

Bebauungsplanänderung
vom 19.12.1984
nach § 13 Baugesetzbuch

Gem. Nöggen Schwiel

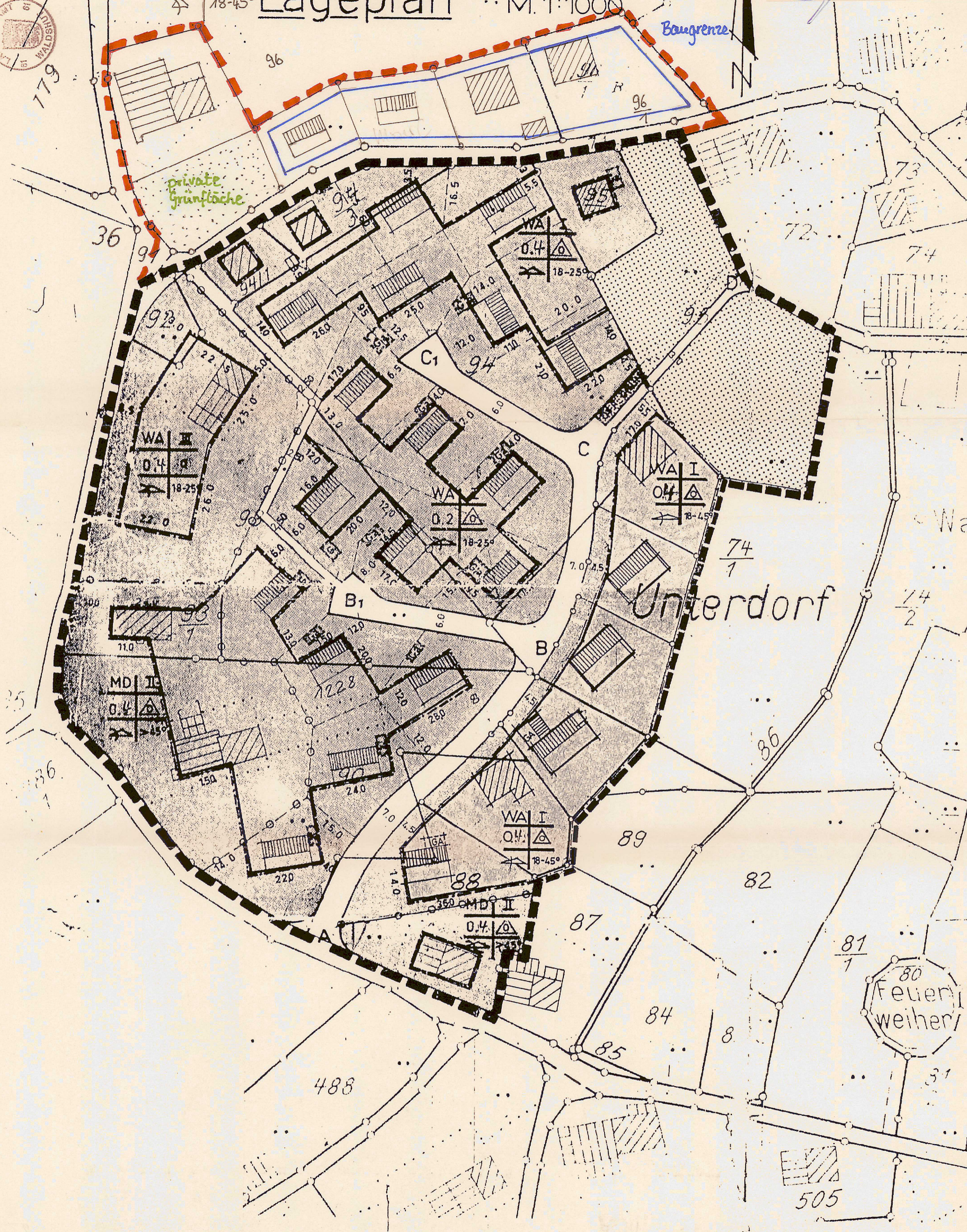
| | |
|-----|--------|
| MD | II |
| 0,5 | △ |
| ↗ | 18-45° |

Lageplan M. 1:1000

Gemeinde Weilheim
OT Nöggen Schwiel,
Gemarkung Nöggen Schwiel
Maßstab 1:1000
Weilheim, den 21.12.94



Gantert



viel

Gemeinde Weilheim
OT Nögenschwiel,
Gemarkung Nögenschwiel
Maßstab 1:1000
Weilheim, den 21.12.94



Gantert





S A T Z U N G

über die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet
"Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 der LBO für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 19.12.1994 die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist das beigegefügte Deckblatt, auf welchem die Erweiterungsfläche eingezeichnet ist. Für die Erweiterungsfläche, die Flurstück Nr. 96/1 und 96/2 sowie Teile des Flurstücks Nr. 96 umfaßt, wird nach der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. In diesem Gebiet sind Baugrenzen eingetragen: Die Grundflächenzahl beträgt 0,5. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt; die Geschoßflächenzahl beträgt 0,8. Die Traufhöhe auf der Gebäudetalseite darf 6,50 m nicht übersteigen. Die Dachneigung beträgt 18° bis 45°.

Ein Teil des Flurstücks Nr. 96 soll von einer Bebauung freigehalten werden. Es wird für den gekennzeichneten Bereich daher eine private Grünfläche festgesetzt.

§ 2

Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Auf die Erhaltung der natürlichen Eigenschaft der Landschaft ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Freiräume sollen in ihrer Eigenart belassen werden, bzw. durch einheimische Laub- und Ziergehölzer bepflanzt werden.

Ist die Erhaltung bestehender Bäume nicht möglich, soll ein Ausgleich in der Erweiterungsfläche geschaffen werden durch Pflanzung von einheimischen Laub- und Ziergehölzern.



§ 3

Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan nach Abs. 1 wird zeichnerisch durch ein Deckblatt nach Maßgabe der Begründung vom 9.12.1994 geändert.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO getroffenen Festsetzungen zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg bei der Aufstellung der Satzungsänderung wird nach § 215 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Genehmigung und die Bekanntmachung verletzt worden sind.

Weilheim, den 21.12.1994

Gantert
Bürgermeister





Begründung zur Bebauungsplanerweiterung für das Gebiet "Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwil

Gemeinde Weilheim, Landkreis Waldhut

I. Allgemein

In dem am 6. Dezember 1972 in Kraft getretenen und am 24. Februar 1977, am 20. Februar 1990 sowie am 7. Februar 1994 geänderten Bebauungsplan für das Gebiet "Vorderdorf-Unterdorf" in Weilheim-Nöggenschwil soll eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnG vorgenommen werden. Die Erweiterung ist zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nötig; durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen wird eine Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Ordnung gesichert.

II. Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren bzw. überbauten Flächen ein Dorfgebiet fest, in dem die Baugrenzen eingetragen sind. Das Erweiterungsgebiet hat stellenweise eine starke Hanglage durch Böschungen. Der Bebauungsplan soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen, jedoch mit Begrenzung der talseitigen Traufhöhe, damit das Gebäude optisch im Einklang mit der Umgebungsbebauung steht. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl auf 0,8. Die Dachneigung wird auf 18° bis 45° festgesetzt.

Ein Teil der Erweiterungsfläche auf Flurstück Nr. 96 (siehe Plan) soll von einer Bebauung freibleiben. Für diesen Teil wird daher eine private Grünfläche ausgewiesen.

III. Gestaltung der Grün- und Freifläche

Auf Grund der Lage am Ortsrand hat die Gestaltung der Grün- und Freiflächen eine besondere Bedeutung. Es soll daher angestrebt werden, die Freiräume in ihrer Eigenart zu belassen, bzw. durch einheimische Laub- und Ziergehölzer zu bepflanzen.

IV. Naturschutzrechtliche Betrachtung

Auf Grund der Erweiterung des Bebauungsplanes sind nach § 8a Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

In der Erweiterungsfläche ist bereits jetzt eine teilweise Bebauung vorhanden; die Baulücken sind überwiegend mit Gras bewachsen. Es handelt sich um eine bereits überdüngte Wiese. Auf der privaten Grünfläche sowie in der Nähe davon befinden sich Bäume, die erhalten werden sollten. Sollte die Erhaltung nicht möglich sein, ist ein Ausgleich in der Erweiterungsfläche zu schaffen durch die Pflanzung von einheimischen Bäumen oder Sträuchern.

V. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für die Erweiterungsfläche eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der allgemeinen Fortschreibung.

VI. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

Weilheim, den 09. Dezember 1994

Bebauungsplanänderung

vom 19. DEZ. 1994



nach § 13 Baugesetzbuch

**Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Vorderdorf-Unterdorf" in
Weilheim-Nöggenschwiel**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschuß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates
am 17. Oktober 1994

Aufstellungsbeschuß ortsüblich bekanntgemacht am
31. Oktober 1994

Bekanntmachung der Durchführung der Bürgerbeteiligung am
31. Oktober 1994

Beteiligung der Bürger durchgeführt vom 31.10.94 - 14.11.94

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt
vom 18.10.94 - 18.11.94

Nach Änderung Anhörung der betroffenen Bürger (Eigentümer und
Angrenzer) vom 10.12.94 - 16.12.94

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in der
Sitzung des Gemeinderates am 19.12.1994

Satzungsbeschuß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am
19.12.1994

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung am 10.1.1995

Inkrafttreten der Satzung am 11.1.1995

Anzeige an das Landratsamt am 16.1.1995

Weilheim, den 16.1.1995

Gantert, Bürgermeister

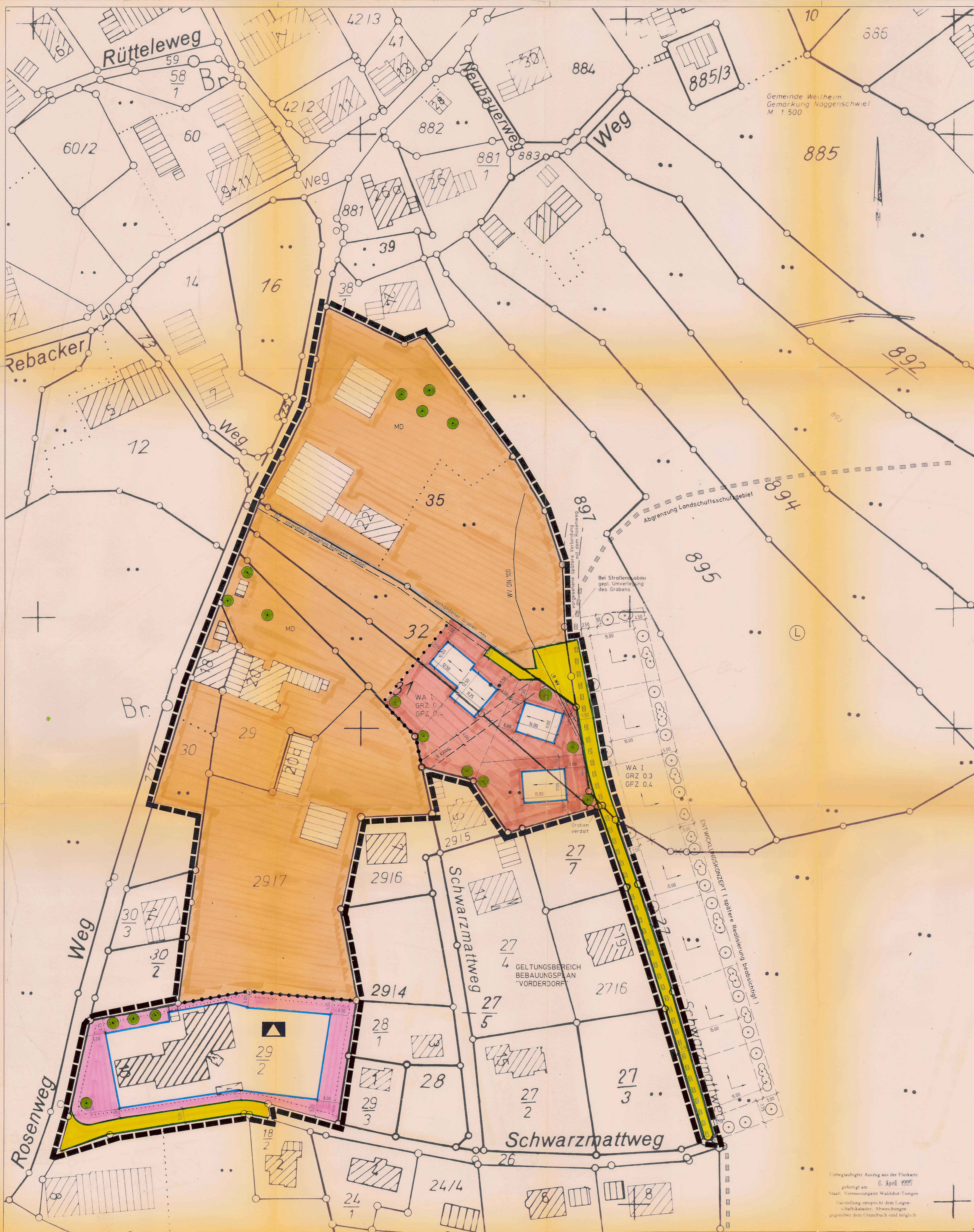


Bebauungsplanänderung

vom 19. DEZ. 1994



nach § 13 Baugesetzbuch



LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
- Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
- Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Firstrichtung festgesetzt
- Firstrichtung in beide angegebenen Richtungen möglich
- geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Leitungsrecht Kanal / Wasserversorgung
- Erhaltung von Bäumen

Gemeinde Weilheim, am 02.10.95

Garfert
Bürgermeister

Plan gefertigt:

M. Popp
Popp
Freier Stadtplaner

Planungsbüro v. popp
dipl. Ing. Stadt- u. Regionalplanung
obere Breitböcker 7
79781 Waldshut-Weingarten
Tel. 07741-63400

GEMEINDE WEILHEIM
ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN
"VORDERDORF-UNTERDORF
ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG"






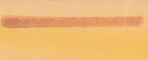


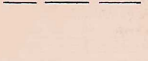




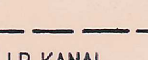


2. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp
Oktober 1995

Unbegleitender Auszug aus der Flurkarte
gefertigt am 6. April 1995
Stadt Vermessungsamt Waldshut-Tiengen
Darstellung entspricht dem Liegen-
schafskataster. Abweichungen
gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

LEGENDE


-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Schule
-  Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Firstrichtung festgesetzt
-  Firstrichtung in beide angegebenen Richtungen möglich
-  geplante Grundstücksgrenzen unverbindlich
-  Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen unverbindlich
-  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  LR KANAL Leitungsrecht Kanal / Wasserversorgung
-  Erhaltung von Bäumen

Gemeinde Weilheim, am 02.10.95

Gantert
Bürgermeister



Plan gefertigt :


Popp
Freier Stadtplaner

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

GEMEINDE WEILHEIM ORTSTEIL NÖGGENSCHWIEL

BEBAUUNGSPLAN

„VORDERDORF-UNTERDORF ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

2. AUSFERTIGUNG

M 1 : 500

planungsbüro popp

Oktober 1995

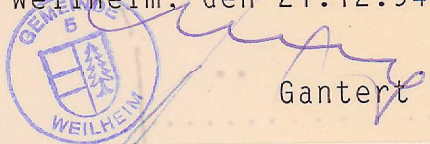
Bebauungsplanänderung
vom 19.12.1984
nach § 13 Baugesetzbuch

Gem. Nöggen schwiel

| | |
|--------|----|
| MD | II |
| 0,5 | △ |
| 18-45° | |

Lageplan M. 1:1000

Gemeinde Weilheim
OT Nöggen schwiel,
Gemarkung Nöggen schwiel
Maßstab 1:1000
Weilheim, den 21.12.94



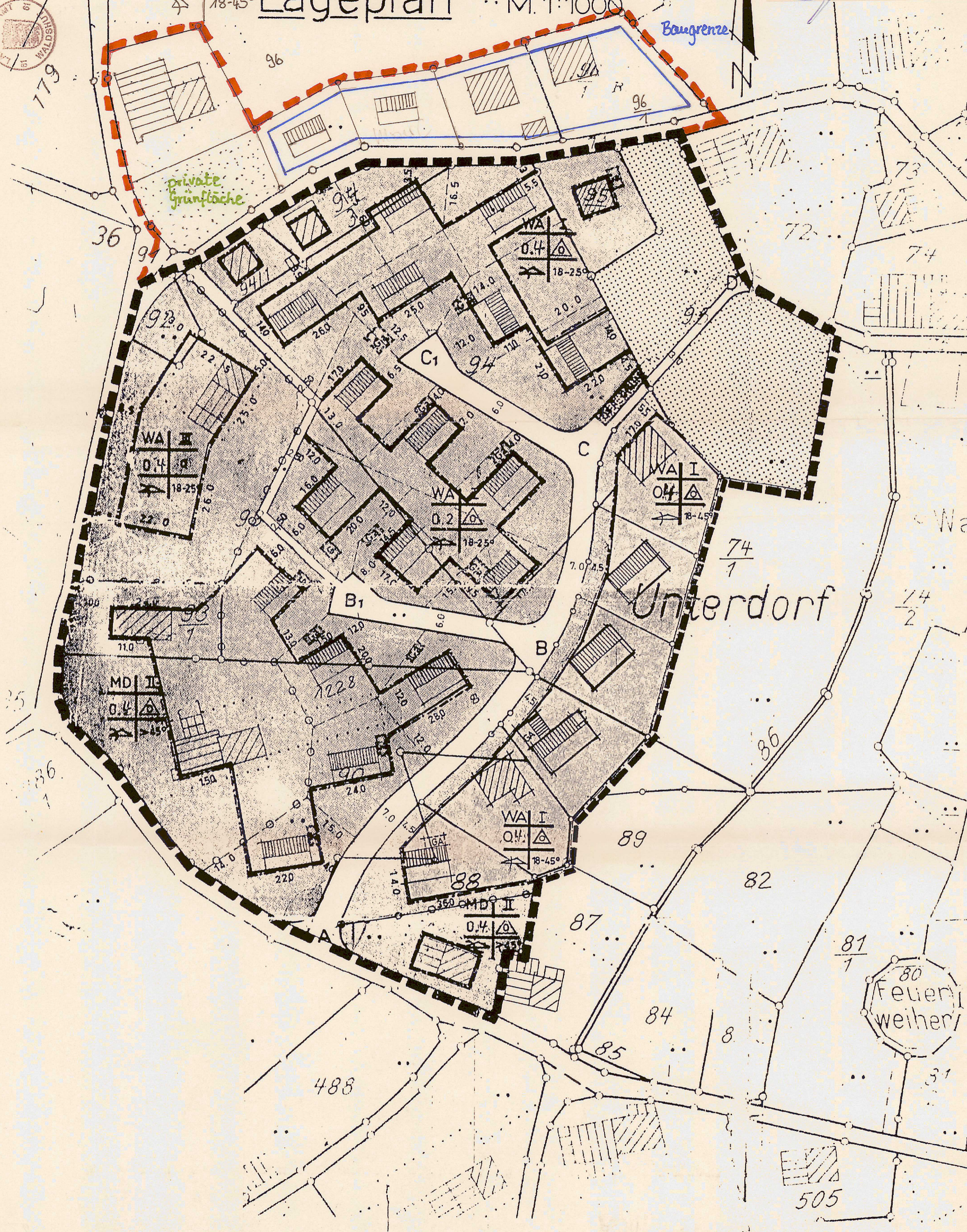
Baugrenze



private
Grünfläche

Unterdorf

Feuerweiher

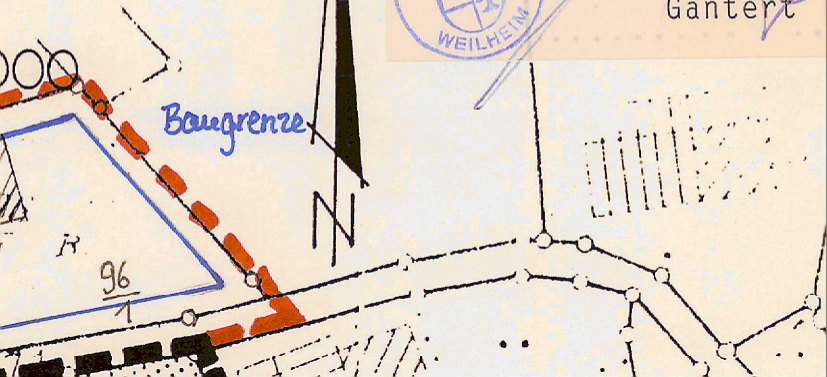


viel

Gemeinde Weilheim
OT Nögenschwiel,
Gemarkung Nögenschwiel
Maßstab 1:1000
Weilheim, den 21.12.94



Gantert





S A T Z U N G

über die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet
"Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 der LBO für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 19.12.1994 die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist das beigegefügte Deckblatt, auf welchem die Erweiterungsfläche eingezeichnet ist. Für die Erweiterungsfläche, die Flurstück Nr. 96/1 und 96/2 sowie Teile des Flurstücks Nr. 96 umfaßt, wird nach der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. In diesem Gebiet sind Baugrenzen eingetragen: Die Grundflächenzahl beträgt 0,5. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt; die Geschoßflächenzahl beträgt 0,8. Die Traufhöhe auf der Gebäudetalseite darf 6,50 m nicht übersteigen. Die Dachneigung beträgt 18° bis 45°.

Ein Teil des Flurstücks Nr. 96 soll von einer Bebauung freigehalten werden. Es wird für den gekennzeichneten Bereich daher eine private Grünfläche festgesetzt.

§ 2

Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Auf die Erhaltung der natürlichen Eigenschaft der Landschaft ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Freiräume sollen in ihrer Eigenart belassen werden, bzw. durch einheimische Laub- und Ziergehölzer bepflanzt werden.

Ist die Erhaltung bestehender Bäume nicht möglich, soll ein Ausgleich in der Erweiterungsfläche geschaffen werden durch Pflanzung von einheimischen Laub- und Ziergehölzern.



§ 3

Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan nach Abs. 1 wird zeichnerisch durch ein Deckblatt nach Maßgabe der Begründung vom 9.12.1994 geändert.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO getroffenen Festsetzungen zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg bei der Aufstellung der Satzungsänderung wird nach § 215 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Genehmigung und die Bekanntmachung verletzt worden sind.

Weilheim, den 21.12.1994

Gantert
Bürgermeister





Begründung zur Bebauungsplanerweiterung für das Gebiet "Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel

Gemeinde Weilheim, Landkreis Waldhut

I. Allgemein

In dem am 6. Dezember 1972 in Kraft getretenen und am 24. Februar 1977, am 20. Februar 1990 sowie am 7. Februar 1994 geänderten Bebauungsplan für das Gebiet "Vorderdorf-Unterdorf" in Weilheim-Nöggenschwiel soll eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnG vorgenommen werden. Die Erweiterung ist zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nötig; durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen wird eine Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Ordnung gesichert.

II. Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren bzw. überbauten Flächen ein Dorfgebiet fest, in dem die Baugrenzen eingetragen sind. Das Erweiterungsgebiet hat stellenweise eine starke Hanglage durch Böschungen. Der Bebauungsplan soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen, jedoch mit Begrenzung der talseitigen Traufhöhe, damit das Gebäude optisch im Einklang mit der Umgebungsbebauung steht. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl auf 0,8. Die Dachneigung wird auf 18° bis 45° festgesetzt.

Ein Teil der Erweiterungsfläche auf Flurstück Nr. 96 (siehe Plan) soll von einer Bebauung freibleiben. Für diesen Teil wird daher eine private Grünfläche ausgewiesen.

III. Gestaltung der Grün- und Freifläche

Auf Grund der Lage am Ortsrand hat die Gestaltung der Grün- und Freiflächen eine besondere Bedeutung. Es soll daher angestrebt werden, die Freiräume in ihrer Eigenart zu belassen, bzw. durch einheimische Laub- und Ziergehölzer zu bepflanzen.

IV. Naturschutzrechtliche Betrachtung

Auf Grund der Erweiterung des Bebauungsplanes sind nach § 8a Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

In der Erweiterungsfläche ist bereits jetzt eine teilweise Bebauung vorhanden; die Baulücken sind überwiegend mit Gras bewachsen. Es handelt sich um eine bereits überdüngte Wiese. Auf der privaten Grünfläche sowie in der Nähe davon befinden sich Bäume, die erhalten werden sollten. Sollte die Erhaltung nicht möglich sein, ist ein Ausgleich in der Erweiterungsfläche zu schaffen durch die Pflanzung von einheimischen Bäumen oder Sträuchern.

V. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für die Erweiterungsfläche eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der allgemeinen Fortschreibung.

VI. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

Weilheim, den 09. Dezember 1994

Bebauungsplanänderung

vom 19. DEZ. 1994



nach § 13 Baugesetzbuch

**Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Vorderdorf-Unterdorf" in
Weilheim-Nöggenschwiel**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschuß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates
am 17. Oktober 1994

Aufstellungsbeschuß ortsüblich bekanntgemacht am
31. Oktober 1994

Bekanntmachung der Durchführung der Bürgerbeteiligung am
31. Oktober 1994

Beteiligung der Bürger durchgeführt vom 31.10.94 - 14.11.94

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt
vom 18.10.94 - 18.11.94

Nach Änderung Anhörung der betroffenen Bürger (Eigentümer und
Angrenzer) vom 10.12.94 - 16.12.94

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in der
Sitzung des Gemeinderates am 19.12.1994

Satzungsbeschuß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am
19.12.1994

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung am 10.1.1995

Inkrafttreten der Satzung am 11.1.1995

Anzeige an das Landratsamt am 16.1.1995

Weilheim, den 16.1.1995

Gantert, Bürgermeister



Bebauungsplanänderung

vom 19. DEZ. 1994



nach § 13 Baugesetzbuch