



TEIL "A"	
WA	II
GRZ 0,4	o
SD	30°-35°

TEIL "B"	
MD	II
GRZ 0,4	o
SD	30°-35°

TEIL "A"	
WA	II
GRZ 0,4	o
SD	30°-35°

**Zeichenerklärung :**

- ALLEGEMEIN :**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - - - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
  - HOHENLINIEN, ABSTAND = 1,00m
  - ▨ BESTEHENDE GEBÄUDE, - - - - - ERST- BZW. TRAUFGHÖHE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :**
- WA ALLEMEIN WOHNGEBIETE (TEIL "A") §4 BauNVO
  - MD DORFGEBIETE (TEIL "B") §5 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO

**NUTZUNGSCHABLONE:**

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE
GRZ 0,4	o	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSE
SD	30-35°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO
- o OFFENE BAUWEISE
  - ▲ NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
  - BAUGRENZE
  - SD SATTELDACH
  - ▲ SCHEMA-SCHNITT FÜR GEBÄUDEHÖHE

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - BANKETT FAHRSPUR GEMISCHT
  - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - HOFFPLATZ / ZUFAHRT (BEI SPIEL NACHRICHTLICH)
  - STRASSENBESCHÜTTUNG (DAMM / EINSCHNITT)

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN**
- §9 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
- o SPIELANLAGEN / SPIELPLATZ
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
- §9 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
- o OBERIRDISCH
  - o UNTERIRDISCH

- GRUNDFLÄCHEN**
- §9 Abs.2 Nr.5 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
- o OFFENTLICHE GRUNDFLÄCHEN
  - o PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHEN

- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- §9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- o ANPFLANZEN BÄUME
  - o ERHALTEN BÄUME
  - o ANPFLANZEN STRÄUCHER
  - o ERHALTEN STRÄUCHER
  - o UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS §9 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB
  - o LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- SONSTIGE PFLANZENZEICHEN**
- o ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSSES BAULICHER NUTZUNG §16 Abs.5 BauNVO
  - o GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES §9 Abs.7 BauGB
  - o MIT GEM-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LF) §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
  - o UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND §9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB

PLANGRUNDLAGE	
Kategorie	Digitale Datenbearbeitung §9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
Bestand	Elektronische Bestandsaufnahme, Planungsbüro Kaiser Wt-Tiengen Digitale Datenbearbeitung mit 90 RTB - STRATIS Digitales Geländemodell - STRACAD Abstand der Höhenlinien = 1,00m

HÖHENBEZUG	
TK 25 NR. 8315	Landesvermessungsamt Baden - Württemberg
Höhe über NN im neuen System (m)	NIV.-Nr. 706 541,415

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat am 14.09.1998 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen (§2 Abs.1 BauGB).
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.1998 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht und auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen (§2 Abs.1 BauGB).
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 01.03.1999 in öffentlicher Sitzung im Rathaus Weilheim statt (§3 Abs.1 BauGB).
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet, deren Beteiligung erfolgte vom 19.04.1999 bis einschl. 20.05.1999 (§4 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.06.1999 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.06.1999 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Träger öffentlicher Belange behandelt.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 14.07.1999 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 21.07.1999 bis einschl. 23.08.1999 beim Bürgermeisteramt Weilheim öffentlich aus (§3 Abs.2 BauGB).
- Die Benachrichtigung der nach §4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 15.07.1999.
- Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.09.1999 behandelt (§3 Abs.2 BauGB, §1 Abs.6 BauGB).
- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.09.1999 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ..... 1999 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan "Vordere Kreuzäcker, Teil A" am ..... 1999 in Kraft getreten (§10 BauGB).

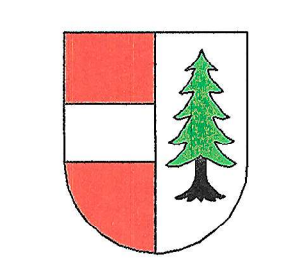
Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befugnisse und ortsüblichen Beschlüsse wird bestätigt.

Genehmigt  
24. FEB. 2000  
H. J. Genterl  
Bürgermeister  
Landschaftsamt Waldshut  
-Baurechtsamt-

Ausfertigung  
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.1999 mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 13.09.1999 identisch ist.

H. J. Genterl  
Bürgermeister

**Gemeinde Weilheim  
Ortsteil Weilheim**



**Bebauungsplan  
"Vordere Kreuzäcker"**

**BEBAUUNGSPLAN M 1:500** Blatt 2

Weilheim, den 13.09.1999

Bürgermeister

Planungs- + Vermessungsamt  
ernst kaiser  
damerstraße 15  
79761 Wt-Tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

W. Kaiser  
Entwurf und Planfertigung



# Zeichenerklärung :

## ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- HÖHENLINIEN, ABSTAND = 1,00m
- BESTEHENDE GEBÄUDE > 500.80m FIRST- BZW. TRAUFGÖHE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (TEIL "A")  
§4 BauNVO
- DORFGEBIETE (TEIL "B")  
§5 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

## NUTZUNGSSCHABLONE:

<b>WA</b>	<b>II</b>	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,4		GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD	30-35°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG, ZWINGEND
- SATTELDACH
- SCHEMA-SCHNITT FÜR GEBÄUDEHÖHE

## VERKEHRSFLÄCHEN

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - BANKETT
  - FAHRBAHN
  - GEHEG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- HOFPLATZ / ZUFAHRT (BEISPIEL NACHRICHTLICH)
- STRASSENBÖSCHUNG (DAMM / EINSCHNITT)

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

§5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

- SPIELANLAGEN / SPIELPLATZ

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

## GRÜNFLÄCHEN

§5 Abs.2 Nr.5 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNFLÄCHEN

## MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ANPFLANZEN STRÄUCHER
- ERHALTEN STRÄUCHER
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS §5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES BAULICHER NUTZUNG §16 Abs.5 BauNVO
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES §9 Abs.7 BauGB
  - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
  - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND §9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB

PLANGRUNDLAGE	
Kataster	Digitale Datenübernahme BGRUND vom 30.05.1998 (Staatliches Vermessungsamt Waldshut-Tiengen)
Bestand	Elektro-optische Bestandsaufnahme, Planungsbüro Kaiser WT-Tiengen Digitale Datenauswertung mit RIB - STRATIS
	Digitales Geländemodell - STRACAD Abstand der Höhenlinien = 1,00m

HÖHENBEZUG	Landesvermessungsamt Baden - Württemberg
TK 25 NR. 8315	Niv.-Nr. 706
Höhe über NN im neuen System (m)	541,415
Lagebeschreibung : Gemeinde Weilheim, Ortsteil Weilheim, Dietlinger Straße 13, Stützmauer nördlich des Wohnhauses; 3,45m westlich von Ostkante der Mauer: 0,30m über Pflaster Art der Festlegung (Marke): Horizontalbolzen	

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 14.09.1998 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen (§2 Abs.1 BauGB).
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.1998 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht und auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen (§2 Abs.1 BauGB).
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 01.03.1999 in öffentlicher Sitzung im Rathaus Weilheim statt (§3 Abs.1 BauGB).
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet, deren Beteiligung erfolgte vom 19.04.1999 bis einschl. 20.05.1999 (§4 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.06.1999 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.06.1999 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Träger öffentlicher Belange behandelt.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 14.07.1999 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 21.07.1999 bis einschl. 23.08.1999 beim Bürgermeisteramt Weilheim öffentlich aus (§3 Abs.2 BauGB).
- Die Benachrichtigung der nach §4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 15.07.1999.
- Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.09.1999 behandelt (§§3 Abs.2 BauGB, 1 Abs.6 BauGB).
- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.09.1999 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am .....1999 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weilheim ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan „Vordere Kreuzäcker, Teil A“ am .....1999 in Kraft getreten (§10 BauGB).

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befangenheit und ortsüblich Beschlüsse wird bestätigt.

.....  
H.J. Gantert  
Bürgermeister

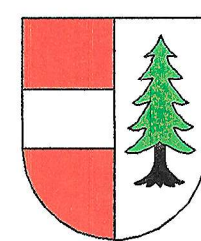
Genehmigt  
24. FEB. 2000  
Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.1999 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 13.09.1999 identisch ist.

.....  
H.J. Gantert  
Bürgermeister

# Gemeinde Weilheim Ortsteil Weilheim



## Bebauungsplan "Vordere Kreuzäcker"

### BEBAUUNGSPLAN M 1:500

Blatt 2

Weilheim, den 13.09.1999

.....  
Bürgermeister

Planungsbüro + Vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 13.09.1999

.....  
Entwurf und Planfertigung





**Teil A  
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Vordere Kreuzäcker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 13.09.1999 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- BnatSchG** Bundes-Naturschutzgesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), gültig i. d. F. der Bekanntmachung, 29. 08. 1998.
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Landesrecht

- LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert 15.12.1997 (Gbl. S. 521).
- GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1999.

**§ 1  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**Teil A  
SATZUNG**

Fortsetzung...

Genehmigt

24. FEB. 2000

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Waldshut  
- baurechtsamt -



Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                            |         |                       |
|----------------------------|---------|-----------------------|
| 1. Lageplan                | (Bl. 2) | i.d.F. vom 13.09.1999 |
| 2. Textliche Festsetzungen |         | i.d.F. vom 13.09.1999 |

Beigefügt sind:

- |  |           |                       |
|--|-----------|-----------------------|
| 3. Flächennutzungsplan (Auszug)          | (Bl. 1)   | i.d.F. vom Juni 1999  |
| 4. Begründung                            |           | i.d.F. vom 13.09.1999 |
| 5. Gestaltungsplan                       | (Bl. 3)   | i.d.F. vom 13.09.1999 |
| 6. Schema-Schnitt Gebäudehöhe            | (Bl. 4)   | i.d.F. vom 13.09.1999 |
| 7. Schnitte                              | (Bl. 5-8) | i.d.F. vom 13.09.1999 |
| 8. Lageplan Erschließung Verkehrsanlagen |           | i.d.F. vom 13.09.1999 |

**§ 3  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4  
AUSSERKRAFTSETZEN**

Der Bebauungsplan "Obere Scheueräcker-Nord" genehmigt am 08.12.1986 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung) außer Kraft gesetzt.



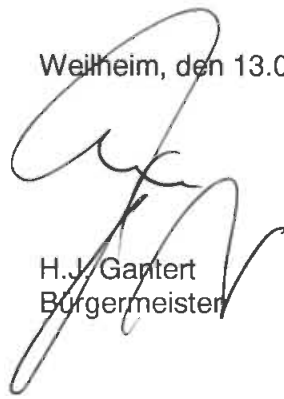
**Teil A**  
**SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 5**  
**INKRAFTTRETEN**

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

Weilheim, den 13.09.1999



H.J. Gantert  
Bürgermeister

Genehmigt

24. FEB. 2000

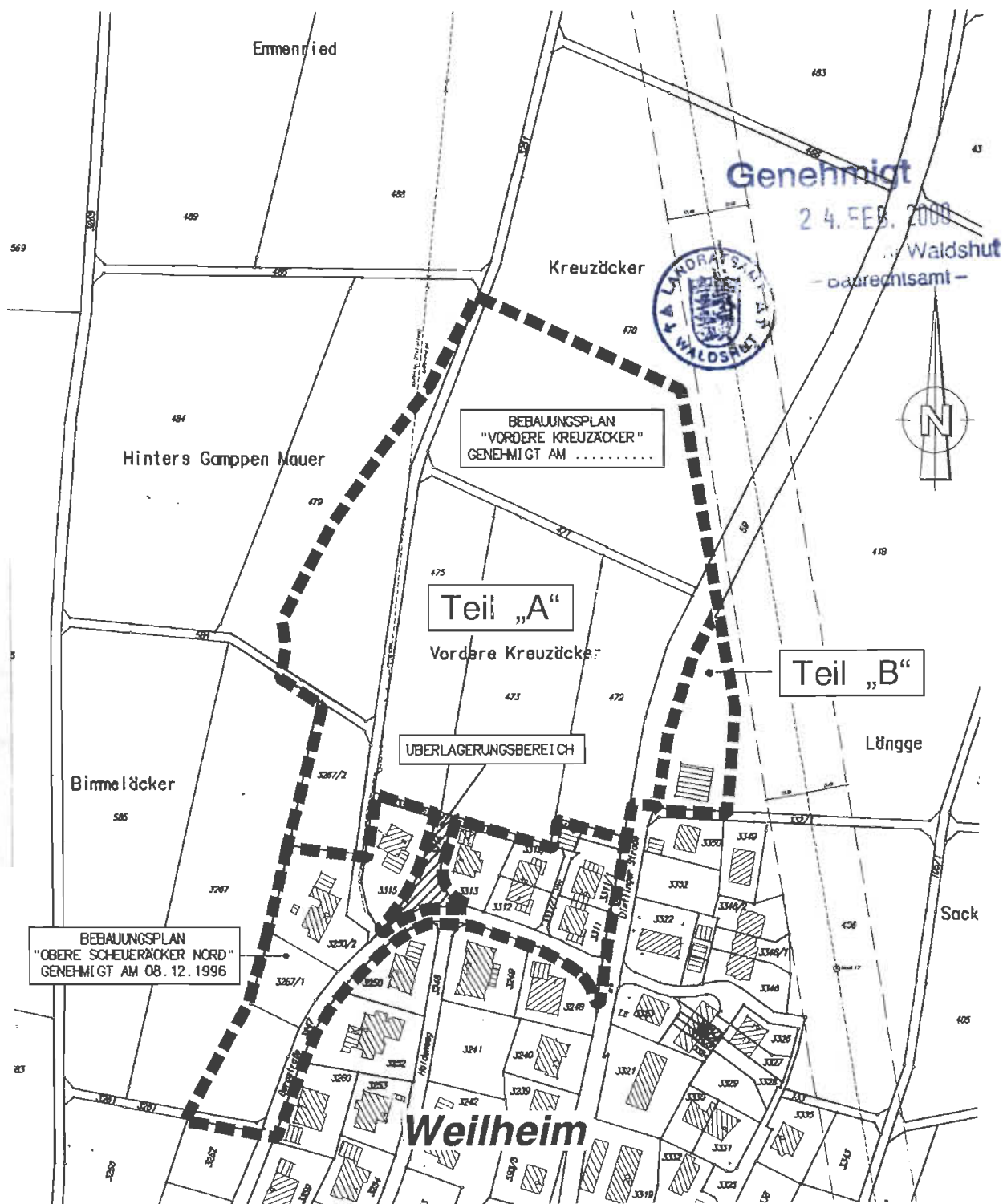
Waldshut

— Baurechtsamt —





Anlage zur Satzung  
Grenzen des Bebauungsplanes - Überlagerungsbereich  
Lageplanausschnitt M 1: 2.500





**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

**1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 14.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vordere Kreuzäcker" im Ortsteil Weilheim gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Ortsteil Weilheim bestehen derzeit, außer der Bebauung von Baulücken, keine weiteren Baumöglichkeiten. Die Kapazitäten des Neubaugebietes „Scheueräcker“ sind in absehbarer Zeit erschöpft.

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes begründet sich auf die Notwendigkeit der kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauf lächen im Ortsteil Weilheim.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauf lächen für Bürger der Gemeinde Weilheim Rechnung getragen. Mit dem o.g. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren im Ortsteil Weilheim geschaffen.

Das künftige Wohngebiet soll den gewünschten Wohnbedarf decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur beitragen.

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen, angrenzenden Gebietseigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausrichtung der Baukörper.

Durch eine entsprechende Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene, optimierte Ausnutzung von Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Auf die Festlegung von Baulinien als "harte Kanten" wurde verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Durch die Ausweisung von Baugrenzen als "weiche Kanten" in den integrierten Grundstücksbereichen wird eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung ermöglicht.

Die im Planentwurf angedachten Grundstückszuschnitte ermöglichen innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die gewählte verkehrliche Erschließung des Baugebietes gewährleistet eine Flexibilität in der Flächenparzellierung zur Erfüllung der unterschiedlichen Bauwünsche.

**3. Flächennutzungsplan**

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das gewählte Baugebiet noch nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Fortschreibung des FNP ist von der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim am 17.09.1998 gefasst worden, die Bekanntmachung erfolgte am 24.02.1999. Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 15.01.1999 bis 10.03.1999.

Der o.g. Bebauungsplan wurde aus den neuen Vorgaben entwickelt.

**4. Planungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes gliedert sich an den Nordrand der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Weilheim an.

Das überplante Gebiet liegt auf Gemarkung Weilheim der Gemeinde Weilheim. Es zeigt sich als nach Osten abfallendes Gelände mit Neigungen zwischen ca. 14 % und max. ca. 28 % auf.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch eine bestehende Strom - Freileitung (110-kV) der RWE begrenzt. Im Westen rundet die gewählte Gebietsgrenze die Neubaufäche harmonisch zu den im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen ab.

Das Planungsgebiet wurde in zwei Bereiche unterteilt. Der überwiegende **Teil „A“** ordnet sich westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Dietlingen (Dietlingerstraße) an.

Der östlich der Dietlingerstraße gelegene Bereich **Teil „B“** liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzwaldtäler“. Dieser Bereich wird in der Entscheidung zurückgestellt, bis die Änderung des LSG bestätigt wurde.

Die Gemeinde Weilheim hat mit Schreiben vom 12.07.1999 (AZ 364.22) die Änderung des Landschaftsschutzgebietes beim Landratsamt Waldshut beantragt.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Weilheim

Flurstück Nr.475		4.028 m <sup>2</sup>	
473		5.919 m <sup>2</sup>	
472		3.341 m <sup>2</sup>	
3267/2		1.328 m <sup>2</sup>	
479	(Teilfläche)	3.477 m <sup>2</sup>	
470	(Teilfläche)	8.092 m <sup>2</sup>	
418	(Teilfläche)	1.808 m <sup>2</sup>	
59	(Teilfläche)	1.104 m <sup>2</sup>	(Weg-Dietlingerstraße)
3314		434 m <sup>2</sup>	(Weg)
3251	(Teilfläche)	928 m <sup>2</sup>	(Weg)
584	(Teilfläche)	175 m <sup>2</sup>	(Weg)
471		461 m <sup>2</sup>	(Weg)
Gesamtfläche		31.095 m <sup>2</sup>	

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Besitz der Gemeinde Weilheim.

Außer den Wegflächen werden die gesamten involvierten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum o.g. Bebauungsplan derzeit landwirtschaftlich (überwiegend ackerbaulich) genutzt. Die Flächen werden von mehreren Betrieben der Ortsteile Weilheim und Dietlingen bewirtschaftet. Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf.

Die Realisierung innerhalb der Bebauung sowie der Erschließung erfolgt abschnittsweise nach tatsächlichem Bedarf, die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt somit sukzessive mit dem Baufortschritt.

Nachteilige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme dieser Ackerflächen sind für die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Die durch die Ausweisung als Wohngebiet restriktierten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf der Gemarkung zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als relativ unerheblich zu betrachten.

Genehmigt

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

**5. Erschließung**

**5.1 Allgemein**

Die Projektbearbeitung erfolgte interdisziplinär, d.h. die involvierten Fachplanungen wurden in einem dynamischen Planungsprozeß parallel erarbeitet.

Innerhalb dieses Planungsprozesses wurden für die Erschließung unterschiedliche Lösungen in verschiedenen Varianten untersucht. Die Ergebnisse dieser Überlegungen sind die Grundlage der in dem o.g. Bebauungsplan integrierten, gesamthaften Erschließung.

**5.2 Verkehrsanlagen**

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- EAE 85/95 Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- EAHV 93 Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

Das bestehende Baugebiet wird über die Dietlingertraße und die Bergstraße erschlossen. Die Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Der Verkehrsabfluß erfolgt teilweise im Trennungsprinzip, teilweise im Mischprinzip. Gehwege sind entlang der Verbindungsstraße zur Bergstraße vorgesehen.

Der Ausbauquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße wurde begründet auf die o.g. Bewertungskriterien wie folgt gewählt:

Gehweg	B = 1,50 m
Fahrbahn	B = 4,75 m

Der gewählte Querschnitt deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen, den Begegnungsfall LKW-LKW allerdings nur bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) und unter Einbezug der Gehwegflächen sowie der befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen.

Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeiten sowie zur Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß innerhalb des Neubaugebietes geleistet.

Entlang der Dietlingerstraße wird der westlich der bestehenden Straße verlaufende Gehweg bis an die Bebauungsplangrenze in Richtung Dietlingen weiter geführt.

Innerhalb der völlig untergeordneten Erschließungsstraße B-D (Sackgasse) wird auf die Anlage eines Gehweges verzichtet.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- ATV Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
- DIN EN 752, Teil 1-3, Ausgabe 1996, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.



Waldshut  
- Landratsamt -

**5.3.1 Schmutzwasser**

Das bestehende Baugebiet sowie das süd-/östlich gelegene Neubaugebiet „Scheueräcker“ wird im Trennsystem entwässert. Diese Systematik wird auch im überplanten Neubaugebiet weitergeführt.

Die bestehende Topographie erlaubt ausreichendes Gefälle im gesamten Planungsbereich. Das Schmutzwasser kann hierauf begründet im Bereich westlich der Dietlingerstraße in Freispiegelkanälen gesammelt und in den Hauptsammler (Dietlingen-Weilheim) in der Dietlingerstraße eingeleitet werden. Die Baugrundstücke östlich der Dietlingerstraße können ebenfalls im Freispiegelkanal in das Leitungssystem des Baugebietes „Scheueräcker“ entwässert werden.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren in der Dimensionierung DN 150 mm (Hausanschlüsse) bis DN 200 mm (Sammelleitungen).

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungsenden.

**5.3.2 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen**

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem konventionellen Regenwassersystem gesammelt und dem Entwässerungssystem des Neubaugebietes „Scheueräcker“ zugeleitet.

Der Oberflächenabschluß der Erschließungsstraße bildet eine Asphaltdeckschicht. Die Fahrbahn ist durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe gesammelt und in Rohrleitungen (Sammelleitungen) abgeleitet.

Im Bereich der Dietlingerstraße wird zur Entlastung der nachfolgenden Leitungssysteme (NBG „Scheueräcker“) eine Rückhaltung (Staukanal) integriert. Der Notüberlauf entwässert in die bestehende RK-Ableitung der Dietlingerstraße.

Die Revision und Wartung ist über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungsenden gesichert.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

**5.4 Niederschlagswasser aus Dachflächen**

Im o.g. B-Plan wird unter Teil C, Ziffer III. 4. die Integration von Zisternen empfohlen. Die Gemeinde Weilheim fördert dieses Ansinnen durch einen geldwerten Vorteil in Höhe von DM 2.000,- je Grundstück, sofern die eingebaute Zisterne durch entsprechende technische Einrichtungen eine zusätzliche Regenrückhaltung gewährleistet.

Das Niederschlagswasser darf nur zur Gartenbewässerung Verwendung finden. Im Falle einer Nutzung im Gebäude sind § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten (siehe Hinweise zur Regenwassernutzung des Staatlichen Gesundheitsamtes Waldshut und des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Waldshut vom 25.06.1995).

**5.5 Wasserversorgung**

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

DVGW            Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über ein neues Leitungsnetz, welches in das bestehende Netz integriert wird (Ringleitungen). Diese Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb den neuen Erschließungsstraßen.

Die Ausführung erfolgt innerhalb der Hauptleitungen als duktile Gußleitung DN 100 mm mit Hausanschlußleitungen DN 40 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und Hausanschlußschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das neue Leitungssystem, die Vorgaben zur einwandfreien Versorgung des gesamten Gebietes ist durch die Anordnung leistungsfähigen Überflurhydranten mit entsprechendem Aktionsradius gesichert.

Die Realisierung des Baugebietes erfordert die Verlegung der Verbindungsleitung zum Hochbehälter Dietlingen im bestehenden Wirtschaftsweg Fl.Nr. 3251 am westlichen Rand des o.g. Bebauungsplanes.

Im Zuge der Wasserversorgung ist die Integration von Druck-erhöhungsanlagen gesamthaft zu prüfen und ggf. zu realisieren.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

**5.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes erfolgt von der neuen Trafostation des süd-/östlich gelegenen Baugebietes „Scheueräcker“ aus.

Innerhalb des o.g. Baugebietes wird die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen in der Fahrbahn geführt. Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über Leitungsrechte.

Niederspannungsleitungen sind generell in der Erde zu verlegen.

**6. Bebauung und Nutzung**

Für den Bereich des neu geplanten Baugebietes wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gaststätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um auf den jeweils auftretenden Bedarf an unterschiedlich großen Grundstücken flexibel reagieren zu können. Begründet hierauf werden innerhalb der möglichen Freiflächen auch keine Grundstücksgrenzen empfohlen. Die im Bebauungsplan (Bl. 2) dargestellten Gebäudeformen und Grundstückszuschnitte (dünn gestrichelt) sind nicht verbindlich, sie stellen lediglich ein Beispiel für die mögliche Bebauung innerhalb des Gebietes dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt.

Im o.g. B-Plan-Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und einer Verhinderung von „baulichem Wildwuchs“.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der angeschlossenen bestehenden Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente (z.B. Gaupen, Dachreiter, Wiederkehren etc.) proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepaßt sein.

Die gewählten Festsetzungen integrieren die neue Bebauung verträglich in den vorhandenen Bestand. Obwohl z.T. sehr detailliert festgeschrieben, erlauben sie innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung der individuellen Bauabsichten. Der vorhandene dörfliche Gebietscharakter wird dabei grundhaft beibehalten.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

**7. Naturhaushalt und Landschaft**

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des o.g. Baugebietes verbunden sind.

Der o.g. B-Plan grenzt am äußersten Zipfel in Süd-Westen an ein Biotop nach § 24a NatSchG B-W. Der erforderliche Freiraum (B = 10,00 m) zur möglichen Bebauung ist als private, nicht bebaubare Grünfläche ausgewiesen.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 24a NatSchG Bad.-Württ.

Im räumlichen Geltungsbereich sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) vorhanden. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist als gering bis mittel einzuordnen.

Den vorhandenen Böden innerhalb des Planungsgebietes kommt für ihre Funktionen laut BodenSchG eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob deren Realisierung mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden ist, inwieweit dieser Eingriff minimiert werden kann und welche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen sind.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Vordere Kreuzäcker“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens in allen Funktionen (durch Versiegelung und Umlagerung), des Grundwassers (fehlende Grundwasserneubildung durch Versiegelung), sowie durch Veränderung der Bodenstruktur (Verlust von Strukturelementen) verbunden.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert.

Die Beschränkung der Neubebauung, der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung (z.B. durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge) auf das unbedingt notwendige Maß tragen zur Eingriffs-minimierung bei.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Grünordnung und Freiflächengestaltung festgesetzt:

- Erhalt des bestehenden, lückigen Baumbestandes aus Obstbäumen entlang der Dietlingerstraße;
- Ergänzung der bestehenden, lückigen Baumreihe entlang der Dietlingerstraße mit Obstbäumen;
- Landschaftsgemäße äußere Eingrünung des Neubaugebietes mit Obstbäumen und / oder Hecken;
- Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigter Dachflächen als extensive Begrünung ist anzustreben. Sie trägt zur Regenwasserrückhaltung bei, gleichzeitig kompensiert sie z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens.
- Innere Grüngliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote mit einheimischen, ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;
- Innere Grüngliederung des Baugebietes entlang der neuen Erschließungsstraßen durch Anpflanzung von Reihen großkroniger, hochstämmiger Laubbäume. Die Bepflanzung erfolgt sukzessive im Zuge der abschnittswisen Erschließung bzw. Bebauung.
- Befestigung der privaten Grundstückszufahrten, Hof- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Mineraldecken, Schotterrassen etc...)

Mit den o.g. Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers, sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften z.T. ausgleichbar.

Die entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung können zwar vermindert, nicht aber vollständig ausgeglichen werden.

Der Eingriff ist unvermeidbar, da mit dem Bebauungsplan im Ort benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen.

Soweit dieser Eingriff nicht ausgleichbar ist, wird er durch das öffentliche Interesse an der erforderlichen, zügigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen überwunden.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landrat Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland ist eine kurzfristige Realisierung eines ersten, an der Dietlingerstraße gelegenen Bauabschnittes beabsichtigt. Weitere Flächen nach Westen und Osten hin werden je nach Bedarf abschnittsweise erschlossen.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Weilheim, den 13.09.1999



H.J. Gantert  
Bürgermeister

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



Anlage: Pflanzempfehlung



24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Teil B  
ANLAGE ZUR  
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

**PFLANZEMPFEHLUNGEN**

**ARTENLISTEN**

Grundsatz: Vorrangige Verwendung bodenständiger Gehölzarten gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation.

**Pflanzware**

Bäume: Hochstämme, 3 xv. StU 14-16 cm

Sträucher: 2 xv. 60-100 cm

**Artenliste**

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde

Alternativ: Heimische und ortstypische Obstbäume nach Wahl

Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Dachbegrünung:**

Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 10 cm, um die Kosten von Anlagen und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.  
In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 (1) BauGB

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**  
gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten und Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**1.3 Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15

**1.4 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 16 und 19 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl sowie durch die Eintragung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf von den in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um max. 50 v.H. überschritten werden.

Genehmigt

24. FEB. 2000

amt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

- 2.3 Die Geschößzahl ist im gesamten Plangebiet mit max. II = oberstes Vollgeschoß im Dachraum oder unterstes Vollgeschoß als Sockelgeschoß festgesetzt.  
D.h., daß das Dachgeschoß (DG = Geschoß, das überwiegend im Dachraum liegt, entsprechend der Definition des § 2 (5) LBO) oder wahlweise das Sockelgeschoß (SG = Geschoß, das bergseits im Mittel an der Außenwand gemessen und nicht mehr als 1,0 m über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragt) als Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 23 BauNVO**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

**4. BAUWEISE  
gem. § 22 BauNVO**

- 4.1 Als Bauweise wird festgelegt: Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.  
4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.  
5.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände ist eine Abweichung von max. 5° zulässig.

Genehmigt

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
– Baurechtsamt –





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

**6. NEBENANLAGEN  
gem. § 14 BauNVO**

- 6.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Gartenhäuser, Gerätehütten und Gewächshäuser, umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandorte und Fahrradunterstände.
- 6.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

**7. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

- 7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Garagen können alternativ in das Hauptgebäude, als eigenständiges Gebäude auf der Grundstücksgrenze oder als Carport (offene überdachte Stellplätze) integriert werden.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
gem. § 9(1) 25a BauGB**

- 8.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Auf die Pflanzliste unter Teil B, Seite 11 ist zurückzugreifen.

**9. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 9.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 9.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muß jederzeit gewährleistet sein.

**Genehmigt**

24. FEB. 2008

Landratsamt Waldshut  
– Baurechtsamt –





Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN  
Fortsetzung...

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE  
gem. 74 LBO/1996

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM – DACHNEIGUNG

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, die Dachflächen sind rechtwinklig zu halten, schräg über Eck geschnittene Dachflächen sind nicht zulässig.

Höhenversetzte Pultdächer als aufgelöste Satteldächer sind ebenfalls zulässig. Der senkrecht gemessene Versatz darf max. 1,00m betragen.

Die Dachneigung ist mit 30° mind. und 35° max. festgelegt.

Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Pultdächern versehen werden. Das Pultdach ist auch für abgeschleppte seitliche Anbauten zulässig.

Als Dacheindeckung sind Natur- und Betonziegel in dunklen Farbtönen zulässig.

Garagen und Carports können mit einem Satteldach- oder Pultdach errichtet werden. Die Dachneigung muß mindestens 15° betragen, die maximale Dachneigung darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Diese Festlegung ist auch für abgeschleppte Dächer oder seitliche Anbauten verbindlich.

Zulässig sind auch Flachdächer.

1.1.2 DACHGAUPEN

Dachgaupen müssen von der Giebelaußenwand her einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Es sind Schlepp-, Spitz- oder Giebelgaupen zulässig. Zur Ausbildung sind folgende Vorgaben verbindlich:

Schleppgaupen dürfen eine max. Gesamtlänge von 1/3 der Gesamtdachlänge aufweisen. Das Dach der Schleppgaupe ist im senkrecht gemessenen Abstand von mind. 30cm unterhalb des Firstes. Giebelgaupen dürfen eine max. Gesamtlänge von 1/3 der Gesamtdachlänge aufweisen. Das Dach darf eine um 5° bis 10° höhere Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der First der Giebelgaupe ist im senkrecht gemessenen Abstand von mind. 60 cm unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 1.1.3 DACHREITER  
Für die Integration von Dachreitern sind folgende Vorgaben verbindlich:  
Gesamtlänge max. 1/2 der Giebelwand Gesamtdachlänge;  
Seitlicher Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;  
Höhe über dem First max. 0,50 m;  
Waagrechte Breite seitlich des Firstes bis max. 1,00 m;
- 1.1.4 OFFENE DACHEINSCHNITTE  
Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Überdachte Einschnitte können dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese als offene Dachgaupen ausgeführt werden.
- 1.1.5 DACHVORSPRUNG  
Der Dachvorsprung wird mit mind. 0,60m und max. 1,00m bei allen Gebäuden festgelegt.
- 1.1.6 WIEDERKEHREN  
Wiederkehren (Querhäuser), welche vor der Außenwand an die Dachfläche hochgezogen werden, sind bis zu einer Breite von 1/3 der Gesamtbaulänge zulässig. Der First der Querhäuser ist im senkrecht gemessenen Abstand von mind. 0,30m unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen. Das Querhaus soll die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.
- 1.2 OBERFLÄCHEN**
- 1.2.1 Die Gebäude sollen in der Außenhaut mit regionaltypischen Materialien in weichen Farbtönen gestaltet werden.
- 1.2.2 Grelle Farben sind nicht zulässig.
- 1.2.3 Ebenfalls nicht zulässig sind stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.)
- 1.2.4 Solarkollektoren sind zulässig, diese sind jedoch nach Möglichkeit in die Dach- und / oder Fassadenflächen zu integrieren.
- 1.2.5 Wintergärten sind zulässig, ihre Größe und Ausdehnung muß sich jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

Genehmigt

24. FEB. 2000

Leiter des Bauamtes Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

**2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER**

- 2.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu integrieren.

**3. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN**

- 3.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

Genehmigt

24. FEB. 2000

Waldshut

– Baurechtsamt –

**4. ANTENNEN**  
gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO

- 4.1 Parabolantennen sind zulässig sofern sie einen Durchmesser von max. 0,65m aufweisen. Die Farbgebung des Spiegels ist auf die Umgebung abzustimmen.



**5. GEBÄUDEHÖHEN**  
gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 5.1 Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der fertiggestellten Erschließungsstraße (OK Bordstein).
- 5.2 Die Höhenlage wird, gemessen in der Gebäudemitte der Straßenseite rechtwinklig zur Erschließungsstraße, wie folgt festgeschrieben:  
Gebäude:  
*Beispiel:* + 7,00 m = Traufhöhe (OK Dachhaut) ab OK Bordstein (max.).  
+ 3,20 m = OK FFB EG (Fertigfußboden Erdgeschoss) ab OK Bordstein (max.)

Die jeweils relevanten Höhenangaben sind im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) verbindlich festgesetzt.

- 5.3 Die Traufhöhe darf bei Aufdachisolierung um max. + 0,30 m überschritten werden.
- 5.4 Die Gebäude dürfen talseitig max. 2-geschossig in Erscheinung treten.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**6. EINFRIEDIGUNGEN**  
**gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 6.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 6.2 Die Einfriedigung von Haus- und Nutzgärten mit transparenten Elementen (Holz- oder Drahtgeflechtzäune, H = bis max. 1,20 m) oder Hecken aus Laubgehölzen (H = bis max. 1,00m) ist zulässig.
- 6.3 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 2,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.
- 6.4 Koniferenhecken jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

**7. FREIFLÄCHEN**

- 7.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die bestehenden Gelände-Verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Gelände-Verhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 7.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 7.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000



mit Waldshut  
- Bezirksamt -



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-  
FLÄCHENGESTALTUNG  
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB  
und § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 1. PFLANZGEBOTE  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- 1.1 Auf je 200m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 1.2 Entlang der Grundstücksfläche ist davon mind. 1 Baum an der Straßenseite zu pflanzen. Auf die Pflanzliste unter Teil B, Seite 11 ist zurück zugreifen.
- 1.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.4 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begründende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen.
- 1.5 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- 2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**3. BEPFLANZUNG**

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu verwenden (s. Pflanzliste unter Teil B, Seite 11).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.

**4. REGENWASSERBEHANDLUNG**

- 4.1 Es wird empfohlen, das als unbelastete geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.) (s. auch Teil B, Ziffer 5.4).

**5. ABFALLBEHÄLTER**

- 5.1 Bewegliche Abfallbehälter, welche nicht in den Gebäuden integriert sind, sollen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

**Genehmigt**

24. FEB. 2000



Landratsamt Waldshut  
Bürgerrechtsamt

**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISE  
gem. § 9 (6) BauGB**

**1. PLANVORLAGE**

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Die Genehmigungsbehörde kann zur besseren Beurteilung des Bauvorhabens weitere alternative Maßnahmen oder Unterlagen wie Stangengerüste, Modelle, 3-D Projektionen etc. verlangen.
- 1.4 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich darzustellen.

Weilheim, den 13.09.1999

  
H.J. Ganter  
Bürgermeister

**Genehmigt**

24. FEB. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -





**Teil D**  
**PLANTEIL**

- |    |   |           |           |
|----|---|-----------|-----------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug)  | (Blatt 1) | M 1:5.000 |
| 2. | Bebauungsplan   | (Blatt 2) | M 1:500   |
| 3. | Gestaltungsplan   | (Blatt 3) | M 1:500   |
| 4. | Schema-Schnitt Gebäudehöhe  | (Blatt 4) | M 1:100   |
| 5. | Schnitt 1 - 1   | (Blatt 5) | M 1:500   |
|    | Schnitt 2 - 2   | (Blatt 6) | M 1:500   |
|    | Schnitt 3 - 3   | (Blatt 7) | M 1:500   |
|    | Schnitt 4 - 4   | (Blatt 8) | M 1:500   |
| 6. | ERSCHLIESSUNG VERKEHRSANLAGEN<br>ENTWURF - Lageplan Bestand und Projekt<br>Unterlage Nr. 5, Blatt 1 |           | M 1:500   |

Genehmigt

24. FEB. 2000

Landrat Waldshut  
- Baurechtsamt -

