

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Bürglen
Lageplan
Bebauungsplan "Im Speicher"

Maßstab 1:1000

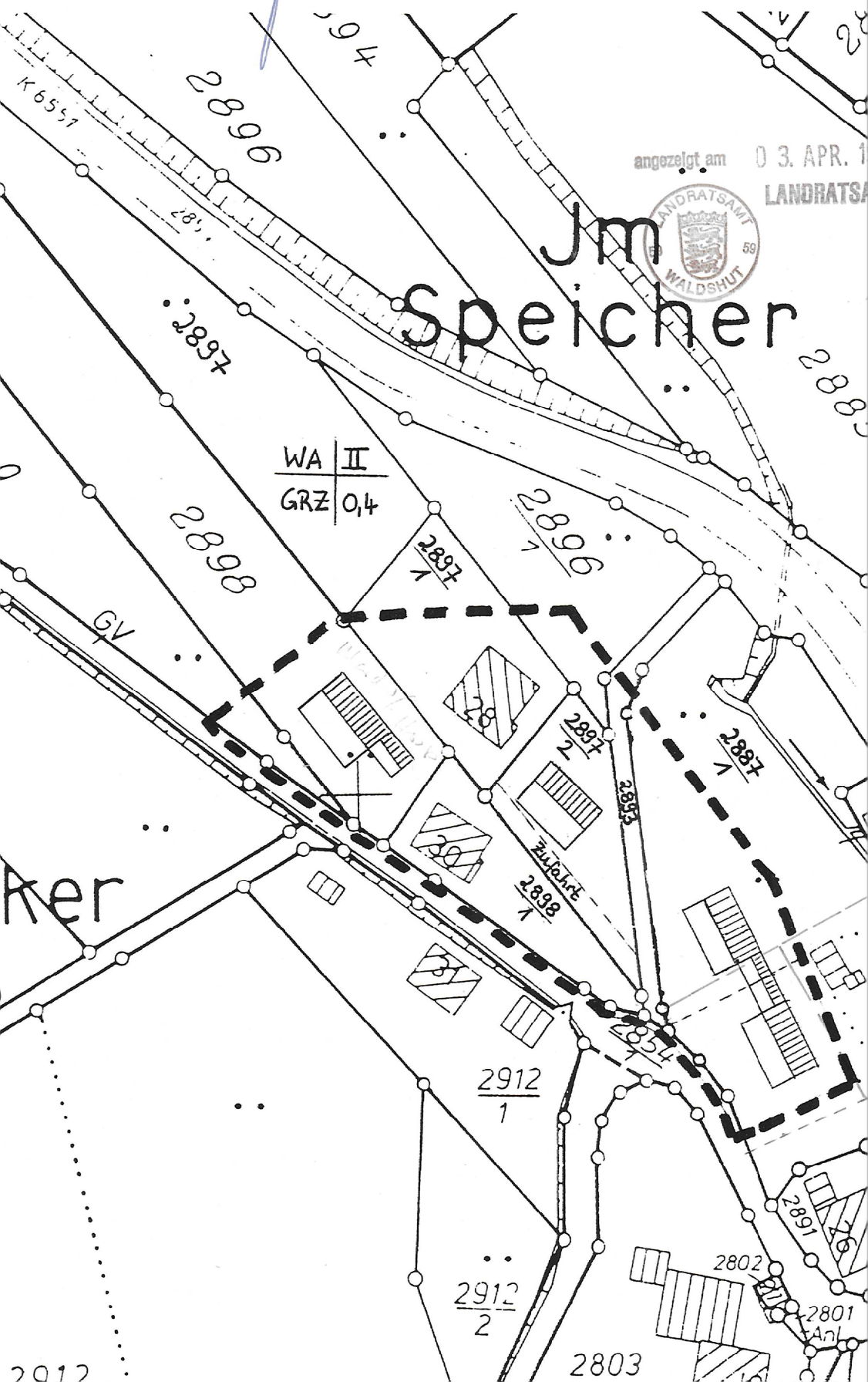
Weilheim, den 24. Februar 1997

Gantert
Bürgermeister



Legende:

- Grenze des Bebauungsplane
- WA** Art der baulic Nutzung
- II** Anzahl der Vol geschosse
- GRZ 0,4** Grundflächenza



angezeigt am 03. APR. 1997



Im Speicher

WA II
GRZ 0,4

ker

2012

2803

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Bürglen
Lageplan
Bebauungsplan "Im Speicher"

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 24. Februar 1997

Gantert
Bürgermeister



Legende:



Grenze des
Bebauungsplane

WA

Art der baulic
Nutzung

II

Anzahl der Vol
geschosse

GRZ 0,4

Grundflächenza

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Satzung

über den einfachen Bebauungsplan "Im Speicher", Ortsteil Bürglen

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 24.02.1997 den Bebauungsplan "Im Speicher", Ortsteil Bürglen, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000
2. Übersichtsplan des Gebietes vor Erlass des Bebauungsplanes
3. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

angezeigt am 03. APR. 1997

§ 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.



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 4

Inkrafttreten

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

Weilheim, den 24.02.1997

Gantert, Bürgermeister



angezeigt am 0 3. APR. 1937



LANDRATSAMT WALDSHUT

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Speicher" im Ortsteil Bürglen

1. Allgemeines

Um den bestehenden dringenden Wohnbedarf im Ortsteil Bürglen decken zu können, muß die bislang bestehende Innenbereichssatzung vom 13.08.1979 erweitert werden. Der Erweiterungsteil umfaßt im Nordwesten die Grundstücke Flst. Nr. 2898/Teil und 2899/Teil sowie im Südwesten das Grundstück Flst. Nr. 2887/1.

Die Abgrenzung der ursprünglichen Innenbereichssatzung geht aus dem Übersichtsplan (§ 2 Nr. 2 der Satzung) hervor.

Die Erweiterung ist nur über einen Bebauungsplan möglich.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da die bereits vorhandene Bebauung überwiegend Wohnzwecken dient. Der Bebauungsplan grenzt im südlichen Bereich an ein Wohn- und Ökonomiegebäude. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf die Felderbewirtschaftung reduziert. Es werden dort keine Tiere gehalten. Die bestehende - eingeschränkte - Landwirtschaft wird durch das angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wurde der im ganzen Plangebiet 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse - zwei - wurde nach der vorhandenen Umgebungsbebauung festgelegt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wurde verzichtet, um im bereits bestehenden Innenbereich keine Einschränkungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche vorzunehmen.

2.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der bereits vorhandenen Bauweise.

2.5 Sonstige Festsetzungen

Damit die Gebäude bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschoßzahl nicht zu weit über die Umgebungsbebauung hinausragen, wurde die Traufhöhe auf 6 m bergseitig beschränkt.

Auf die Festsetzung weiterer Bauvorschriften wurde bewußt verzichtet, um den Eigentümern im bereits vorhandenen Innenbereich keine über die ursprüngliche Satzung hinausgehenden Regelungen vorzuschreiben.

3. Naturschutzrechtliche Beurteilung (§ 8a BNatSchG)

Die bestehende Innenbereichssatzung vom 13.08.1979 erfaßt bereits den größten Teil des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes. Lediglich die Flurstücke Nr. 2898/Teil sowie Nr. 2899/Teil lagen bisher im Außenbereich und werden durch den Bebauungsplan zu Bauland. Nur in diesem Bereich sind über den bisher bereits bestehenden Innenbereich hinaus Eingriffe in die Natur zu erwarten. Zur Zeit ist dort eine baumlose Wiese vorhanden. Auf Grund des Bebauungsplanes wird es zur Errichtung eines Wohnhauses kommen, der zu einem unvermeidbaren Eingriff in die Natur führen wird. Die Versiegelung der Grundfläche durch den Hausbau ist nicht in gleicher Weise ausgleichbar. Als Ersatzmaßnahme für den relativ geringen Eingriff wird festgesetzt, daß der Eigentümer zwei hochstämmige Obst- oder Laubbäume pflanzen muß.

4. Gestaltung

Wegen der Lage des Bereiches am Ortsrand hat die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Gestaltung eine besondere Bedeutung.

Die Grün- und Freiflächen sollen sich daher an die natürliche Eigenart der Landschaft anpassen. Die Anpflanzungen von Obstbäumen und heimischen Baum- und Straucharten wird daher erwünscht.

Das Pflanzen von Koniferen jeder Art ist nicht erlaubt.

5. Flächennutzungsplan

Für den Bereich der derzeit gültigen Innenbereichssatzung vom 13.08.1979 sieht der Flächennutzungsplan bereits eine bauliche Nutzung vor. Der neu miteinzubeziehende Teil auf Flurstück Nr. 2898 liegt in der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Grenzen eines Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht so starr, weshalb der Bebauungsplan durchaus wie geplant abgegrenzt werden kann.

6. Erschließung

Die Erschließung des neu hinzugekommenen Baugrundstückes erfolgt über öffentliche Straße bzw. Wege. Das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr. 2897/1 wird bereits über eine private Zufahrt über Flurstück Nr. 2897/2 erschlossen.

Abwasserkanäle sowie die Wasserleitung liegen im Gemeindeverbindungsweg (Flst. 2854/1). An sie kann angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Weilheim, den 24.02.1997

angezogen am 03. APR. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Bürglen
 Lageplan
 Bebauungsplan "Im Speicher"


Maßstab 1:1000

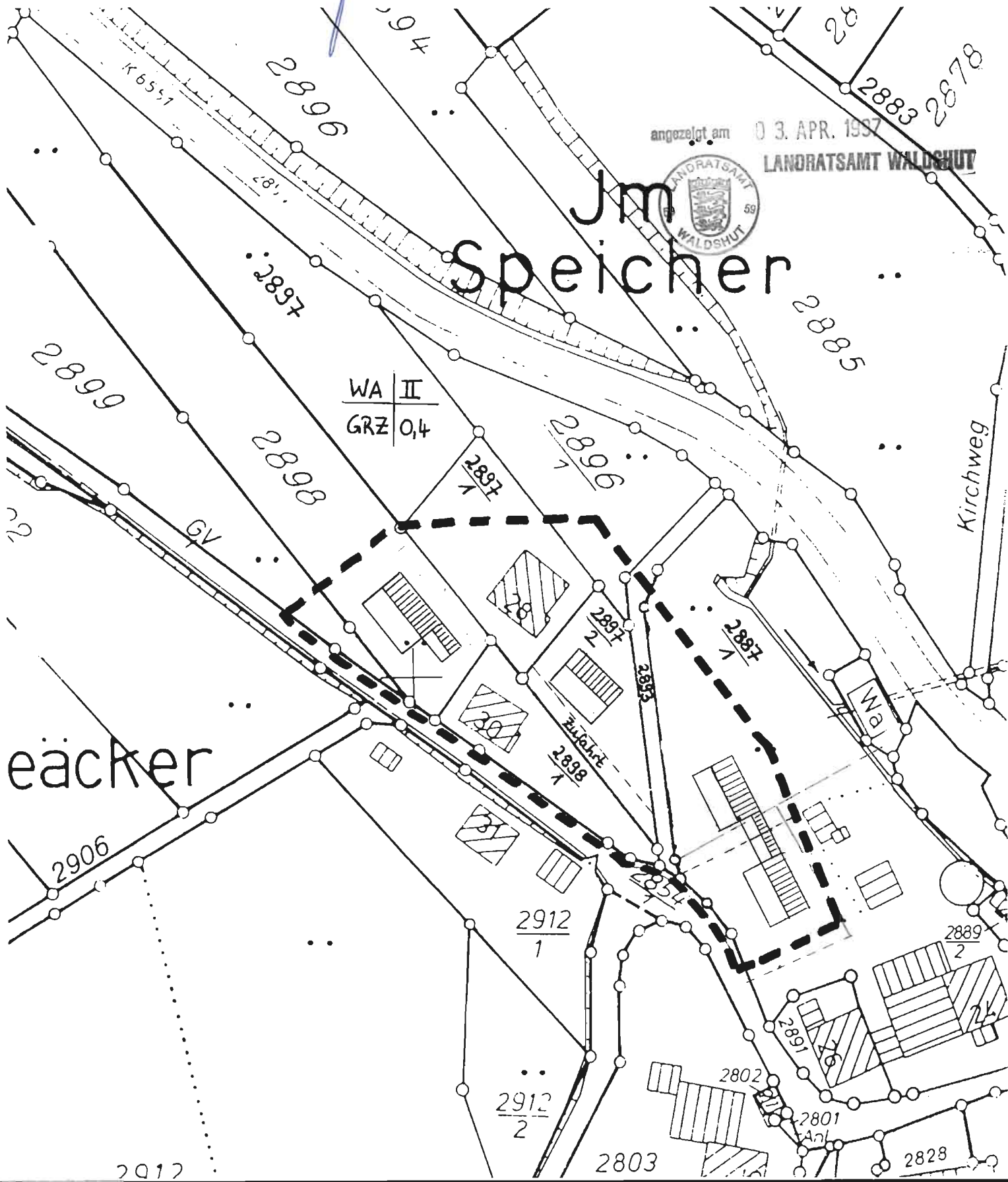
Weilheim, den 24. Februar 1997

Gantert
 Bürgermeister



Legende:

-  Grenze des Bebauungsplanes
- WA** Art der baulichen Nutzung
- II** Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl



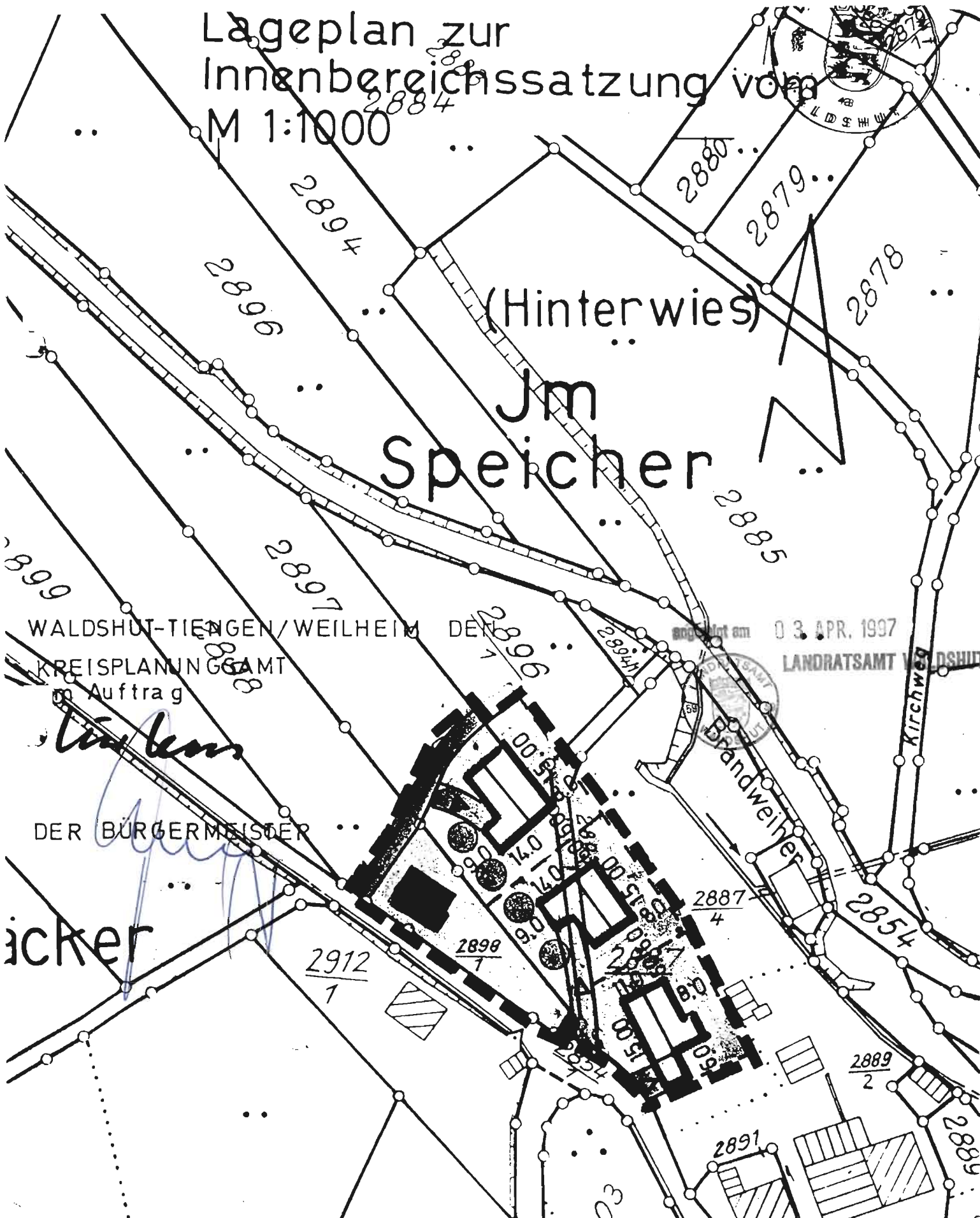
angezeigt am 0 3. APR. 1997
 LANDRATSAMT WALDSHUT



eäcker

Übersichtsplan
Innenbereichssatzung vom 13.08.1979, Ortsteil Bürglen

Maßstab 1:1000



Lageplan zur
Innenbereichssatzung vom
M 1:1000

(Hinterwies)
Jm
Speicher

WALDSHUT-TIENGEN/WEILHEIM DEN
KREISPLANNUNGSAMT
im Auftrag

angelegt am 03. APR. 1997

LANDRATSAMT WALDSHUT

DER BÜRGERMEISTER

icker

2912
1

2898
1

2887
4

2889
2

2891

2882

Einfaches 8P
Im Speicher WH-Bürglen

Verfahrensvermerke zum einfachen Bebauungsplan "Im Speicher",
Ortsteil Bürglen

Aufstellungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates
am 09.09.1996 bzw. 16.09.1996

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt mit Schreiben vom
30.08.1996 mit einer Frist zur Äußerung von 1 Monat

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom
28.11.1996 bis 13.12.1996

Behandlung der Stellungnahmen, Entwurfsbeschluß und Beschluß
zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am
16.12.1996

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 08.01.1997

Planentwurf offengelegt vom 17.01.1997 bis 17.02.1997

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der
Offenlage am 02.01.1997

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderatssit-
zung am 24.02.1997

Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am
24.02.1997

Anhörung der von der Planänderung Betroffenen im vereinfachten
Verfahren mit Schreiben vom 27.02.1997, Frist zur Äußerung bis
24.03.1997

Satzung dem Landratsamt angezeigt am 03.04.1997

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am

Inkrafttreten am

Weilheim, den 03.04.1997

Gantert
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Im Speicher", Ortsteil Bürglen

angezeigt am

03. APR. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
- 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

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die zulässige Nutzung richtet sich nach der BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt im ganzen Plangebiet 0,4.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen oder Baulinien werden keine festgesetzt.

Die Bauweise ist offen.

2.4 Pflanzbindungen

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung der Fläche durch den Neubau auf Flurstück Nr. 2898 hat der Eigentümer zwei hochstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

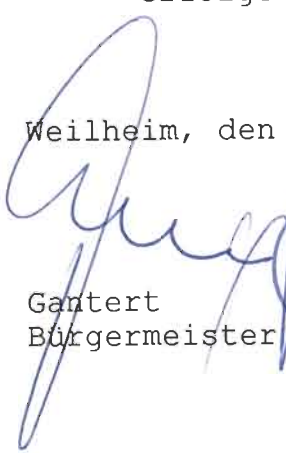
3.1 Bauvorschriften

Die Traufhöhe wird bergseitig auf 6,00 m beschränkt. Sie wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Das Maß ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelängsseite zu nehmen.

3.2 Grünordnung

Auf die natürliche Eigenart der Landschaft ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Anpflanzungen auf dem Grundstück sollen daher mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Das Anpflanzen von Koniferen ist verboten.

Weilheim, den 24.02.1997


Gantert
Bürgermeister



angezeigt am 03. APR. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT