964, erstmalig geändert mit Satzung vom 08.09.2008, und weist folgende Gebietstypen aus:

Allgemeines Wohngebiet: Gaishof, Hofwiese, Untere Scheueräcker

Mischgebiet: Ob der Bündt, Auf der Bündt, Gatterwiesäcker

Ferner wird die Bebauung geregelt durch die Ausweisung von Baugrenzen, Baulinien, Grundflächenzahlen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Auf Grund der ursprünglich sehr großzügigen Abstandsregelungen (8m Gebäudeabstand, 4m Grenzabstand) sowie dem Umstand, dass Nebenanlagen nur innerhalb der sehr begrenzt ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist ein sehr offenes Baugebiet entstanden, geprägt von zahlreichen Flächen, die baulich keiner Nutzung zugeführt werden können.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist aber der Umstand, dass das Gebäude auf Grundstück Flst. Nr 96 um einen Anbau erweitert werden soll um ausreichend Wohnraum für mittlerweile drei Generationen zu bieten.

Das Flst. Nr. 96 ist in seinem heutigen Zuschnitt außerhalb des Bebauungsplanes gelegen. Zur Erweiterung steht eine aus Grundstück Flst. Nr. 97/5 abzutrennende Fläche zur Verfügung. Die zur Erweiterung erforderliche Fläche ragt jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein, der an dieser Stelle aber keine überbaubare Grundfläche vorsieht. Dadurch ist die angestrebte bauliche Erweiterung bauplanungsrechtlich zunächst nicht zulässig.

Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes I sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Gebäudes auf Grundstück Flst. Nr. 96

Das Grundstück Flst. Nr. 96 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die auf Grundstück Flst. Nr. 97/5 ausgewiesene überbaubare Fläche wird verkleinert und verschoben. Gleichzeitig wird auf Grundstück Flst. Nr. 96 eine überbaubare Fläche neu ausgewiesen.

- b) Nachverdichtung

Bereits mit erster Änderung des Bebauungsplanes wurde die Abstandsregelung nach § 9 des Bebauungsplanes aufgegeben. Dies ermöglicht eine Nachverdichtung durch Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Da es sich vorliegend um recht kleine Baugrundstücke handelt, ist zur optimalen baulichen Ausnutzung die Grundflächenzahl anzupassen, ferner die Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Diese Nachverdichtung ist städtebaulich sinnvoll. Sie ermöglicht die Erschließung von Innenbereichsflächen und trägt das Erfordernis neuer Baulandausweisungen weiter in die Zukunft.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist daher zulässig.

Flächennutzungsplan

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

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

Erschließung

Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Abwasser und Oberflächenwasser

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle, die für die geplante Erweiterung nach wie vor ausreichend sind. Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

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

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Versorgungsleitung. Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über dieses Leitungssystem.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Umweltbericht

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

Weilheim, den 03.01.2012

**Satzung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes I – Weilheim
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Teil C - Textliche Festsetzungen

In Änderung der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes I (Bündt Gaishof, Hofwiese, Untere Scheueräcker) werden folgende Änderungen und Ergänzungen festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 8, geänderte Fassung)

§ 8 Abs. 8 Satz 2 (Das gilt nicht für Garagen und Carports) wird ersatzlos aufgehoben.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Bauten (§ 10) - Änderung

§ 10 Abs. 2 wird ersatzlos aufgehoben.

§ 10 Abs. 8 letzter Satz („Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen“) wird ersatzlos aufgehoben.

Teil D - zeichnerische Festsetzungen

Der zeichnerische Teil (Bebauungsplan und Gestaltungsplan) wird ergänzt um ein Deckblatt betreffend den Grundstücken Flst. Nr. 96 und 97/5 (Blatt 2).