

Gemeinde Weilheim, Ortsteil Remetschwil

2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Hausmatten Süd-Ost"

Maßstab 1 : 500

Weilheim, den 27. Juli 1998



*Gantert*  
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG:

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

Bauweise:  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
(halboffen)

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER  
BAUL. NUTZUNG

MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

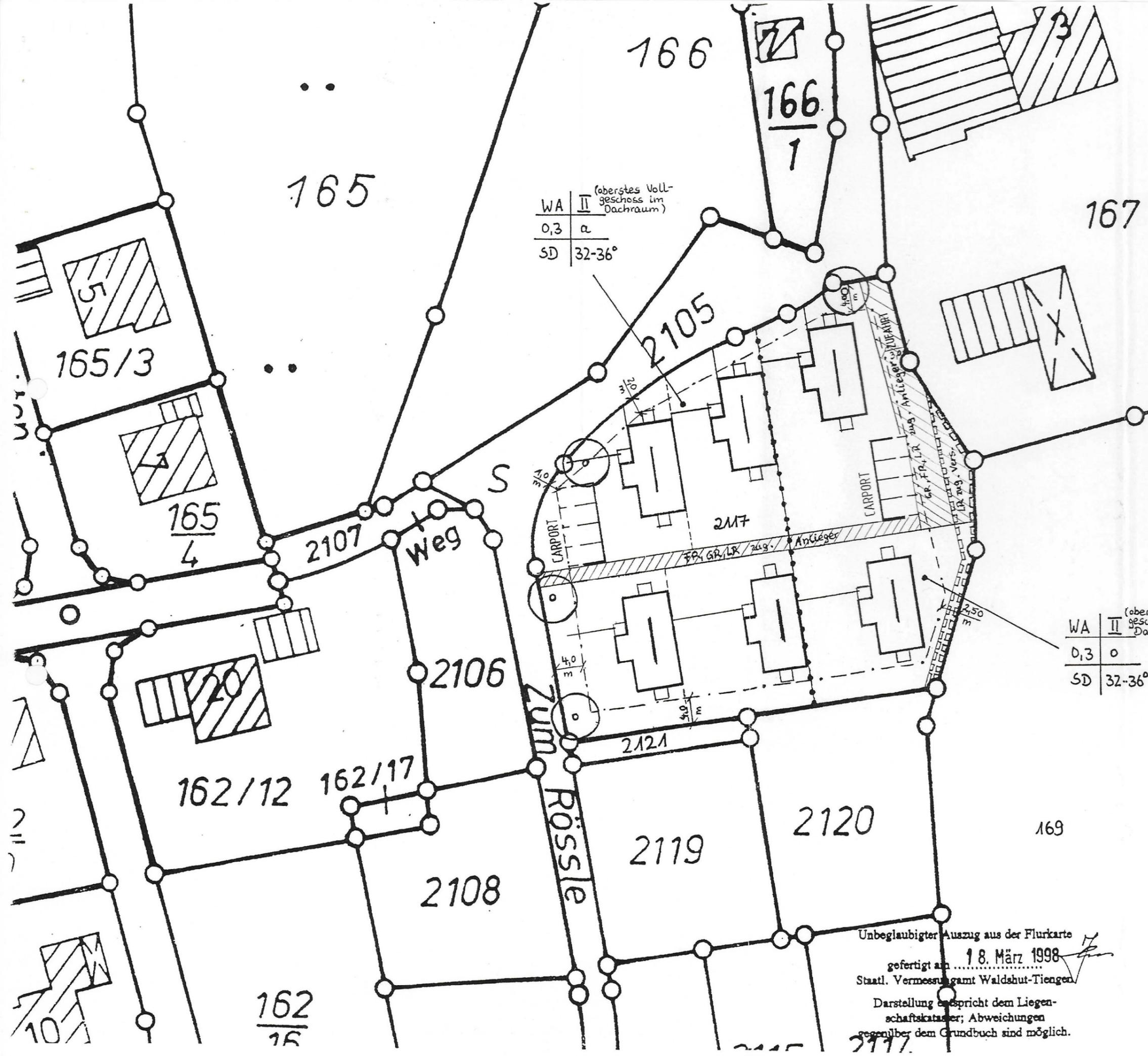
**GR** GEHRECHT

**FR** FAHRRECHT

**LR** LEITUNGSRECHT

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

WA	II	(oberstes Voll- geschoss im Dachraum)
0,3	o	
SD	32-36°	



Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte  
gefertigt am 18. März 1998  
Staatl. Vermessungsamt Waldshut-Tiengen  
Darstellung entspricht dem Liegen-  
schaftskataster; Abweichungen  
gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Gemeinde Weilheim  
Gemarkung Remetschwil

Maßstab : 1: 500   
1000  
1500



## Verfahrensvermerke

### 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hausmatten Süd-Ost", Ortsteil Remetschwil

Aufstellungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.10.1997

Beschluß bekanntgemacht am 21.01.1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 23.01.1998 bis 16.02.1998 (3 Wochen)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 21.01.1998 bis 02.03.1998

Behandlung der Stellungnahmen und Beschluß zur Auslegung gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates am 30.03.1998, gleichzeitig Beschluß, das Verfahren nach dem neuen BauGB, das am 01.01.1998 in Kraft getreten ist, fortzuführen

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 15.04.1998

Planentwurf offengelegt vom 24.04.1998 bis 25.05.1998

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage am 09.04.1998

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderatssitzung am 27.07.1998

Satzungsbeschluß gefaßt am 27.07.1998

Bekanntmachung der Satzung am 12.07.2000

Inkrafttreten am 12.07.2000

Weilheim, den 27.07.1998

Gantert  
Bürgermeister



*Wsd nochmals  
geändert*

1

Landkreis Waldshut  
Gemeinde Weilheim

**Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Hausmatten Süd-Ost"  
Ortsteil Remetschwil**

Aufgrund von §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 16.01.1998, § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Juli 1998 folgende Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hausmatten Süd-Ost" beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2 Abs. 1 der Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

Die Änderung gilt für den Bebauungsplan "Hausmatten Süd-Ost" in der durch Satzung vom 27.01.1997 geänderten Fassung. Der Lageplan ergibt sich aus dem zeichnerischen Deckblatt vom 27.07.1998 zur Änderung des Bebauungsplanes.

**§ 2**

**Inhalt der Bebauungsplanänderung**

(1) Der Inhalt der zeichnerischen Änderung geht aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan "Hausmatten Süd-Ost" hervor.

(2) Grundlage für die Änderung im textlichen Teil ist der Bebauungsplan "Hausmatten Süd-Ost" in der durch Satzung vom 27.01.1997 geänderten Fassung.  
Es ergeben sich folgende Änderungen:

1. Nummer I, Ziffer 2.3 (Anzahl der Vollgeschosse für das "Rössle"-Grundstück) erhält folgende Fassung:

"Für den Bereich der ehemaligen Gaststätte "Rössle" ist die Geschosßzahl mit maximal II = oberstes Vollgeschoß im Dachraum festgesetzt."

2. Nummer I, Ziffer 3 (Bauweise) wird wie folgt geändert:

"Als Bauweise ist für einen Teilbereich eine offene Bauweise festgesetzt; für den übrigen Bereich eine abweichende Bauweise in Form einer halboffenen Bauweise, bei der das Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden muß."

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 27. Juli 1998

Gantert, Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal contains the text 'GEMEINDE 3' at the top and 'WEILHEIM' at the bottom, with a central emblem depicting a landscape with a tree and a building.

## B e g r ü n d u n g

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hausmatten Süd-Ost"

#### 1. Anlaß zu Änderung des Bebauungsplanes, Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück des ehemaligen "Rössle" geändert werden. Zur Zeit ist laut Bebauungsplan die Bebauung des Grundstückes mit einem Gebäude, ähnlich dem "Rössle", vorgesehen. Dadurch sollte ein Ersatz für das stattliche und ortsbildprägende Gebäude geschaffen werden.

Nachdem der Bebauungsplan nun 2 Jahre in Kraft ist, konnte für das Grundstück noch kein Investor gefunden werden, der ein derartiges Gebäude errichten möchte. Gleichzeitig hat sich die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern jedoch erhöht. Das Baugebiet "Hausmatten Süd-Ost" ist schon fast vollständig belegt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Erhaltung des früheren Ortsbildes durch ein zweites "Rössle-Gebäude" für nicht mehr erforderlich gehalten. Das Ortsbild hat durch den Abriß des Rössle nicht an Attraktivität verloren, von der Bevölkerung wird das Gebäude nicht "vermißt".

Für das Rössle-Areal wird der Bebauungsplan daher insoweit geändert, als künftig das Grundstück mit Gebäuden wie im restlichen Baugebiet bebaut werden kann. Die Bebauung wird verdichtet, um eine bessere Ausnutzung zu erzielen. Dadurch werden die Grundstücke kleiner und die Kosten für den Bauherren geringer.

Durch die Änderung rückt die (Wohn-)Bebauung näher an den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst. Nr. 167 heran. Zur Wahrung der landwirtschaftlichen Interessen wird auf dem Teilgrundstück des nordöstlichen Bauplatzes eine Grunddienstbarkeit zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebes eingetragen, in der der Eigentümer des betreffenden Bauplatzes sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Landwirtschaft und evtl. Erweiterungen zu dulden.

#### 2. Inhalt der Änderung

Zur Verwirklichung des o.g. Zweckes wird das Baufenster vergrößert sowie die Sondervorschriften für das "Rössle"-Grundstück bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Dachneigung geändert.

- die Anzahl der Vollgeschosse beträgt nun nicht mehr zwingend III, sondern max. II, wobei das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.
- die Bauweise bleibt nur noch teilweise offen. Für den größeren Teil wird eine abweichende Bauweise in Form einer halboffenen Bauweise, bei der das Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze zu bauen ist, festgesetzt. Die Haustypen richten sich nach § 22 BauNVO.
- die Dachneigung beträgt wie im übrigen Gebiet 32° - 36°.

- die Pflanzeintragungen müssen geändert werden. Die zwei ursprünglich zu erhaltenen Bäume sind nicht mehr vorhanden. Die Pflanzgebote für den Kreuzungs- und Einmündungsbereich werden im Plan nur unwesentlich verändert.
- auf die Festsetzung der privaten Grünfläche im Plan muß zugunsten der gewünschten Bebauung verzichtet werden, die Fläche wird zur internen Erschließung benötigt.
- der Beginn des Bachlaufes und der Grüneintrag werden an den geltenden Erschließungsplan angepaßt. Er liegt nach diesem Plan außerhalb des "Rössle"-Grundstückes.

**3. Naturschutzrechtliche Betrachtung (§1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)**

Durch die Vergrößerung des Baufensters können mehr bauliche Anlagen als ursprünglich geplant errichtet werden. Der dadurch zusätzliche Eingriff in die Natur ist jedoch nicht beträchtlich und kann vernachlässigt werden. Im übrigen gelten die Pflanz- und Baumgebote des Bebauungsplanes (vgl. Nummer III, 1 und 2), die u.a. als Ausgleich für den Eingriff festgesetzt wurden, fort. Die dort festgelegten Pflanzgebote in Verbindung mit der Renaturierung des Bachlaufes werden als ausreichender Ausgleich für den Eingriff erachtet.

**4. Auswirkungen auf den Bachlauf**

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Renaturierung des Baches am östlichen Rand des Bebauungsplanes. Auch bleibt der erforderliche Mindestabstand von 5 Meter zum Bachlauf erhalten. Lediglich der Beginn des Bachlaufes wurde an den geltenden Erschließungsplan angepaßt und liegt nun außerhalb des "Rössle"-Grundstückes.

**5. Erschließung**

Es stellen sich keine weitergehenden Anforderungen an die Erschließung sowie an die Versorgung mit Löschwasser.

Weilheim, den 27. Juli 1998

