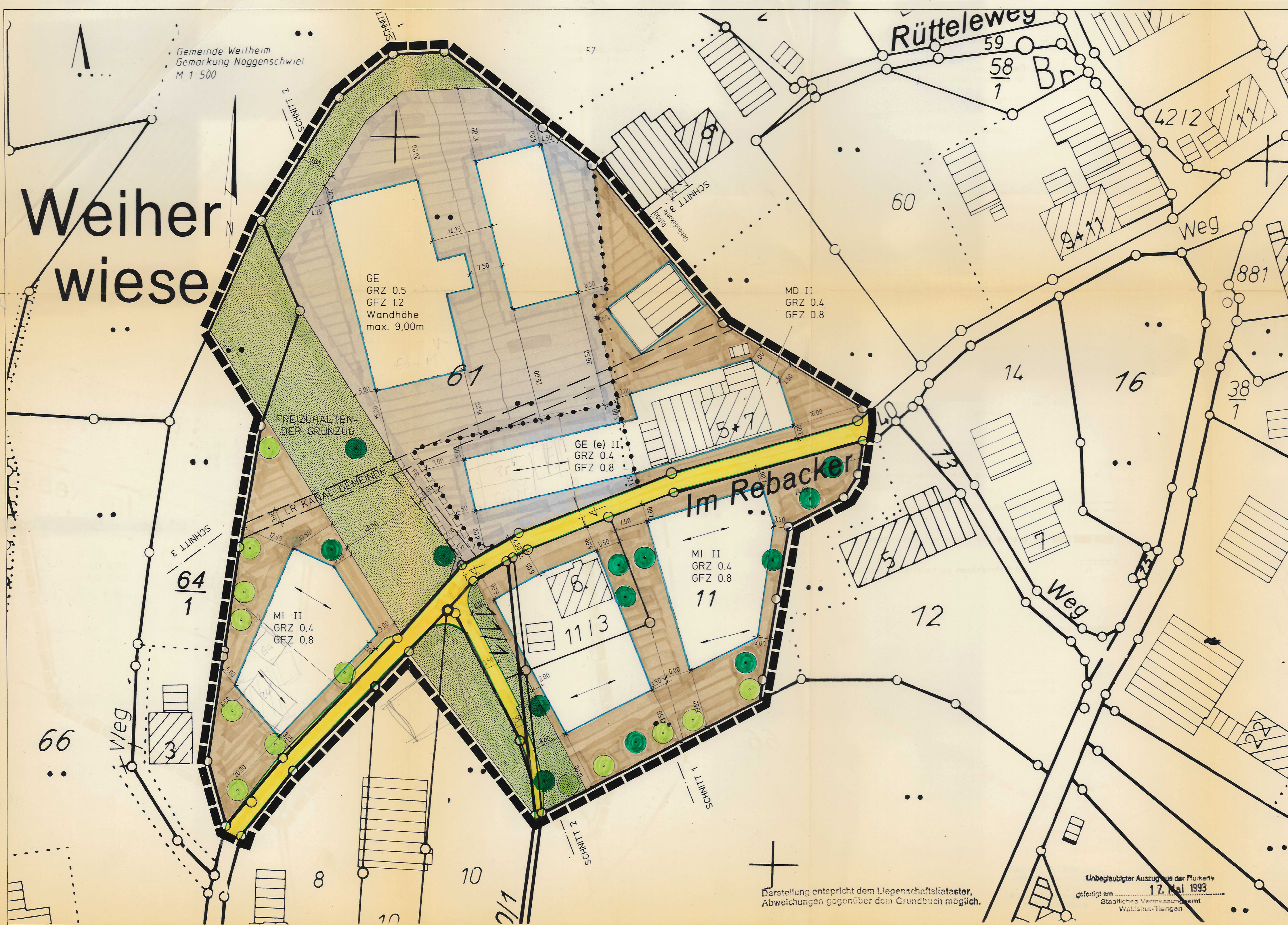


Weiherwiese

Gemeinde Weilheim
Gemarkung Noggenschwiel
M 1:500



LEGENDE

- GE Gewerbegebiet (e) eingeschränkt
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.8 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Private Grünfläche
- festgesetzte Firstrichtung
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- geplante Grenzen (unverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Fahrrechten zu belastende Flächen

Weilheim, am 17.01.94



Gantert
Bürgermeister

Plan gefertigt:

Popp
Popp
Stadtplaner

planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitacker 7
79761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Unbeglaubigter Auszug aus der Punkterkarte
fertiggestellt am 17. Mai 1993
Staatliche Vermessungsanstalt
Waldshut-Tiengen

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN "REBACKER"

3. AUSFERTIGUNG
M 1 : 500










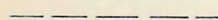


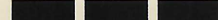
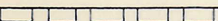
Gantert
(Gantert)
Bürgermeister

angezeigt am 23. FEB. 1994
A. DRATSAMT WALDSHUT



planungsbüro popp
Dezember 1993

LEGENDE

-  GE Gewerbegebiet
(e) eingeschränkt
-  MI Mischgebiet
-  MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.8 Geschosflächenzahl
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
-  Private Grünfläche
-  festgesetzte Firstichtung
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  geplante Grenzen (unverbindlich)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  mit Fahrrechten zu belastende Flächen

Weilheim, am 17.01.94



Gantert
Bürgermeister

Plan gefertigt:

Popp
Stadtplaner

planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitacker 7
79761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN "REBACKER"

3. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500


(Gantert)
Bürgermeister

angezeigt am 23. FEB. 1994
LANDRATSAMT WALDSHUT



planungsbüro popp

Dezember 1993

**Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut**

angezeigt am 23. 11. 1993



LEBENSAMT WALDSHUT

Satzung

zum Bebauungsplan "Rebacker", Gemarkung Nöggenschwiel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 13.12.1993 den Bebauungsplan

"Rebacker", Nöggenschwiel

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. Zeichnerischer Teil, Lageplan M 1 : 500
Geländeschnitte
2. Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

angezeigt am 23. FEB. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Weilheim, den 17.01.94


.....
Gantert
Bürgermeister



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

"Rebacker", Nöggenschwiel

Gemeinde Weilheim

Aufstellungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 05.07.1993

Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 14.07.1993

Bekanntmachung der Durchführung der Bürgerbeteiligung am 16.06.93

Beteiligung der Bürger durchgeführt am 05.07.93

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt von 26.10. bis 27.11.1992

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 20.09.93

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 22.09.1993

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 21.09.1993

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 30.09.1993 bis 02.11.1993

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in den Sitzungen des Gemeinderates am 08.11. und 13.12.1993

Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 13.12.1993

Anhörung entspr. § 13 BauGB durchgeführt von 20.12. bis 10.01.1994

Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde am

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens am

Weilheim, am 17.01.94


.....
Gantert,
Bürgermeister



angezeigt am 23. FEB. 1994



ANDRATSAMT WALDSHUT

Begründung

zum Bebauungsplan "Rebacker"

Nöggeschwiel

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

angezeigt am 23. FEB. 1994



AMTSAMT WALDSHUT

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Siedlungsstruktur von Nöggeschwiel ist geprägt von sehr großen Hofflächen, d.h. zwischen den einzelnen Häusern und Bauernhöfen befinden sich größere Freiflächen. Dieses Siedlungsgefüge soll nicht aufgegeben werden, da es landschaftstypisch für ein Schwarzwalddorf ist; ein Auffüllen von Teilen der Freiflächen im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung, verursacht durch den Rückgang der Landwirtschaft und ein Übergehen der Erwerbstätigen in andere Berufszweige, sowie zur Deckung des Wohnflächenbedarfes soll jedoch möglich sein.

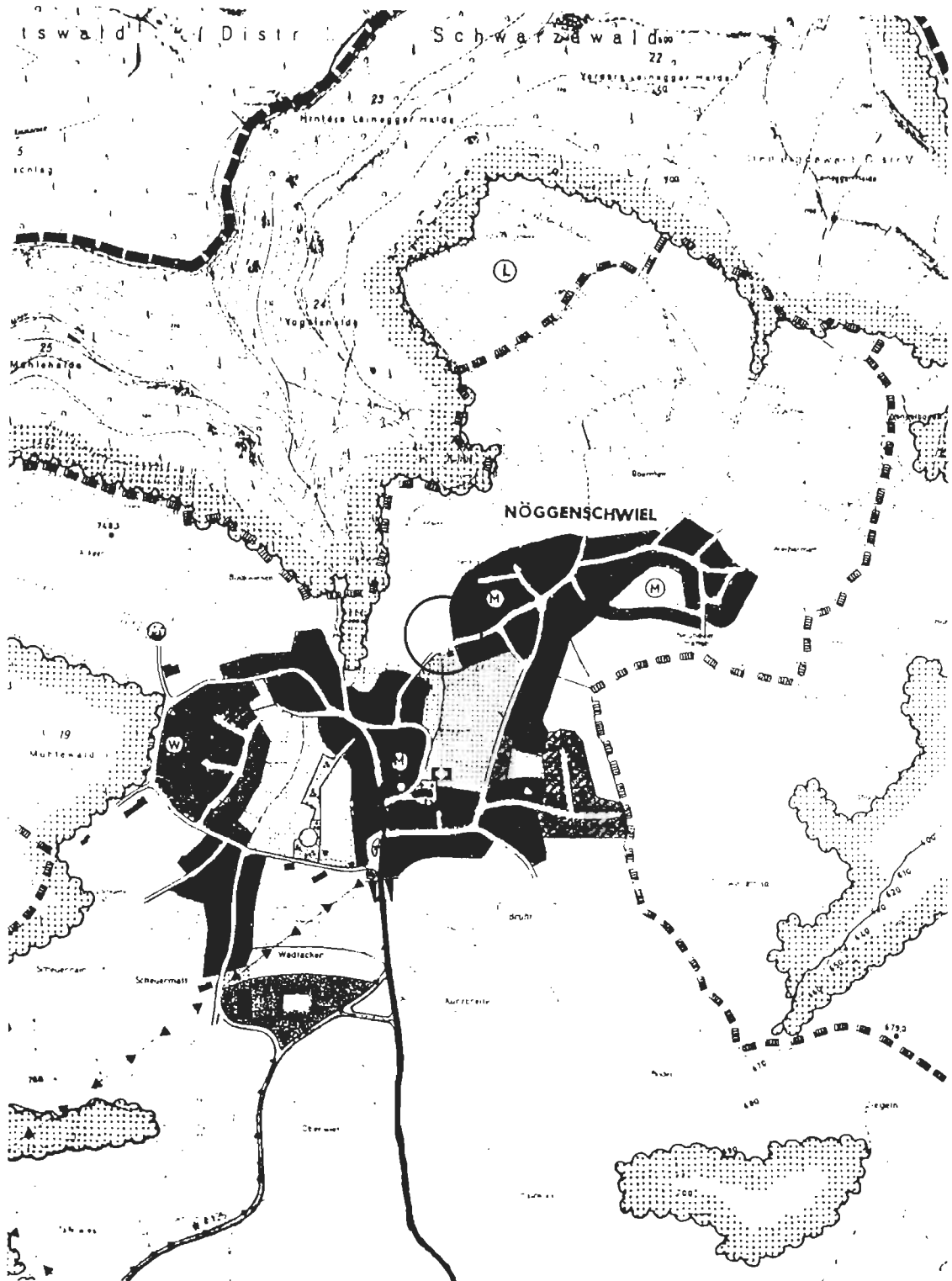
Auf dem Flurstück Lgb.Nr. 61 , in nordöstlicher Ortslage von Nöggeschwiel (s. beiliegenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen, Seite 2), befindet sich ein Bauernhof. Die Landwirtschaft wird vom Altbauern im Nebenerwerb betrieben, die inzwischen erwachsenen Kinder sind in anderen Berufszweigen tätig.

Zwei Söhne möchten nun auf der Freifläche dieses landwirtschaftlichen Anwesens ein Zimmerei- und Schreinerbetrieb gründen. Dies ist im Zuge der Weiterentwicklung des Dorfes durchaus zu begrüßen, da sonst die Gefahr besteht, daß das früher ausschließlich von der Landwirtschaft bestimmte Dorf in einen reinen Wohnort umgewandelt wird.

Der Standort ist gewählt, da die betroffenen und die benachbarten Grundstücke sich größtenteils im Eigentum des Bauherren bzw. seiner Söhne befinden. Es ist somit eine Realisierung der Bauabsichten möglich, ohne daß nachbarschaftliche Belange berührt werden, d.h. mit Beeinträchtigungen oder Störungen zu rechnen ist. Im Ort Nöggeschwiel wird, neben der Landwirtschaft und dem Wohnen, auch Handwerk und Gewerbe im Zuge einer gesunden Weiterentwicklung des Ortes als wichtige Funktion gewünscht.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut - Tiengen M 1 : 10.000



angezeigt am 23. FEB. 1934



ANDRATSAMT WALDSHUT

Eine Schreinerei und Zimmerei ist allerdings nicht in einem Dorf- oder Mischgebiet, sondern nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Dies soll deshalb im nördlichen Bereich des Flurstücks, also im Übergang zum Außenbereich., in einer Größe von rund 0,5 ha ausgewiesen werden.

Der südlich vorgelagerte Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Zusätzlich sollen noch Wohngebäude, ebenso für die Nachkommen des Inhabers der Landwirtschaft, und Erweiterungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftliche Nutzung entlang der Straße "Im Rebacker" möglich sein. Es ist dementsprechend hier ein Dorfgebiet (MD), und für Neubaumöglichkeiten ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Südwestlich des geplanten Gewerbegebietes bzw. südlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Im Rebacker" soll, um wie erwähnt die aufgelockerte Siedlungsstruktur zu wahren bzw. nicht übermäßig zu verdichten, ein Grünbereich erhalten bleiben. Weitere Gebäude können deshalb nur weiter westlich, also näher der Ortsmitte zu, oder, in Ergänzung der bestehenden Bebauung, südlich der Straße entstehen.

Der Plan stellt eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbaufläche in südwestlicher Richtung dar. Sie betrifft teilweise eine im FNP ausgewiesene innerörtliche Freifläche bzw. den Außenbereich. Zur Bewahrung dieser innerörtlichen Freifläche ist im Plan ein freizuhaltender Grünzug festgesetzt. Auch die Siedlungserweiterung mit dem vorgesehenen Gewerbegebiet wird zur freien Landschaft mit einer Grünfläche abgegrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,75 Hektar.

Flächenbilanz:

Die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 995 qm (5,6 %),
die Fläche des Gewerbegebietes (GE) und (GEe) beträgt 5850 qm (33,5 %),
die Fläche des Dorfgebietes (MD) beträgt 1925 qm (11,0 %),
die Fläche des Mischgebietes beträgt 5675 qm (32,5 %),
die Größe ausgewiesene private Grünfläche beträgt 3030 qm (17,3 %).

Die überbaubare Fläche in allen Gebietstypen beträgt 4363 qm.

angezeigt am 23. FEB. 1934



LANDRATSAMT WALDSHUT

2. Ökologische Auswirkungen

Der Eingriff in die Landschaft ist als nicht gravierend einzustufen. Es handelt sich bei der ausgewiesenen Fläche um ein Hochplateau, nördlich der Straße nach Südwesten hin mäßig steil abfällt.

Die von der Planung berührte Freifläche ist jetzt eine Wiese mit einigen Obstbäumen. Diese Bäume sind eingemessen und im Plan zur Erhaltung eingetragen.

Im Bereich des künftigen Gewerbegebietes befindet sich kein hochstämmiger Baumbewuchs. Die ökologische Beeinträchtigung erscheint somit erträglich.

Eine Grüneinbindung des künftigen Gewerbegebietes, vor allem im Übergang zur freien Landschaft, ist vorgesehen (s. landschaftspflegerische Maßnahmen).

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgewiesen ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet soll ortsansässigen oder ansiedlungswilligen Handwerks- und Gewerbebetrieben eine Niederlassungsmöglichkeit bieten.

Großflächige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen sich nicht hier, sondern in der eigentlichen Ortsmitte von Nöggenschwil oder im Hauptort Weilheim ansiedeln.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind deshalb als Ausnahme zulässig, wobei zu überprüfen sein wird, ob sie keine negative Auswirkungen für die Ortsentwicklung, wie z.B. Initiieren eines hohen Verkehrs, oder Beeinträchtigung der Nachtruhe mit sich bringen werden.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelsektors würde den Entwicklungszielen der Gemeinde Weilheim für den Teilort Nöggenschwil völlig zuwiderlaufen. Zum einen soll die Fläche dem Handwerk bzw. Gewerbe zur Verfügung stehen; zum anderen sollen Betriebe dieser Art sich im Zentralort Weilheim ansiedeln.



Völlig unpassend für einen kleinen, noch ländlich geprägten Ort, noch dazu in Ortsrandlage an einer kleinen Dorfstraße sind die sonst nach § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Sie sind deshalb ausgeschlossen.

Zum Schutz vor unzumutbaren Lärmimmissionen einer möglichen Bebauung längs der Straße am Rebacker südlich des Gewerbegebietes hat das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Amt für Arbeits- und Immissionsschutz, Freiburg Bedenken aus Gründen des Immissionsschutzes zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Die vormalig vorgesehene Ausweisung eines Dorfgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum nicht eingeschränkten Gewerbegebiet mit Zimmerei und eine Schreinerei erscheint, wegen der erheblichen Lärmemissionen von solchen Betrieben, in einem Abstand von nur 20 m zwischen den Baugrenzen als nicht möglich. Es wurde deshalb vorgeschlagen, - und der Gemeinderat ist dem nachgekommen, - das Gewerbegebiet bis zur Straße Im Rebacker auszudehnen. Im südlichen Teilbereich soll das Gewerbegebiet derart gegliedert werden, daß dort nur nicht wesentlich störende Betriebsteile sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Das Dorfgebiet soll eine Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, sonstige Wohngebäude, evtl. kleine Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der örtlichen Versorgung dienen, und auch Gewerbe, sofern es das Wohnen nicht stört, ermöglichen. Auch hier sind unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters und der ländlichen Umgebung des Planungsbereiches die sonstigen nach § 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind Nutzungen, die den dörflichen Charakter stören würden, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dieses für Gewerbegebiete relativ geringe Maß soll nur eine "normale", aber keine zu verdichtete, für den ländlichen Raum untypische Bebauung ermöglichen. Andererseits läßt die

angezeigt am 23. FEB. 1934



LANDRATSAMT WALDSHUT

relativ großzügige Höhenbeschränkung der Gebäude von 9,00 m genügend Möglichkeiten für künftige Bauherren.

Die zul. Maße der baulichen Nutzung für das Dorf- und Mischgebiet bzw. eingeschränkte Gewerbegebiet liegen mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 im üblichen Rahmen für eine aufgelockerte, dorfgerichte Bebauung.

Die geplante Errichtung einer Halle für eine Zimmerei und Schreinerei macht es erforderlich, daß sehr hohe Wand- bzw. Gebäudehöhen zuzulassen sind. Dennoch sollte bei jedem Bauvorhaben vom Bauherren oder Architekt geprüft werden, ob nicht, z.B. durch Tieferlegen der Erdgeschoßfußbodenhöhe, eine geringere Höhe und damit verbunden ein geringerer Landschaftseingriff erreicht werden kann.

4. Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließungsstraße "Im Rebacker" ist weitgehend in einer Breite von 4,50 m ausgemerkt, wenn auch jetzt noch nicht durchgehend in dieser Fahrbahnbreite vorhanden. Ein Ausbauplan liegt vor. Der Ausbau ist mittelfristig vorgesehen. Ein evtl. Grunderwerb ist durch die erklärte Bereitschaft der Angrenzer, den erforderlichen Grund abzutreten, möglich. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß durch die Ansiedlung des Zimmerei- und Schreinereibetriebes und max. 6 neuen Gebäuden im Dorf- und Mischgebiet vorerst nur eine geringe Zunahme des Verkehrs erfolgt. Bis zum endgültigen Ausbau ist eine Ausweichstelle südlich des Grünzuges vorgesehen, die bei Bedarf errichtet werden soll

Das hinterliegende Gewerbegebiet ist durch einen 5,0 m breiten Streifen an die Straße "Im Rebacker" angeschlossen. Hier ist ein Überfahrtsrecht zugunsten des hinterliegenden Betriebes eingetragen. Die Festsetzung von privaten Grundstücksgrenzen ist allerdings unverbindlich und damit auch eine andere Aufteilung möglich.

Durch das Festsetzen eines privaten Überfahrtsrechtes im Plan sollen die Voraussetzungen für eine privatrechtliche Regelung, ohne die eine hinterliegende Bebauung nicht möglich ist, geschaffen werden.



/07

Der am südwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Feldweg soll, zur Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten auf den Grundstücken Lgb. Nrn. 11/3 und 11, in westlicher Richtung verlegt werden.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zur landschaftsgerechten Einbindung ist nach Norden, im Übergang zur freien Landschaft, ein 8,00 m, und nach Westen jeweils ein 20,00 m breiter Grünstreifen (private Grünflächen) festgesetzt. In diesen Grünflächen ist die Anlage von baulichen Anlagen aller Art, also auch Lagerflächen oder Stellplätze unzulässig. Es ist eine Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Während die Grünfläche im Norden eine Anpflanzung vor den gewerblich genutzten Flächen und damit optische Einbindung der künftigen Gebäude in die Landschaft gewährleisten soll, soll der 20 m breite Grünzug im Westen zum einen die siedlungsgeographische Eigenart von Nöggenschwil erhalten, nämlich daß kein dichtes Gedränge von Gebäuden, sondern eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Zum anderen soll hier ein ökologischer Ausgleich für die nebenliegende gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Es ist deshalb ausschließlich eine Bepflanzung - und zwar sehr dicht - vorzunehmen, die ökologisch bedeutsam (z.B. mit Vogelschutz- oder Schmetterlingsnahrungsgehölzen) ist.

Im Süden hat der Grünstreifen die Funktion, die hinterliegende Freifläche optisch und ökologisch an die sonstige Grünfläche bzw. den Außenbereich anzuknüpfen. Es erscheint für diesen siedlungsnahen Bereich nicht erforderlich, eine Bepflanzung zwingend festzusetzen.

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes (eingemessen und im Lageplan eingetragen) ist eine Pflanzbindung festgesetzt.

Nach Auffassung des Forstamtes wird von dem weiter nordwestlich liegendem Waldgebiet ein genügend großer Abstand eingehalten.



/08

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wegen der exponierten Lage sollen die baulichen Anlagen nicht übermäßig auffallen. Sie sind deshalb nicht mit grellen Farben und Putzen bzw. Wandverkleidungen mit reflektierenden Materialien zu versehen. Auch die Dächer sollen deshalb nicht in leuchtendem Rot oder kontraststarkem Schwarz sein.

Zur Vermeidung einer unruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten im Gewerbegebiet auf das technisch Erforderliche zu beschränken.

Im Dorfgebiet sind Dachgaupen bis zu ein Drittel der Gebäudelänge möglich. Allerdings soll die Dachfläche dabei nicht übermäßig gestört werden. Wiederkehren oder Dacheinschnitte sind dorfuntypische Elemente und sollen deshalb im Sinne der Ortsbildpflege unterbleiben.

Die Garagen und Nebengebäude sollen nicht durch Einzelstellung ein inhomogenes, ungeordnetes Siedlungsbild entstehen lassen. Sie sind deshalb möglichst an das Hauptgebäude anzubauen oder sollen als Gruppe zusammengefaßt ein eigenständiges Gebäude bilden, das die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen soll.

Zäune sollen optisch möglichst wenig in Erscheinung treten. Sie sind deshalb nur zulässig, wo sie erforderlich sind, nämlich zur Sicherung von Gewerbebetrieben, und hier nur auf der Innenseite, also vor der Grünfläche.

7. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist in ausreichender Dimensionierung in der Straße Im Rebacker vorhanden.

Für die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes und der östlich angrenzenden Gebäude des Dorfes ist ein neuer Kanal vorgesehen, für den ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der Bau soll umgehend erfolgen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke sind im Bestand bebaubar. Die Umverlegung des Feldweges erfolgt im freiwilligen Flächentausch.

Weilheim, am 17.01.94.....



[Handwritten signature]
.....
Gantert
Bürgermeister

angezeigt am 23. FEB. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

planungsbüro popp
dipl.ing.tu stadt- u. regionalplanung
ing. grad. bauingenieurwesen
waldshut-tiengen

Bebauungsplan "REBACKER"

Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
 - 1.2 Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
 - 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58)
 - 1.4 Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 24, S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990 (Ges.Bl. S. 426).
-

angezeigt am 23. FEB. 1994

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird nach der zul. Nutzung gem. Planeintrag unterteilt in ein Gewerbegebiet (GE), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)), ein Dorfgebiet (MD) und ein Mischgebiet (MI).

- 2.1.1 Im Gewerbegebiet (GE entspr. § 8 in Verb. mit § 1 Abs. 4 bis. 9 BauNVO) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe,



LANDRATSAMT WALDSHUT

Als Ausnahme können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des ländlichen Siedlungscharakters erfolgt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufssortiment keine Lebensmittel beinhalten darf.

Generell nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

angezeigt am 23. FEB. 1904



LANDRATSAMT WALDSHUT

2.1.2 Im eingeschränktem Gewerbegebiet (GE (e) entspr. § 8 in Verb. mit § 1 Abs. 4 bis. 9 BauNVO sind ausschließlich zulässig:

- Betriebsteile von Gewerbebetrieben und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Als Ausnahme können zugelassen werden, sofern keine des ländlichen Siedlungscharakters erfolgt:

- Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufssortiment keine Lebensmittel beinhalten darf.

2.1.3 Im Dorfgebiet (MD entspr. § 5 in Verb. mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) sind ausschließlich zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entspr. Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die der örtlichen Versorgung dienen,

Andere Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

2.1.4 Im Mischgebiet (MI entspr. § 6 in Verb. mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die der örtlichen Versorgung dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Andere Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

2.1.5 Private Grünfläche

2. Änd. Innerhalb der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Die Flächen dürfen nicht mit Belag versehen werden (außer öffentliche Verkehrsflächen). Im Bereich nördlich der Straße "Im Rebacker" d.h. rings um das ausgewiesene Gewerbegebiet sind die privaten Grünflächen entspr. Pos. 3.8 "Grünordnung" zu bepflanzen

angezeigt am 23. FEB. 1934



LANDRATSAMT WALDSHUT

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag im MD, GE(e) und MI mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

Es sind hier Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Im Gewerbegebiet ist keine Geschoßzahl festgesetzt. Die zul. GRZ im GE ist mit 0,5, die zul. GFZ mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Zulässige Höhenlage und Gebäudehöhen

Im Baugenehmigungsverfahren ist das vorhandene Gelände sowie der geplante Geländeverlauf (zu Aufschüttungen und Abgrabungen s. Pos. 3.6) darzustellen. Dabei ist die endgültige Höhe des Geländes festzulegen. Dem Bebauungsplan liegen 3 Geländeschnitte bei.

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

im Gewerbegebiet (GE) : max. 9,00 m

im eingeschränktem Gewerbegebiet (GE(e)), Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI): max. 6,50 m;
nur hier darf - bei abschüssigem Gelände bzw. Hanglage- dieses Maß talseits um bis zu 2,50 m überschritten werden,

betragen.

Die Firsthöhe darf im Gewerbegebiet max. 12,50 m, im Dorf-, eingeschränktem Gewerbe- und Mischgebiet max. 11,00 m über der festgelegten, bergseitigen Geländeoberfläche liegen.

Bei einem Pultdach gilt das zul. Maß der Firsthöhe für die erhöhte Wandseite. Die Neigung des Pultdaches muß in die gleiche Richtung wie die Hangneigung verlaufen.

Sonderbauten wie Silos, Kräne o. ä. können im Gewerbegebiet (GE) als Ausnahme bis zu einer Höhe von 14,00 m zugelassen werden. Die Dachneigung von Sonderbauten muß der des Hauptgebäudes entsprechen.

angezeigt am 23. FEB. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

/05

2.4 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise entspr. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.6 Leitungsrechte

Das im Plan eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde betrifft einen zur Entsorgung des Gebietes erforderlichen Abwasserkanal.

2.7 Überfahrtsrechte

Das eingetragene Überfahrtsrecht dient der Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke im Gewerbegebiet, die sonst nicht an die öffentliche Straße "Im Rebacker" angeschlossen wären. Eigentümer und Benutzer der hinterliegenden Grundstücke erhalten somit die Berechtigung des Zugangs und der Zufahrt mit Fahrzeugen. Es soll die planerische Grundlage für entsprechende privatrechtliche Regelungen bilden.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 Abs. 1 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grellen Farben ist nicht zulässig.

angezeigt am 23. FEB. 1934



LANDRATSAMT WALDSHUT



/06

3.2 Garagen, Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nahe an die öffentliche Verkehrsfläche anzuordnen und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu planen.

Sie sind im MI und MD möglichst an die Hauptgebäude anzubinden. Mehrere Garagen sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.

Die Dachneigung von Nebengebäuden ist entsprechend dem Hauptgebäude vorzunehmen.

3.3 Dächer

Im Gewerbegebiet sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 - 14° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 12 - 20° zulässig.

Wohngebäude dürfen als Ausnahme eine Dachneigung von bis zu 30° aufweisen.

Im Dorf- und Mischgebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf dabei 36 - 43° betragen.

2. Aud.

~~Die Hauptfirstrichtung muß in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zu beachten. Eine seitliche Abweichung ist bis zu +/- 5° möglich.~~

Die Dacheindeckung ist generell nur in dunkelroter bis dunkelbrauner Farbe zulässig.

Als Ausnahme kann ein Grasdach zugelassen werden.

3.4 Dachaufbauten

Im Gewerbegebiet sind lediglich technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Diese dürfen max. 1,50 m hoch über die Dachfläche herausragen.

Bei Wohngebäuden im GE kann eine Dachgaube von max. ein Drittel der Gebäudelänge zugelassen werden.

Im Dorf- und Mischgebiet sind eine oder mehrere Dachgauben bis zu einer Gesamtbreite von max. ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zwischen Gaube und Gebäudekante (an der Firstseite) muß mind. 2,5 m betragen.



107

Im gesamten Geltungsbereich darf bei der Anordnung von Gaupen die Dachtraufe nicht unterbrochen werden. Die Errichtung einer Wiederkehr ist somit nicht zulässig.
Ein Dacheinschnitt ist generell nicht zulässig.

3.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zur Abgrenzung des Gewerbegebietes und hier mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Abgrenzung ist vom genutzten Grundstück aus gesehen vor der Grünfläche vorzunehmen.

Die Bepflanzung längs der Garagen- bzw. Grundstückszufahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

3.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

3.8 Grünordnung

Der vorhandenen Baumbestand - Birn-, Kirsch-, und Zwetschgenbäume - ist zu erhalten (s. hierzu Planeintrag "Erhalten von Einzelbäumen"). Bei Abgang durch Überalterung ist eine Neupflanzung vorzunehmen.

Gemäß Planeintrag "Einzelbäume" ist eine Anpflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

Die festgesetzte private Grünfläche ist westlich und nördlich des Gewerbegebietes, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, dicht mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind je Ar mindestens ~~2 hochstämmige Bäume~~ und 10 Sträucher zu pflanzen.

*neue Fassung
s. 2. Änderung*

Als anzupflanzende Bäume kommt in Betracht: alle heimischen Obstbäume, Nuß, Zierapfel, Wildkirsche, Eberesche, Ahorn, Hainbuche, Esche, Linde.

Ökologisch wertvolle und damit anzupflanzende Straucharten sind Schmetterlingsstrauch, Haselnuss, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Hollunder.

Nadelgehölze dürfen nur in sehr geringem Umfang beigemischt werden.

3.9 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Gewerbegebiet sind die befestigten Flächen auf das für den Betriebsablauf erforderliche Maß zu beschränken.

Im Dorf- und Mischgebiet sollen die befestigten Flächen ebenfalls auf das unbedingt erforderliche (Hofflächen) beschränkt bleiben. Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege zu Wohnhäusern sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Planungsgebiet wieder zu verwenden.

Weilheim, am 17.01.94.....


.....
Gantert
Bürgermeister



angezeigt am 23. FEB. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

planungsbüro popp
dipl.ing.tu stadt-u.regionalplanung
ing.grad.bauingenieurwesen
waldshut - tiengen