

GEMEINDE WEILHEIM
Ortsteil BIERBRONNEN

**BEBAUUNGSPLAN
OBERES UNTERES ZELG**

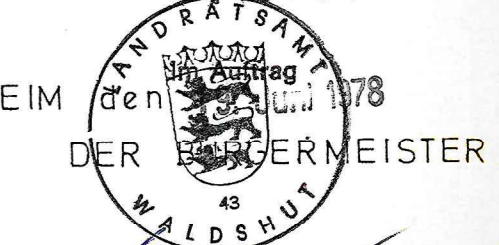
ZEICHENERKLÄRUNG

| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|------------------|------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | |
| DACHGESTALTUNG | |

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- ÄNDERUNG DER NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGBIET
- MD DORFGEBIET
- SO SONDERGEBIET - FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- PFLANZGEBOT
- GARAGE
- GRÜNFLÄCHE

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 7. Aug. 1978

WALDSHUT-TIENGEN/ WEILHEIM
KREISPLANUNGSAMT
im Auftrag



Handwritten signature

Handwritten signature

GEMEINDE WEILHEIM



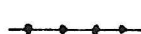




Ortsteil BIERBRONNEN

BEBAUUNGSPLAN

OBERES UNTERES ZELG

ZEICHENERKLÄRUNG

| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|------------------|------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| | BAUWEISE |
| DACHGESTALTUNG | |

-  RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
-  BAUGRENZE
-  ÄNDERUNG DER NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- SO SONDERGEBIET - FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  PFLANZGEBOT
-  GARAGE
-  GRÜNFLÄCHE

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den ~~11.~~ 1. Aug. 1978

WALDSHUT-TIENGEN/ WEILHEIM
 KREISPLANUNGSAMT
 im Auftrag

T. Lenz

ANDRÄTSAMT
 im Auftrag
 den 1. Aug. 1978
 DER BÜRGERMEISTER
 43
 WALDSHUT

[Signature]

Landkreis Waldshut
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Bierbronnen

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 1. Aug. 1978

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gewann "Oberes, Unteres Zelg"



Aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) (BBauG), § 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16. Sept. 1974 (Ges.Bl. S. 373) hat der Gemeinderat am **1.9. Juni 1978** den Bebauungsplan für das Gewann "Oberes, Unteres Zelg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil - Lageplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung und Erläuterung
2. Übersichtsplan
3. Zeichnerischem Teil - Lageplan Maßstab 1 : 1 000
4. Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

7891 Weilheim, den **19. Juni 1978**
Bürgermeisteramt


Der Bürgermeister

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den ~~19. Juni~~ **1. Aug. 1978**



Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

Begründung und Erläuterung

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 1. Aug. 1978

zum Bauungsplan "Oberes-Unteres Zelg" der Gemeinde Weilheim,
Ortsteil Bierbronnen



Die Gemeinde liegt im unmittelbaren Geltungsbereich des Schwarzwald-erlasses. Die vorbereitenden Untersuchungen für den Flächen-nutzungsplan sind abgeschlossen. Auf der Grundlage dieser Ergeb-nisse ist der nach der Verwaltungsreform erforderliche Flächen-nutzungsplan, der den gesamten Verwaltungsraum umfaßt, in Be-arbeitung.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde mit derzeit 2.219 Einwohner war im Beobachtungszeitraum von 1970 bis 1977 mit einem jährlichen Wachstum von 5,4 % gegenüber dem Landkreis überdurchschnittlich positiv. Nach den letzten Erhebungen betrug die Belegungsdichte mit 3,37 Einwohner je Wohnung.

Nachdem der Gemeinde einige konkrete Bauanfragen ortsansässiger Bürger vorliegen, steht es mit der Zielsetzung des Schwarzwald-erlasses im Einklang, ein kleineres Baugebiet für 5 Wohnhäuser vor Rechtskraft des Flächennutzungsplans für den gesamten Ver-waltungsraum auszuweisen.

Die Festsetzung der Baugestaltung erfolgte unter Berücksichti-gung des Landschaftcharakters in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Den Erfordernissen des Schwarzwald-erlasses, Abschn. 2.1.2., entsprechend wurde eine konzentrierte Einzel-hausbebauung konzipiert. Im Bauungsplans sind konkrete Aus-sagen über das Maß der baulichen Nutzung, der Erscheinung der einzelnen Gebäude und über die bebaubare Grundstücksfläche durch eng gefaßte Baugrenzen entsprechend Abschn. 4.3. des Schwarzwald-erlasses getroffen.

Bebauungsplan

- 2 -

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Im Bedarfsfalle ist eine sinnvolle Erweiterung zur Erweiterung des Ortsbildes vorgesehen. Sie wurde im Lageplan für Waldshut, den 1. Aug. 1978 informativ übernommen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.



Da die notwendige Kapazität vorhanden ist, bereitet die Versorgung mit Energie keine Schwierigkeiten. Es kann an die das Plangebiet tangierende Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Abwassertechnische Fragen wurden mit dem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes erörtert. Die im Baugebiet zu verlegende Kanalisation kann am Hauptsammler zur zentralen Kläranlage angeschlossen werden. Diese ist im Ortsteil Ay geplant. Mit ihrer Inbetriebnahme kann in etwa 2 bis 3 Jahren gerechnet werden. Bis zu dieser Zeit werden die Abwässer in einer zu erstellenden biologischen Kleinkläranlage gereinigt und in den südl. des Baugebietes verlaufenden Vorfluter geleitet.

Zur Frischwasserversorgung ist die Gemeinde Weilheim, Ortsteil Bierbrunnen, an das Verbundnetz der Zentralversorgung Höchenschwander Berg angeschlossen. Hiernach sind das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse gesichert. Bis an das Baugebiet heran führt eine 80-er Frischwasserleitung. Diese sichert eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser.

Die Kosten für Erschließung wurden durch Schätzung ermittelt. Hiernach werden in Ansatz gebracht:

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. Für Straßenbaumaßnahmen | 25.000,-- DM |
| 2. Für Abwasserkanalisation | 25.000,-- DM |
| 3. Für die Frischwasserversorgung | 12.000,-- DM |
| Zusammen | <u>62.000,-- DM</u> |
| | ===== |

7891 Weilheim, den 19. Juni 1978
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I. S. 341)

Textteil

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 1. Aug. 1978

zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberes, Unteres Zelt" der Gemeinde
Weilheim, Ortsteil Bierbronnen, Landkreis Waldshut



A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976
(BGBl. I S. 2256) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1764) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

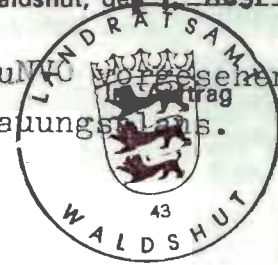
§ 2

Landratsamt Waldshut

Ausnahmen

Waldshut, den 1. Aug. 1978

Die in § 4 Abs. 3, Satz 2, 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen innerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen auch außerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen Platz finden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl jeweils als Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist offene

Waldshut, den 1. Aug. 1978

Bauweise festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen



Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt im Lageplan.

Weitergehende Bestimmungen der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwandt werden. Die Höhe Oberkante Decke über dem Untergeschoß (Sockelhöhe) ist möglichst gering zu halten. Sie darf bergseitig in Gebäudemitte 0,80 m, gemessen vom eingeebneten Gelände, nicht übersteigen. Die Differenzhöhe zwischen Deckenoberkante des Obergeschosses und der Sparrenunterkante an Gebäudeaußenkante gemessen (Kniestock) darf bergseits nicht mehr als 0,70 m, talseits maximal 0,30 m betragen.

Bei möglichem Ausbau des Untergeschosses dürfen talseits zwei Geschosse, mit einer max. Traufhöhe von 7,00 m, bergseits ein Geschoß, mit einer max. Traufhöhe von 4,00 m in Erscheinung treten.

Für die Dachgestaltung gelten die Eintragungen im Lageplan. Asymmetrische Dachformen sind zulässig. Hierbei darf die steilere Dachform max. 70° betragen.

§ 8

Abwasserbeseitigung

Bis zur Fertigstellung der Ortskanalisation mit Anschluß an der im Ortsteil Ay geplanten Zentralkläranlage sind die Abwässer in biologischen Kleinkläranlagen zu reinigen und in den südl. das Baugebiet tangierenden Vorfluter zu leiten.

§ 9

Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu planen und herzustellen.

Vor jeder Garage ist auf privatem Gelände ein Stauraum von mind. 5,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, herzustellen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind den zusammenhängenden Grünflächen anzupassen. Naturständige Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen.
2. Alle Einfriedigungen entlang der Straße und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sind ohne Höhenbeschränkung unter Hinweis nachbarrechtlicher Bestimmungen zugelassen.
3. Massive Einfriedigungen und Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,40 m gestattet.

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

- 5 -

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 1. Aug. 1978

4. Bei Einfriedigungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.



§ 11

Grundstücksgestaltung

1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
Hierzu sollen Rasenpflastersteine oder Befestigungen mit Natursteinplatten verwendet werden.
2. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
3. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Weilheim/Waldshut-Tiengen, den **19. Juni 1978**

Kreisplanungsamt

Bürgermeisteramt

Im Auftrag

L ü r k e n s

Der Bürgermeister

Öffentlich ausgelegen

nach § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 in der Zeit vom 16. Mai 78
bis 16. Juni 78

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5. Mai 1978

19. Juni 1978, der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen

nach § 10 BBauG vom 18.8.1976 in Verbindung mit § 4 GO
am

19. Juni 1978, der Bürgermeister

Genehmigt

Bebauungsplan
nach § 11 BBauG vom 18.8.1976 durch das Landratsamt Waldshut
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
am
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

11. Aug. 1978

Waldshut, den

, der Bürgermeister

Rechtskräftig

nach § 12 BBauG vom 18.8.1976 durch die Bekanntmachung der
Genehmigung am



7891 Weilheim, den
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister