

# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

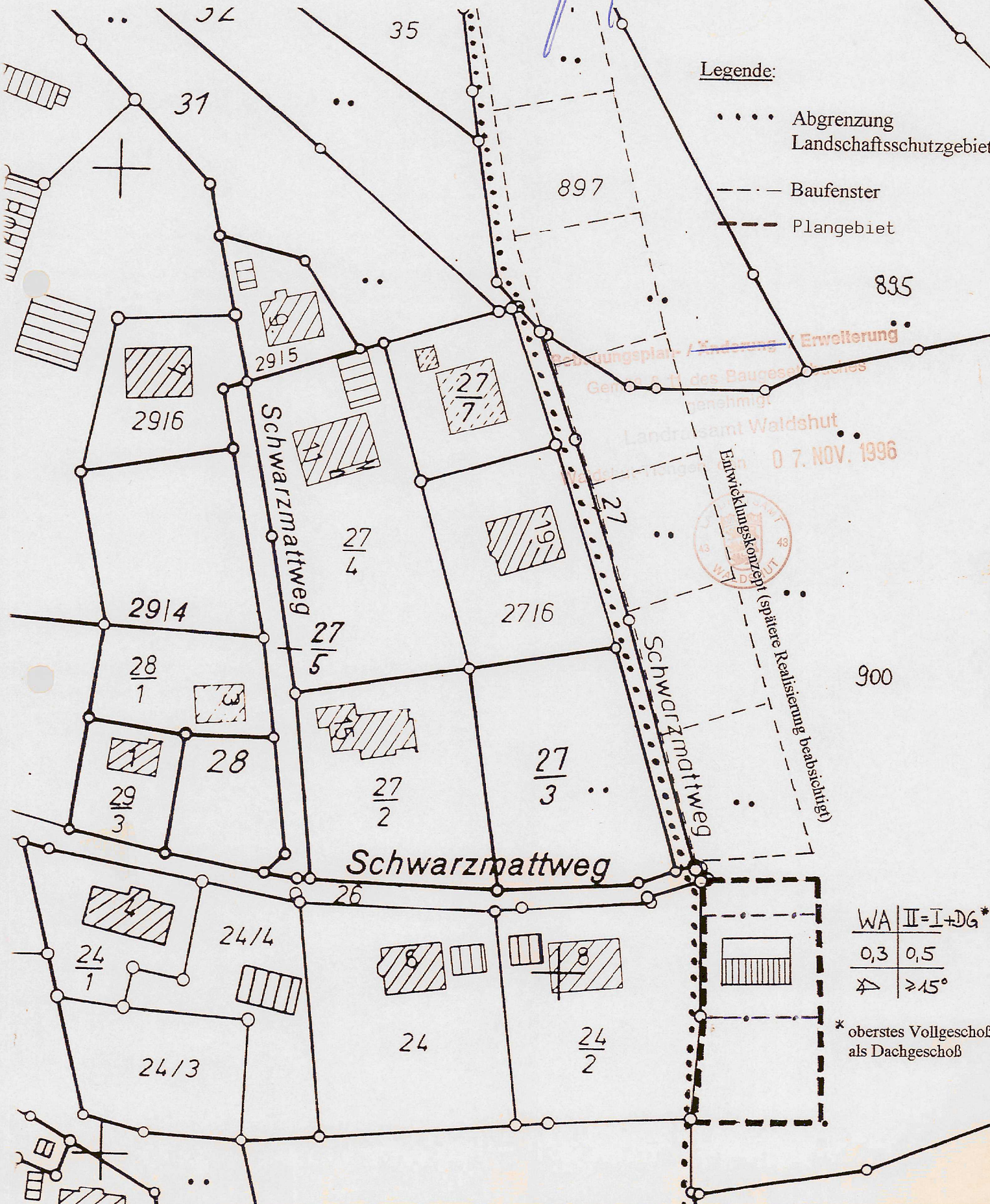
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwiel, Gemarkung Nöggenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



## Legende:

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Baufenster
- · - · - Plangebiet

895

Bebauungsplan / Erweiterung  
Gemeinde Weilheim

Landratsamt Waldshut

07. NOV. 1996

Entwicklungskonzept (spätere Realisierung beabsichtigt)

900

WA	II = I + DG*
0,3	0,5
∠	≥ 15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß

# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

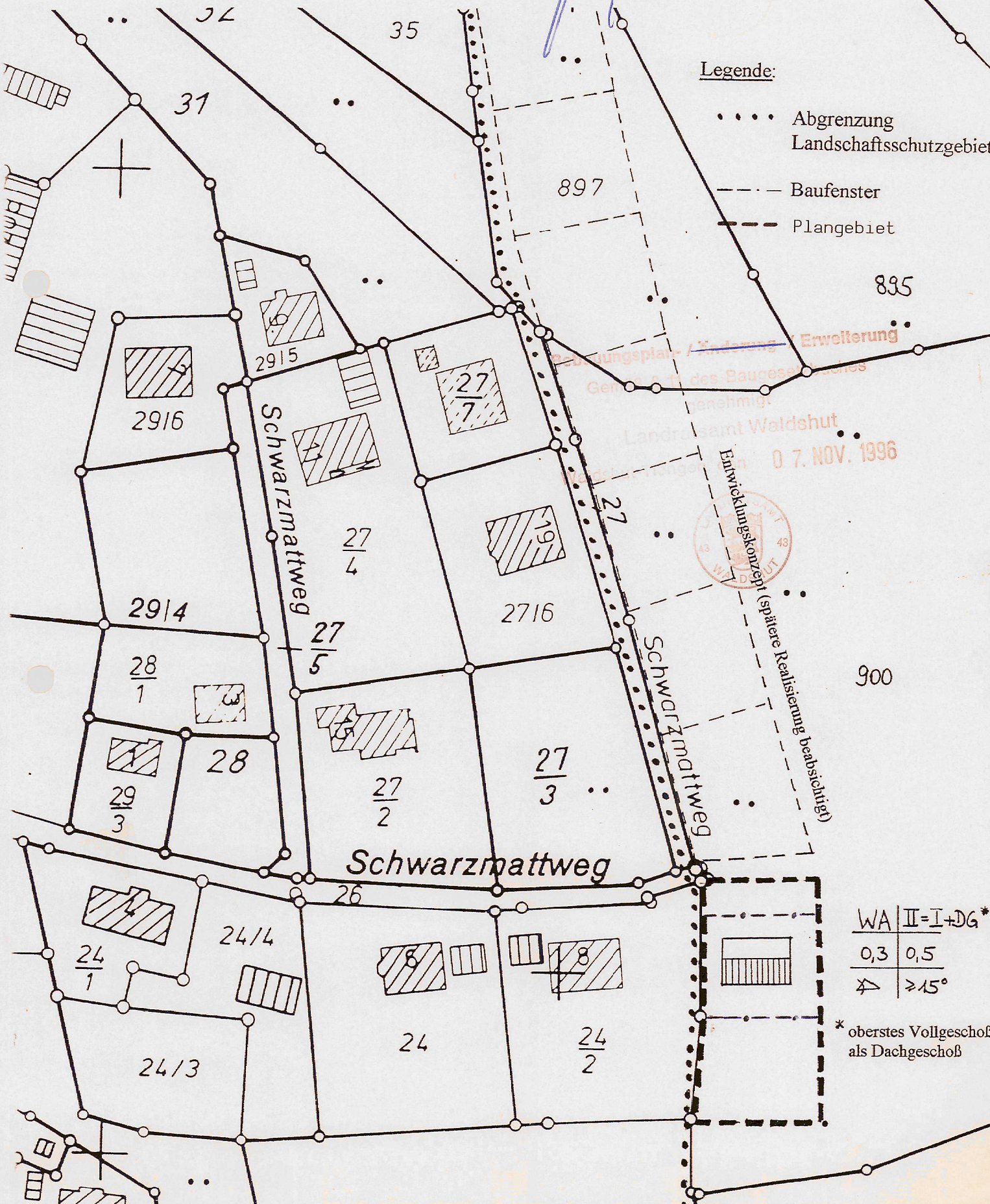
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwiel, Gemarkung Nöggenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



## Legende:

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Baufenster
- · - · - · - Plangebiet

895

Bebauungsplan / Erweiterung  
Gemeinde Weilheim

Landratsamt Waldshut

07. NOV. 1996



900

WA	II = I + DG*
0,3	0,5
∠	≥ 15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

Waldshut

Waldshut

30. NOV. 1996

## Satzung

### zur Erweiterung des Bebauungsplanes

### "Vorderdorf-Unterdorf", Ortsteil Nöggenschwil

Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 30. September 1996 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Vorderdorf-Unterdorf", Ortsteil Nöggenschwil, 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 im Maßstab 1:1000
2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO i.V.m. § 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 gem. § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 30.09.1996

Gantert, Bürgermeister



## Begründung

**zur Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel****1. Anlaß zur Erweiterung des Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Nöggenschwiel besteht dringender Bauwunsch eines Einheimischen. Die neueste Änderung, durch die vier Bauplätze ausgewiesen werden konnten, kann den Wohnbedarf nicht decken.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Erweiterung kann die Bebauung auf dem dargestellten Grundstück erfolgen. Sie rundet die Bebauung entlang des Schwarzmattweges sinnvoll und harmonisch ab. In der Zukunft wird bei weiterem Wohnbedarf eine Bebauung östlich des Schwarzmattweges erfolgen. Diese Gesamtentwicklung wird von der geplanten Änderung eingeleitet.

**3. Landschaftsschutzgebiet**

Die Erweiterung ragt in das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzwaldtäler" hinein. Das Landschaftsschutzgebiet weist für den tangierten Bereich ein weites, offenes Wiesen- und Ackergelände ohne Baum- oder Strauchbewuchs auf. Der Eingriff hält sich in Grenzen, sodaß vom Landratsamt Waldshut, Untere Naturschutzbehörde, eine Ausnahme zur Bebauung nach § 4 der Schutzgebietsverordnung erteilt wurde.

Um mittelfristig eine Bebauung entlang des Schwarzmattweges zu ermöglichen, wurde bei der Naturschutzbehörde im Landratsamt ein Antrag auf Verlegung der Landschaftsschutzgrenze gestellt.

**4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weicht von der geplanten Nutzung ab. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwar bei der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen beantragt worden, jedoch ist noch kein Aufstellungsbeschluß gefaßt worden, so daß eine Änderung im Parallelverfahren nicht möglich ist. Die Voraussetzungen für eine vorgezogene Bebauungsplanerweiterung nach § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnG sind jedoch gegeben. Es herrscht dringend Bedarf an Wohnbaufläche vor. Noch vorhandene Baulücken in Nöggenschwiel werden von Einheimischen für Eigenbedarf vorgehalten und sind somit schon vergeben. Auch das jüngst ausgewiesene kleine Baugebiet am Rosenweg/Schwarzmattweg mit vier Bauplätzen ist vollständig vergeben.

**Verfahrensvermerke zur Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Vorderdorf-Unterdorf"**

Aufstellungsbeschluß zur Erweiterung gefaßt in der  
öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.04.1996

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Bürger-  
beteiligung am 30.04.1996

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 02.05.1996 bis  
24.05.1996

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom  
29.04.1996 bis 14.06.1996

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der  
Sitzung des Gemeinderates am 22.07.1996

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 14.08.1996

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der  
Offenlage am 30.07.1996

Planentwurf offengelegt vom 26.08.1996 bis 25.09.1996

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderats-  
sitzung am 30.09.1996

Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am  
30.09.1996

Satzung dem Landratsamt angezeigt am

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am

Inkrafttreten am

Weilheim, den 28.10.1996

Gantert  
Bürgermeister



~~Bebauungsplan / Änderung~~ / Erweiterung  
des Bebauungsplanes des Satzgebüches

Waldshut

Waldshut

07. NOV. 1996



# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

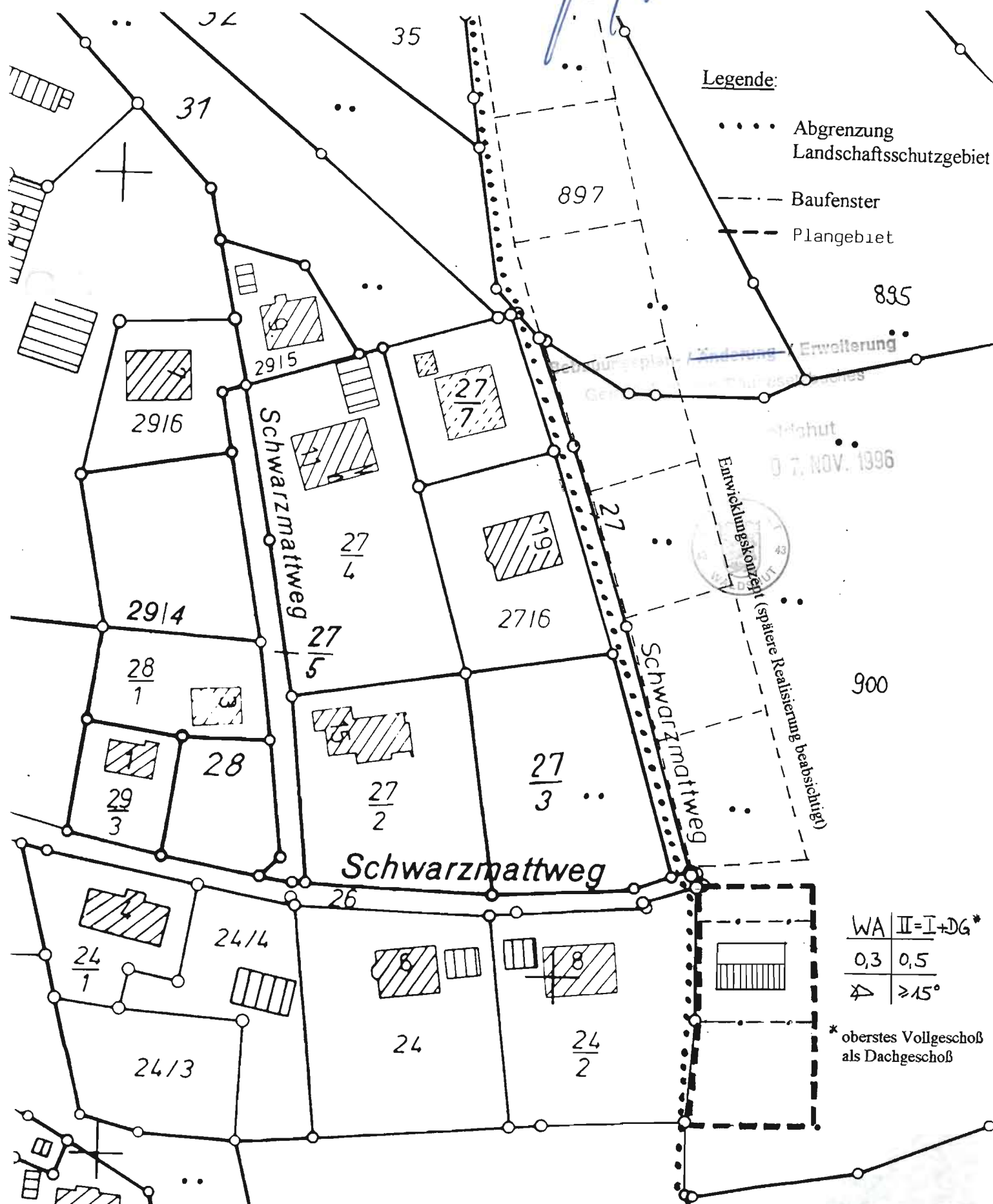
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwiel, Gemarkung Nöggenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



## Legende:

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- - - - - Baufenster
- - - - - Plangebiet

Entwicklungskonzept (spätere Realisierung berücksichtigt)

WA	II=I+DG*
0,3	0,5
∠	≥15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß



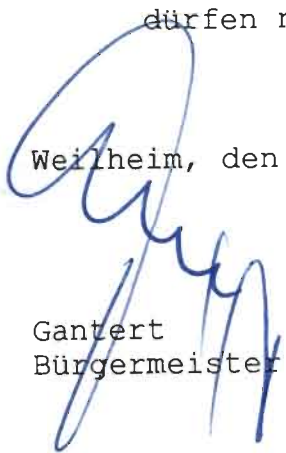
3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Stütz- und Sockelmauern als Einfriedigung sind nicht zulässig.

3.4 Grünordnung

Der Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück mind. zwei hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin wird die Eingrünung mit heimischen Strauch- und Laubarten empfohlen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

Weilheim, den 30.09.1996

  
Gantert  
Bürgermeister



**Bebauungsplan ~~Änderung~~ / Erweiterung**

Ordnungsamt / Tiefbauamt

Waldshut

Waldshut

07. NOV. 1996





# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

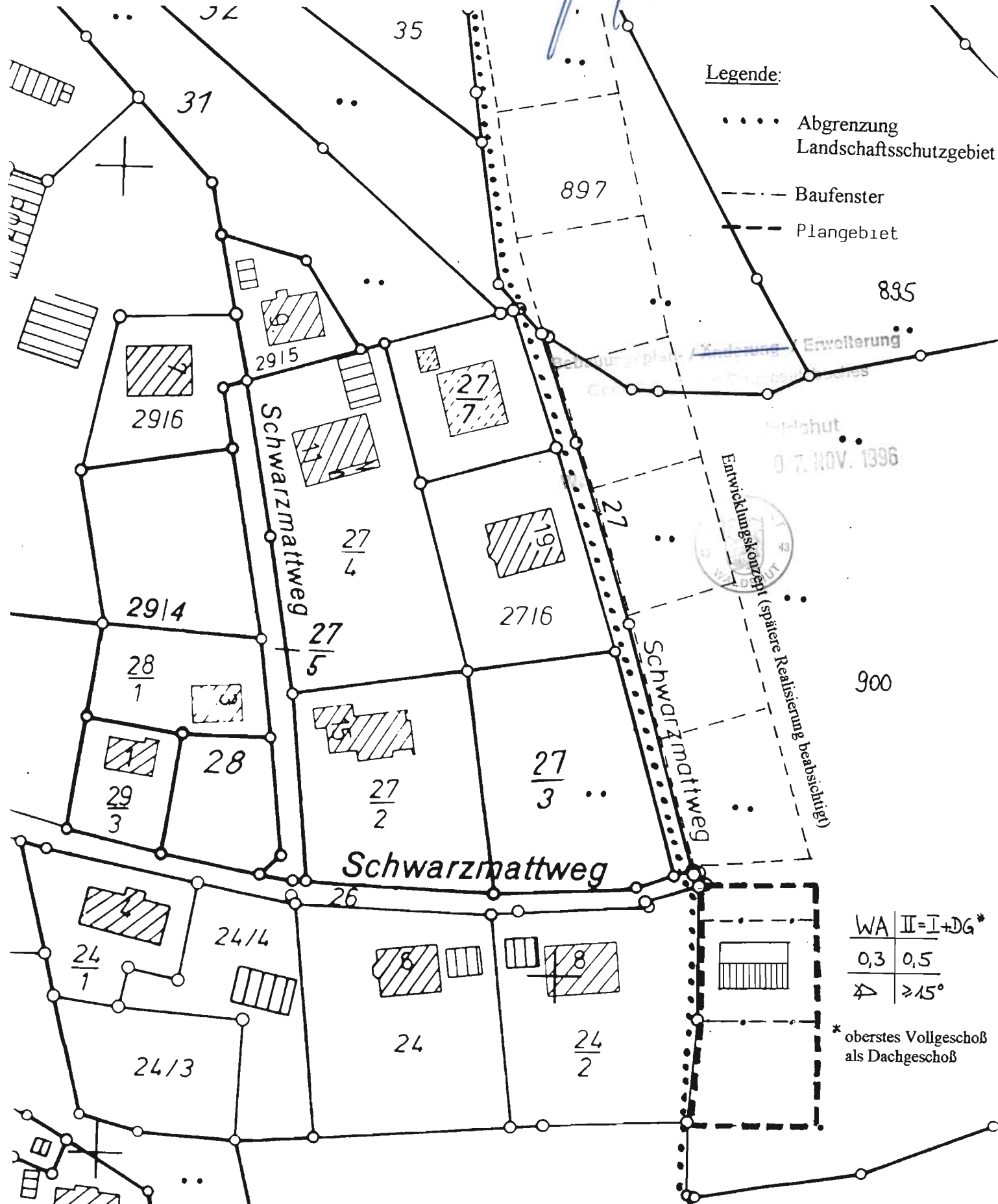
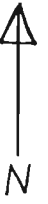
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nögenschwiel, Gemarkung Nögenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



## Legende:

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Baufenster
- - - - - Plangebiet

Entwicklungskonzept (spätere Realisierung beabsichtigt)

WA	II=I+DG*
0,3	0,5
∅	≥15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß

# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

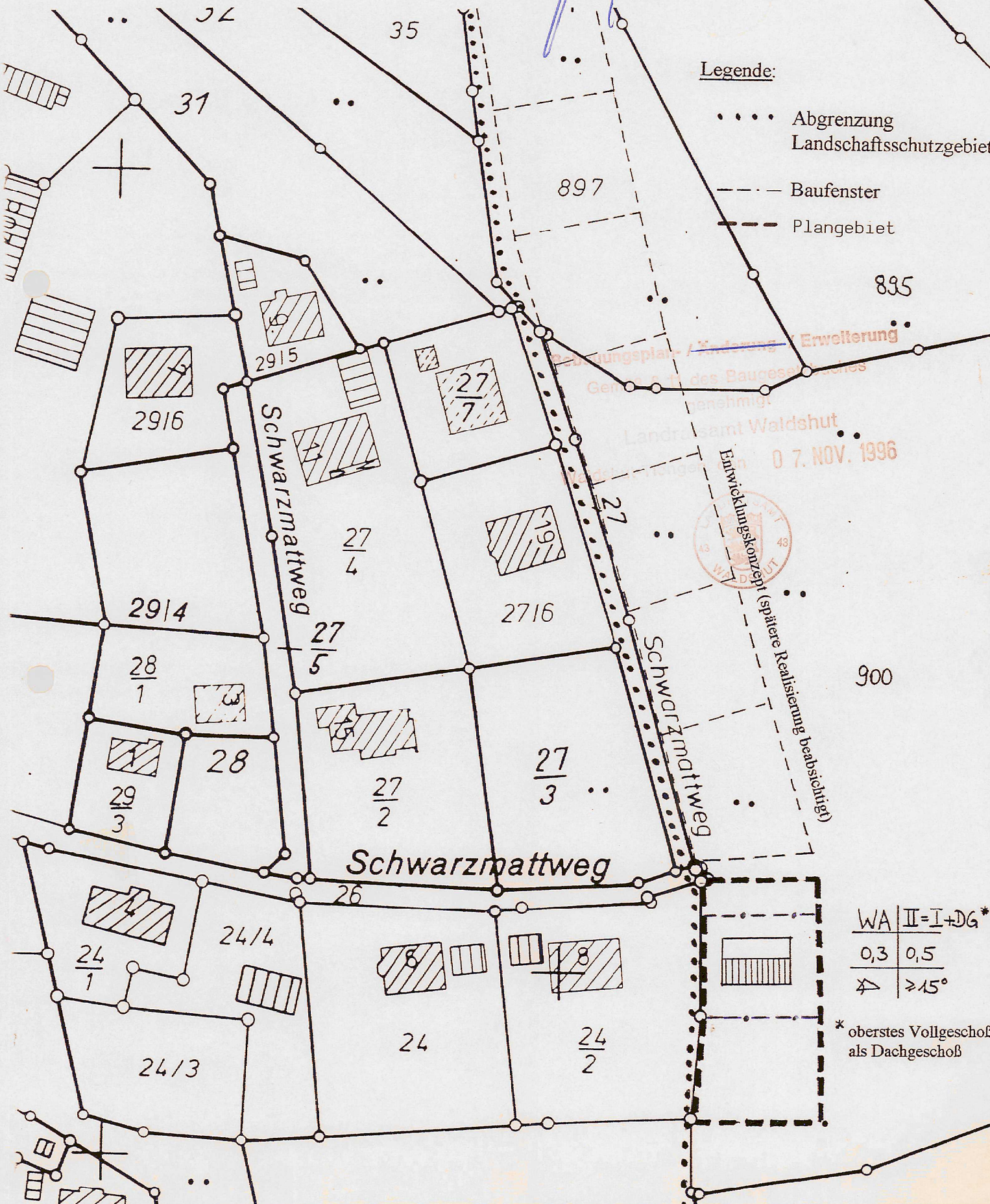
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwiel, Gemarkung Nöggenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



## Legende:

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Baufenster
- · - · - · - Plangebiet

895

Bebauungsplan / Erweiterung  
Gemeinde Weilheim

Landratsamt Waldshut

07. NOV. 1996

Entwicklungskonzept (spätere Realisierung beabsichtigt)

900

WA	II = I + DG*
0,3	0,5
∠	≥ 15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß

# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

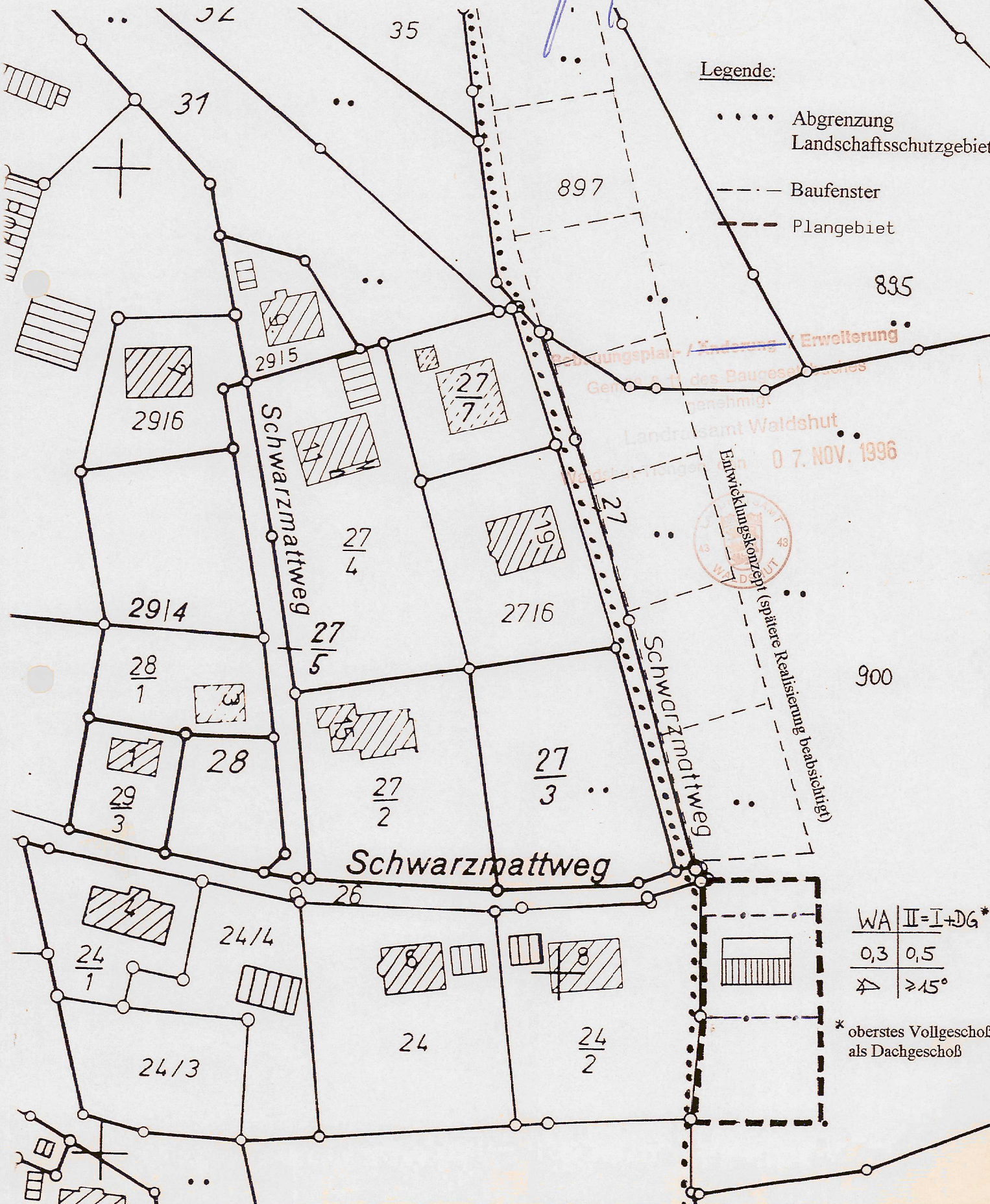
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwiel, Gemarkung Nöggenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



**Legende:**

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- - - - - Baufenster
- · - · - Plangebiet

WA	II=I+DG*
0,3	0,5
∠	≥15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

Waldshut

Waldshut

30. NOV. 1996

## Satzung

### zur Erweiterung des Bebauungsplanes

### "Vorderdorf-Unterdorf", Ortsteil Nöggenschwil

Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 30. September 1996 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Vorderdorf-Unterdorf", Ortsteil Nöggenschwil, 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 im Maßstab 1:1000
2. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO i.V.m. § 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 gem. § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 30.09.1996

Gantert, Bürgermeister



## Begründung

**zur Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Vorderdorf-Unterdorf" im Ortsteil Nöggenschwiel****1. Anlaß zur Erweiterung des Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Nöggenschwiel besteht dringender Bauwunsch eines Einheimischen. Die neueste Änderung, durch die vier Bauplätze ausgewiesen werden konnten, kann den Wohnbedarf nicht decken.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Erweiterung kann die Bebauung auf dem dargestellten Grundstück erfolgen. Sie rundet die Bebauung entlang des Schwarzmattweges sinnvoll und harmonisch ab. In der Zukunft wird bei weiterem Wohnbedarf eine Bebauung östlich des Schwarzmattweges erfolgen. Diese Gesamtentwicklung wird von der geplanten Änderung eingeleitet.

**3. Landschaftsschutzgebiet**

Die Erweiterung ragt in das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzwaldtäler" hinein. Das Landschaftsschutzgebiet weist für den tangierten Bereich ein weites, offenes Wiesen- und Ackergelände ohne Baum- oder Strauchbewuchs auf. Der Eingriff hält sich in Grenzen, sodaß vom Landratsamt Waldshut, Untere Naturschutzbehörde, eine Ausnahme zur Bebauung nach § 4 der Schutzgebietsverordnung erteilt wurde.

Um mittelfristig eine Bebauung entlang des Schwarzmattweges zu ermöglichen, wurde bei der Naturschutzbehörde im Landratsamt ein Antrag auf Verlegung der Landschaftsschutzgrenze gestellt.

**4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weicht von der geplanten Nutzung ab. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwar bei der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen beantragt worden, jedoch ist noch kein Aufstellungsbeschluß gefaßt worden, so daß eine Änderung im Parallelverfahren nicht möglich ist. Die Voraussetzungen für eine vorgezogene Bebauungsplanerweiterung nach § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnG sind jedoch gegeben. Es herrscht dringend Bedarf an Wohnbaufläche vor. Noch vorhandene Baulücken in Nöggenschwiel werden von Einheimischen für Eigenbedarf vorgehalten und sind somit schon vergeben. Auch das jüngst ausgewiesene kleine Baugebiet am Rosenweg/Schwarzmattweg mit vier Bauplätzen ist vollständig vergeben.

**Verfahrensvermerke zur Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Vorderdorf-Unterdorf"**

Aufstellungsbeschluß zur Erweiterung gefaßt in der  
öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.04.1996

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Bürger-  
beteiligung am 30.04.1996

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 02.05.1996 bis  
24.05.1996

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom  
29.04.1996 bis 14.06.1996

Entwurfsbeschluß und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der  
Sitzung des Gemeinderates am 22.07.1996

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 14.08.1996

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der  
Offenlage am 30.07.1996

Planentwurf offengelegt vom 26.08.1996 bis 25.09.1996

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderats-  
sitzung am 30.09.1996

Satzungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am  
30.09.1996

Satzung dem Landratsamt angezeigt am

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am

Inkrafttreten am

Weilheim, den 28.10.1996

Gantert  
Bürgermeister



~~Bebauungsplan / Änderung~~ / Erweiterung  
des Bebauungsplanes des Satzgebüches

Waldshut

Waldshut

07. NOV. 1996



# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

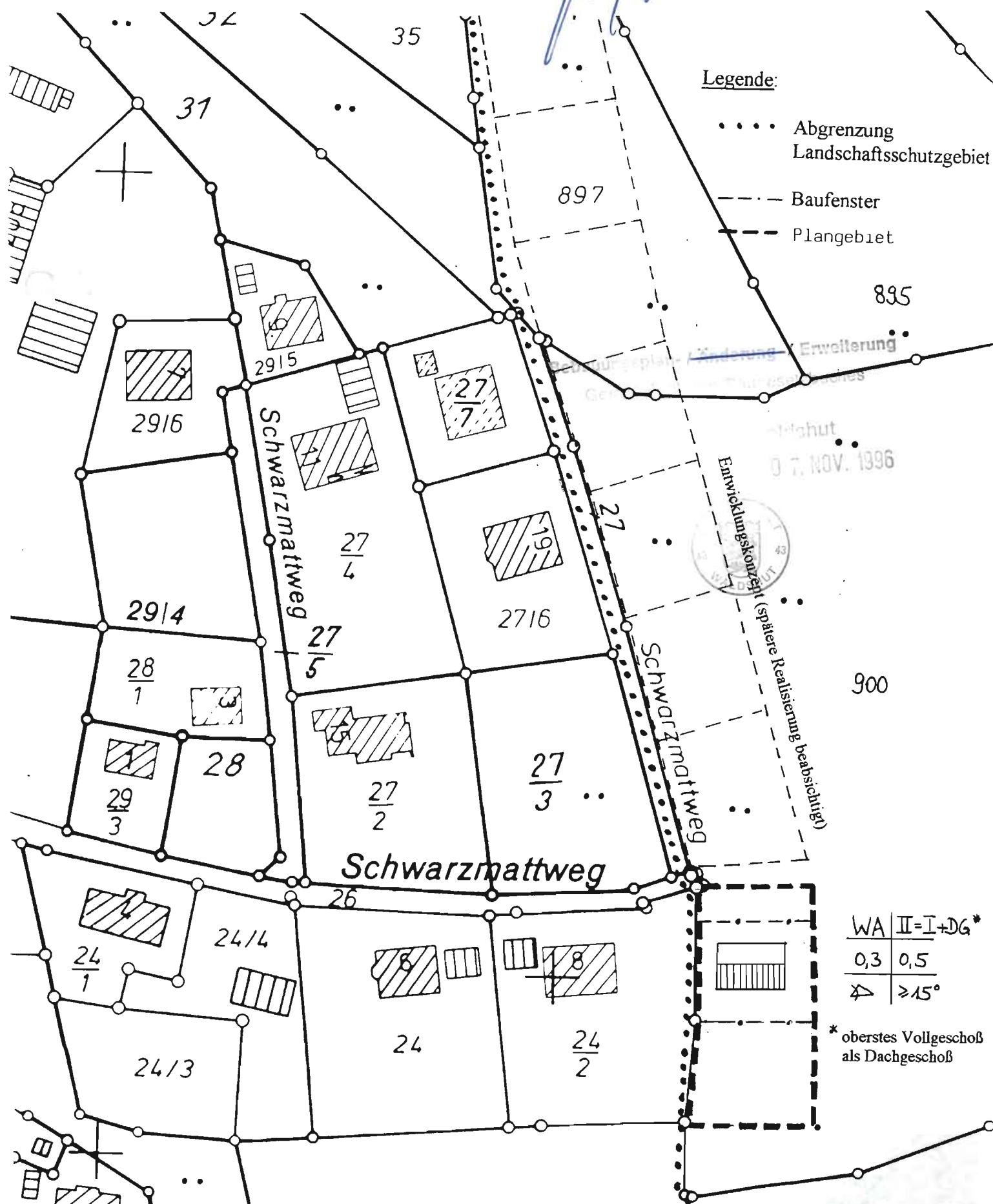
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwiel, Gemarkung Nöggenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



**Legende:**

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- - - - - Baufenster
- - - - - Plangebiet



WA	II=I+DG*
0,3	0,5
∠	≥15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

Waldshut

Waldshut

07. NOV. 1996

## Bebauungsvorschriften

### zur Erweiterung des Bebauungsplanes



#### "Vorderdorf-Unterdorf", Ortsteil Nögenschwiel

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der gültigen Fassung
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) in der gültigen Fassung
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der gültigen Fassung
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der gültigen Fassung

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA).  
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird jedoch festgesetzt, daß Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sein sollen.

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 jeweils als Höchstwert festgesetzt.  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.  
Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.



3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Stütz- und Sockelmauern als Einfriedigung sind nicht zulässig.

3.4 Grünordnung

Der Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück mind. zwei hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin wird die Eingrünung mit heimischen Strauch- und Laubarten empfohlen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

Weilheim, den 30.09.1996

  
Gantert  
Bürgermeister



**Bebauungsplan ~~Änderung~~ / Erweiterung**

Ordnungsamt / Tiefbauamt

Waldshut

Waldshut

07. NOV. 1996



# Bebauungsplanerweiterung "Vorderdorf-Unterdorf"

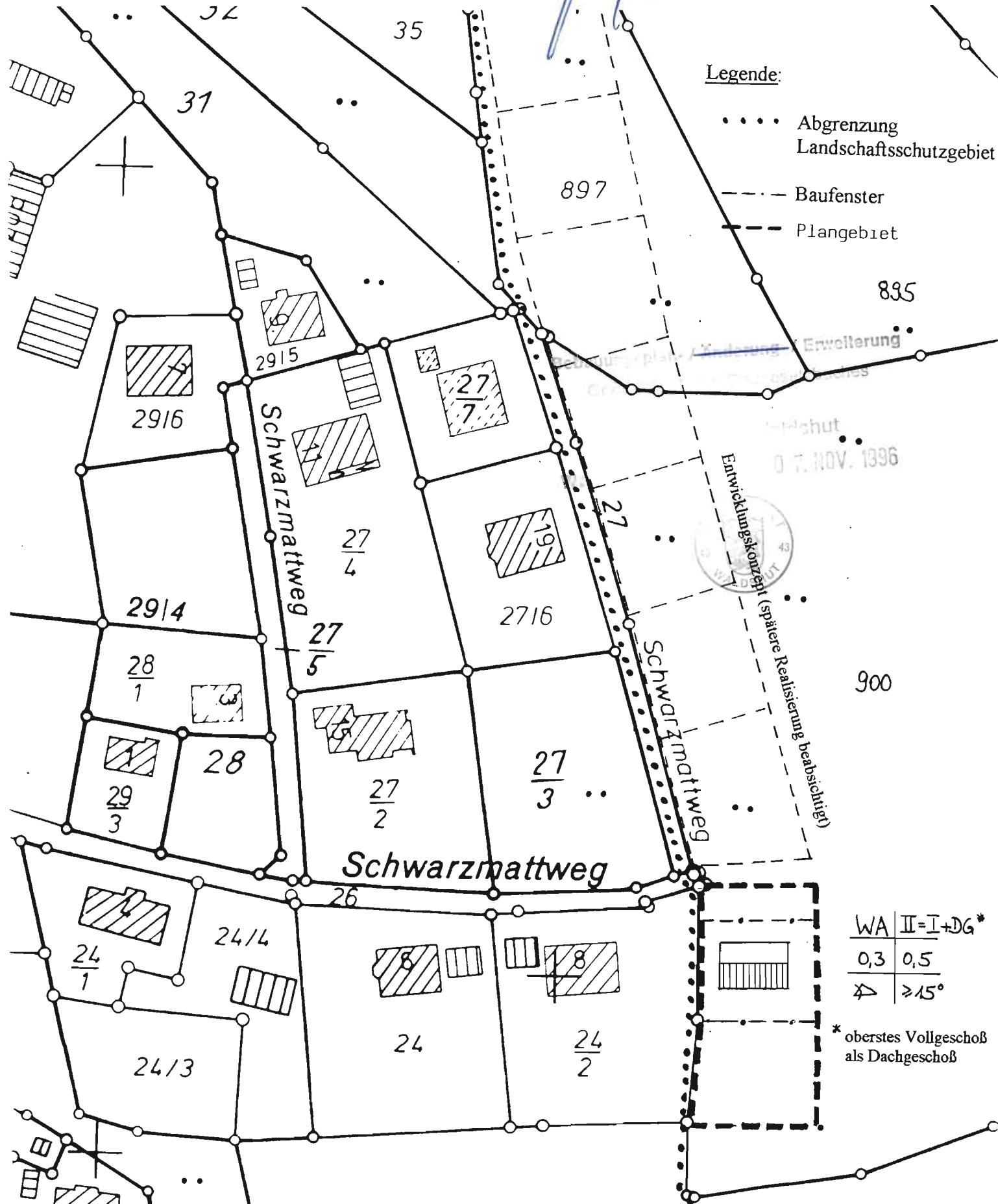
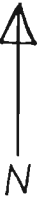
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nögenschwiel, Gemarkung Nögenschwiel

Maßstab 1:1000

Weilheim, den 30.09.1996



Gantert  
Bürgermeister



**Legende:**

- ..... Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- - - - - Baufenster
- · - · - Plangebiet

WA	II=I+DG*
0,3	0,5
∅	≥15°

\* oberstes Vollgeschoß als Dachgeschoß