



168
I
w

MI	II
0,4	0,8
b	
Δ 25°-35°	

GE	II
0,4	0,8
b	
Δ 22°-28°	

GEMEINDE WEILHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 WAID-KALBERÄCKER
 Ortsteil REMETSCHWIEL
 Lageplan M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE

DACHGESTALTUNG

	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
	BAUGRENZE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
	FLÄCHE MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG
	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLÄCHEN FÜR DAS BEPFLANZEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	STRASSENBÖSCHUNG
	VERBOT EINER ZUFAHRT
GE	GEWERBE- / MISCHEGEBIET
MI	MISCHEGEBIET

Bebauungsplan-Änderung/-Erweiterung
 Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
 genehmigt
 Landratsamt Waldshut
 Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981



WALDSHUT-TIENGEN
 KREISPLANUNGSAMT
 im Auftrag
Renner

WEILHEIM, den 16. Feb. 1981
 DER BÜRGERMEISTER

Kalberacker

GEMEINDE WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN

WAID-KALBERÄCKER



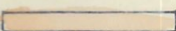

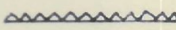
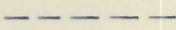


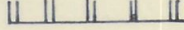
Ortsteil REMETSCHWIEL

Lageplan

M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE
DACHGESTALTUNG	

	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
	BAUGRENZE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
	FLÄCHE MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG
	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	FLÄCHEN FÜR DAS BEPFLANZEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	STRASSENBÖSCHUNG
	VERBOT EINER ZUFABRT
GE	GEWERBE GEBIET
MI	MISCH GEBIET

~~Bebauungsplan-Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981



WALDSHUT - TIENGEN

KREISPLANUNGSAMT

im Auftrag

[Handwritten signature]

WEILHEIM, den 16. Feb. 1981

DER BÜRGERMEISTER

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Waid-Kalberäcker" der Gemeinde Weilheim

Aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 111 Abs. 1, § 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in der Fassung vom 12.02.1980 (BGes.Bl. S. 116) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 119) hat der Gemeinderat am

den Bebauungsplan "Waid-Kalberäcker" 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. Lageplan, Maßstab 1 : 1 000
4. Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan- ~~Änderung~~ / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981



~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981

Begründung und Erläuterung



zum Bebauungsplan "Weid-Kalberäcker" der Gemeinde Weilheim, Ortsteil Remetschwil

Der Ortsteil Remetschwil der Gemeinde Weilheim liegt im unmittelbaren Geltungsbereich des Schwarzwaldlerlasses. Die Gemeinde verfügt *nicht* über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen ist das Aufstellen eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Einleitende Untersuchungen sind durchgeführt. Wegen der Größe des Plangebietes und der Schwierigkeit der Problemstellung ist mit einer Rechtskraft dieses gemeinsamen Flächennutzungsplanes vor Ende 1982 nicht zu rechnen.

Auf den Erkenntnissen der bisher durchgeführten Voruntersuchungen basierend ist die Gemeinde bemüht, der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes Abschnitt 1.9.34 ff. nicht landwirtschaftliche Arbeitsplätze in einem ausgewogenen Umfange zu sichern und zu schaffen. Sie denkt nicht daran, produktionsintensive Industrie anzusiedeln und hiermit entgegen der Zielsetzung des Landes eine Verdichtung einzuleiten. Dies muß den zentralen Orten und Entwicklungsachsen vorbehalten bleiben. Hier soll lediglich durch Schaffung dezentralisierter Erwerbsquellen die natürliche Lebensgrundlage verbessert und somit das wirtschaftliche Gefälle des ländlichen Raumes gegenüber den Verdichtungsräumen abgeschwächt werden. Desweiteren soll durch Schaffung von Zuerwerbsmöglichkeiten am Wohnort eine Abwanderung von Arbeitskräften, die durch Rationalisierung der Land- und Forstwirtschaft frei werden, entgegengewirkt und hiermit der tiefgreifende Strukturwandel in der Landwirtschaft erleichtert werden.

~~Bebauungsplan-Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

- 2 -

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981

Nachdem die vorbereitenden Untersuchungen für den Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes wie auch der bereits im Gebiet vorhandenen größeren Schreinereibetrieb den Standort "Weid-Kalberacker" für eine Gewerbeansiedlung belegen, verträgt die verbindliche Bauleitplanung keinen Aufschub. Seit der Gemeinde konkrete Bauabsichten vorliegen, würde ein Verzicht auf die Verwirklichung der Planvorstellungen bis zur Rechtskraft des künftigen Flächennutzungsplans für das Gemeinwesen und auch für den Einzelnen unvermeidbare Nachteile bedeuten. Hiernach liegen die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aufzustellen.

Die Planung berücksichtigt straßenrechtliche Forderungen. Entlang der Landesstraße 156 a und der östlich tangierenden Bundesstraße 500 ist ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind in einem 40 m tiefen Streifen entlang der östlich tangierenden B 500 Werbeanlagen und störende Außenbeleuchtungen nicht zulässig. Zugänge zu den klassifizierten Straßen sind außerhalb der im Lageplan festgesetzten Zufahrt nicht vorgesehen. Zu einer geordneten Abwasserbeseitigung hat die Gemeinde in letzter Zeit größere Investitionen vorgenommen. So ist der Hauptsammler für den Ortsteil Remetschwil und Bannholz bereits bis zum Ortsteil Ay verlegt. Mit dem Bau einer Zentralkläranlage wird in Kürze begonnen, so daß eine Inbetriebnahme in etwa 2 Jahren erfolgen kann. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Abwässer der Gebäude in Kleinkläranlagen vorzuklären und über die bestehende alte Kanalisation dem Vorfluter zuzuleiten.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine 135 m lange Verbindungsstraße mit Zufahrt zur L 156 a. Zur Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser und Energie kann an die bis an das Baugebiet heranführenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Rohrquerschnitte und Wasserdargebot sind neben der Energiekapazität ausreichend.

§ 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
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister

Bebauungsplan-~~Änderung~~ / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981



Aus landschaftsgestalterischer Sicht sind auf den als bebaubar ausgewiesenen Flächen zwischen den Gebäuden Grünpflanzungen vorzunehmen. Hierzu sollen heimische Busch- und Baumarten bevorzugt werden.

Die Kosten der Erschließung wurden durch Schätzung ermittelt und betragen:

135 m Straßenbau	etwa	90.000,-- DM
135 m Frischwasserleitung		30.000,-- DM
135 m Abwasserkanalisation		50.000,-- DM
		<hr/>
		170.000,-- DM

Von diesem Betrage erhebt die Gemeinde 90 % der Kosten in Form von Erschließungsbeiträgen. Der Differenzbetrag ist durch Haushaltsmittel gedeckt.

Weilheim, den 16. Feb. 1981
Bürgermeisteramt

Bebauungsplan-~~Änderung~~-~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981

Der Bürgermeister



Bebauungsplan- ~~Änderung~~ / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981

Textteil

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



zum Bebauungsplan für das Gebiet "Waid-Kalberacker" der Gemeinde Weilheim

A. Rechtsgrundlagen

1. § 1, 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGB1. I S. 2256) (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGB1. I S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15. Sept. 1977 (BGB1. I S. 1764) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGB1. I S. 21).
4. § 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.B1. S. 352) (LBO) in der Fassung vom 12.02.1980 (Ges.B1. S. 116).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Bebauungsplan-~~Änderung~~-~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

- 2 -

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981

§ 2



Ausnahmen

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind 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 außerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

A. Gewerbegebiet

§ 4

Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwert gemäß § 17 BauNVO. Für Büro- und Verwaltungsgebäude kann als Ausnahme jeweils ein weiteres Vollgeschos zugelassen werden.

Bebauungsplan-~~Änderung~~-~~Erweiterung~~

- 3 -

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981

2. Die max. Höhe der Produktionshallen wird mit 12,00 m, gemessen vom eingeebneten Gelände, festgesetzt. Die Höhe der Siloanlagen und Dachaufbauten darf bis zu 14,00 m betragen.



§ 5

Bauweise

Für den Bereich des Gewerbegebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hiernach dürfen bei Zulässigkeit von Einzelgebäude und Baugruppen letztere eine größere Frontlänge als 50 m haben. Die Abstände der Gebäude werden unter Beachtung der Mindestwerte gemäß LBO im Baugesuchsverfahren festgesetzt.

§ 6

Oberbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Lageplan. Weitergehende Bestimmungen der LBO bleiben unberührt.

§ 7

Nutzungseinschränkung

1. Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 156 a ist ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens entlang der Bundesstraße 500, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Bundesstraße helle Fenster, blendende Außenbeleuchtung oder ähnliche Anlagen unzulässig.


Bebauungsplan-~~Änderung~~-~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

-4 -

Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981

2. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden ~~nicht~~ gestattet.
Eine Zufahrt zur Landesstraße ist in dem im  festgesetzten Bereich zulässig.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei ist eine Gebäudelängsseite bei Einzelbauten von mind. 12,00 m anzustreben. Die Traufhöhe darf bei zwei Vollgeschossen 7,00 m, bei drei Vollgeschossen 9,50 m, in Frontmitte vom natürlichen Gelände gemessen, nicht übersteigen.
2. Bei der Farbgebung sind grellwirkende Farben zu vermeiden. Der Farbton des Daches und des Außenputzes ist so zu wählen, daß keine Störung des Landschaftsbildes eintritt.
3. Für Produktionshallen und Werkstätten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 18° zulässig. Als Ausnahme können Sheddächer zugelassen werden. Für Wohn- und Bürogebäude wird die max. Dachneigung mit 28° festgesetzt.

§ 9

Garagen und Einstellplätze

1. Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sollen in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude geplant und in dessen Baugesuchsverfahren eingereicht werden, damit eine baurechtliche Beurteilung erfolgen kann.

2. Garagen sind nur innerhalb der als bebaubare Fläche
zulässig.

Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981

3. Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt zum Erschließungsweg ist
ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Ge-
lände anzulegen.



§ 10

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen sind bei zusammenhängenden Grünflächen mög-
lichst einheitlich zu gestalten.
2. An den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind innerhalb eines
Dreiecks von einer jeweiligen Frontlänge von 20,00 m jegliche Ein-
friedigungen, Bepflanzung und Bewuchs über 0,70 m ab Straßenober-
kante untersagt.

§ 11

Grundstücksgestaltung

1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten müssen geplant und
befestigt werden.
2. Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder
Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Bei Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind die ge-
gebenen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

- 6 - Waldshut-Tiengen, den 3 1. JULI 1981



4. Jegliche Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

§ 12

Entwässerung

Bis zur Fertigstellung der Zentralkläranlage sind die Abwässer in Kleinanlagen vorzuklären und über bestehende Anschlüsse in den Vorfluter zu leiten.

B. Mischgebiet

§ 13

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstwert gemäß § 17 BauNVO.

§ 14

Bauweise

1. Innerhalb des Mischgebietes ist offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung des Gebäudes sind die Planeintragungen maßgebend.

§ 15



Gestaltung der Bauten

1. Die Stellung des Gebäudes und Dachgestaltung sind gemäß Lageplan auszuführen. Dachgaupen sind gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Höhe der Stirnseiten der Dachgaupen soll nicht mehr als 1,30 m betragen. Die Frontfläche der Gaupen müssen voll verglast sein. Dachgaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.
2. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. Hierbei wird diese im Sinne der LBO anrechenbare Geschoß nicht auf die im Lageplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse angerechnet.
3. Die Fronthöhe des Gebäudes talseits in Gebäudemitte vom natürlichen Gelände gemessen, darf max. 7,20 m betragen.
4. Zur Außenverkleidung des Gebäudes dürfen keine grellen, bunten Farben verwandt werden.

§ 16

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer sind dem örtlichen Kanalnetz zuzuleiten.

§ 17

Garagen und Einstellplätze

1. Die erforderlichen Garagen sollen nach Planvorlage im Baugenehmigungsverfahren des Hauptgebäudes beurteilt werden können.

2. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m² gemessen von der Straßenbegrenzung, auf privatem Gelände zu erstellen.



§ 18

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind den zusammenhängenden Grünflächen anzupassen. Naturständige Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen.

§ 19

Grundstücksgestaltung

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

§ 20

1. Gemessen vom äußerem Rand der befestigten Fahrbahn der L 156 a ist ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf dieser Fläche dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO errichtet werden.

2. Zufahrten und Zugänge zur L 156 a sind nicht gestattet.
3. An der Einmündung der Erschließungsstraße ist innerhalb eines im Lageplan festgesetzten Sichtdreiecks jegliche Nutzung und Bepflanzung höher 0,70 m ab Fahrbahnoberkante unzulässig.

7891 Weilheim/7890 Waldshut-Tiengen, den 16. Feb. 1981

Kreisplanungsamt
im Auftrag

Bürgermeisteramt



L i r k e n s

Der Bürgermeister

Bebauungsplan-~~Änderung~~ / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 31. JULI 1981



Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n

nach § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.08.1976 in der Zeit vom
bis

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

, der Bürgermeister

A l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 10 BBauG vom 18.08.1976 in Verbindung mit § 4 GO am
.....

, der Bürgermeister

G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG vom 18.08.1976 durch das Landratsamt Waldshut am
.....

, der Bürgermeister

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG vom 18.08.1976 durch die Bekanntmachung der Genehmigung
am

Weilheim, den
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister