

GEMEINDE WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER BÜND"

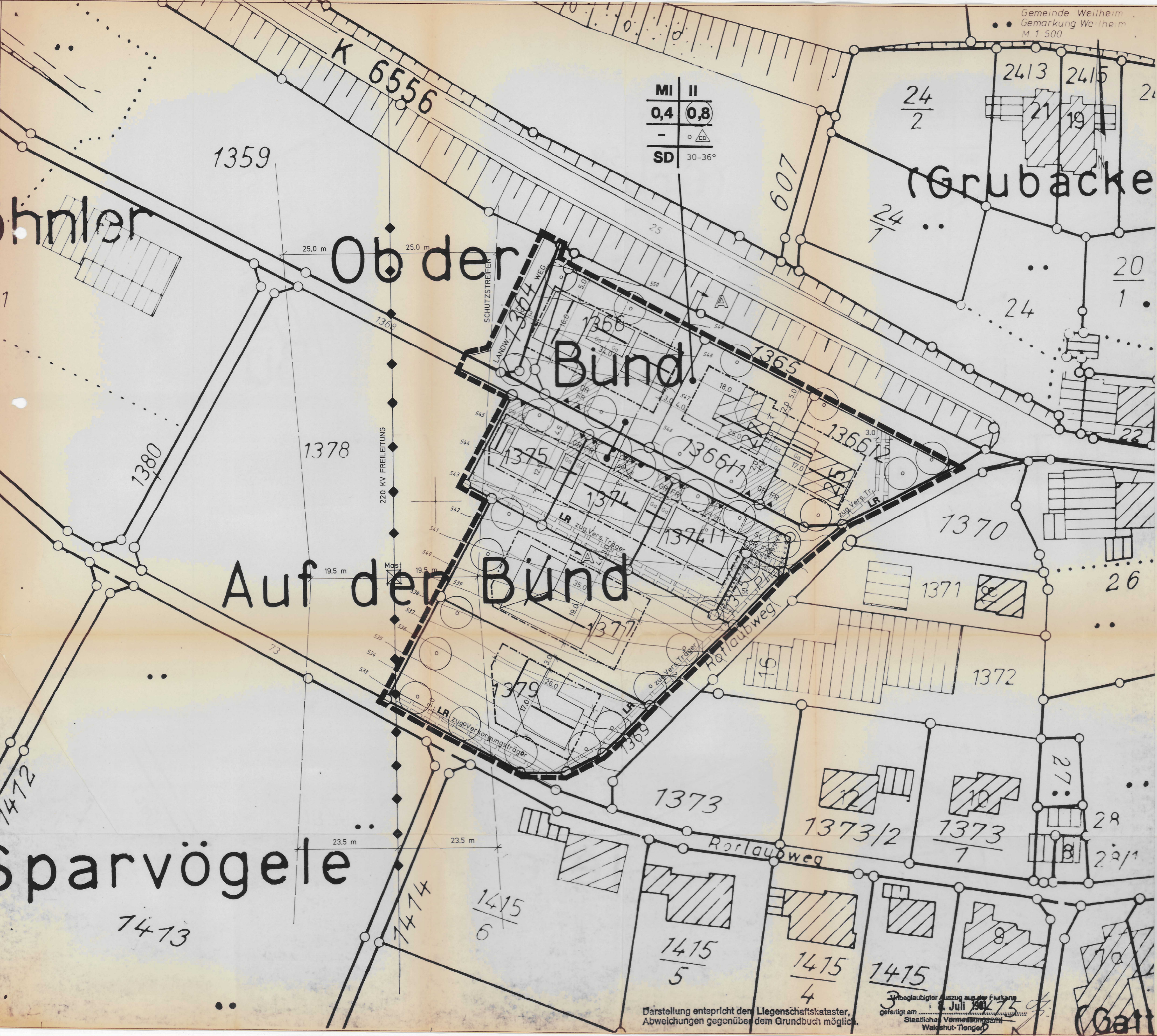
M. 1:500

angezeigt am 29. JUNI 1998
LANDRATSAMT WALDSHUT



ZEICHENERKLÄRUNG:

- ALLGEMEIN**
- BESTEHENDE GEBÄUDE
 - BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHTRÄGEN
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - HÖHENSCICHTLINIEN 1m HOHENABSTAND
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - MI MISCHEGEBIETE
 - GE GEWERBEGEBIETE
 - SO SONDERGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI MISCHEGEBIETE
 - GE GEWERBEGEBIETE
 - SO SONDERGEBIETE
- Z** ZAHLE DER VOLLESGESOSSE ALS HOCHSTRENZE ZWINGEND
- ART DER GESOSSE**
- DACHGESOSSE
 - SOCKELGESOSSE
- BAUWEISE**
- NUR EINZEL- O DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
 - NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - OFFENE BAUWEISE
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAUWEISE
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
 - FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE
 - GEBÄUDEVERSATZ ZWINGEND
 - DACHFORM
 - SATTELDACH
 - FLACHDACH
 - NUTZUNGSSCHABLONE
 - NUTZUNGSART
 - GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - BAUMASSENZAHLE
 - DACHFORM
 - FLACHEN GLEICHER NUTZUNG
- GEMEINBEDARF**
- FLACHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - SOZIALE ZWECHE
- VERKEHRSLACHEN**
- FLACHEN FÜR ÜBERORTL. VERKEHRSLACHEN
 - STRASSENVERKEHRSLACHEN
 - FAHRWEG
 - FAHRBAHN
 - SCHRAMMBORDE
 - RUHENDER VERKEHR
 - VERKEHRSLACHEN MIT BESONDERER ZWECHEBESTIMMUNG
 - ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSLACHEN
 - EINFAHR/ AUSFAHR
 - ZWINGEND
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHR
- VERSORGUNGSANLAGEN**
- FLACHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 - ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
 - SCHUTZSTREIFEN
 - LEITUNGEN
 - OBERRIRDISCH
 - UNTERIRDISCH
- GRÜNFLACHEN**
- OFFENTLICHE GRÜNFLACHEN
 - VERKEHRSGRÜN
 - UFERBEGLEITERGRÜN
 - PARKANLAGE
 - OFFENTLICHER SPIELPLATZ
 - PRIVATE GRÜNFLACHEN
 - KISPP
 - PRIVATER KINDERSPIELPLATZ
 - WASSERFLACHEN
 - WASSERSCHUTZGEBIET
 - OFFENER BACHLAUF
- AUFSCHTÜTTUNG UND ABGRABUNG**
- FLACHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN
 - FLACHEN FÜR ABGRABUNGEN
- LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**
- LANDWIRTSCHAFT
 - FORSTWIRTSCHAFT
- LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLACHEN ZUM ANPFLANZEN VON
 - BAÜMEN
 - STRAUCHERN
 - UMGRENZUNG VON FLACHEN ZUR ERHALTUNG VON
 - BAÜMEN
 - STRAUCHERN
 - WALDRENZE
- SCHUTZGEBIETE**
- STADTERHALTUNG**
- KULTURDENKMAL
 - ABBRUCH
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLACHEN FÜR
 - STELLPLATZE
 - GARAGEN
 - MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLACHEN
 - GEHRECHT
 - FAHRRECHT
 - LEITUNGSRECHT
 - MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN
 - ZU BELASTENDE FLACHEN
 - SCHUTZFLACHEN
 - ZUGUNSTEN ANLIEGER
 - FLACHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPER
 - AUFSCHTÜTTUNG
 - ABGRABUNG
 - STUTZMAUER
 - SICHTDREIECK
 - VERKEHRSLACHEN
 - PLATZARTIG GESTALTET
 - GRENZE BAUM. BELTUNGSBEREICH
 - ABGRANZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG
 - SONSTIGE ABGRANZUNGEN
 - GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH



VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs 1 BauGB	DIE GEMEINDE HAT AM 01.10.90 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN	WEILHEIM DEN 09.12.91
GEMEINDEPARLAMENT § 24 Abs 1 BauGB	DIE GEMEINDE HAT AM 01.10.90 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN	WEILHEIM DEN 09.12.91
ARTISANLICHE BEKANNTMACHUNG AM 17.10.90	DARLEGEN VOM 24.01.91	WEILHEIM DEN 09.12.91
ANHÖRUNG AM 15.04.91	WEILHEIM DEN 09.12.91	WEILHEIM DEN 09.12.91
WEILHEIM DEN 09.12.91	WEILHEIM DEN 09.12.91	WEILHEIM DEN 09.12.91
WEILHEIM DEN 09.12.91	WEILHEIM DEN 09.12.91	WEILHEIM DEN 09.12.91

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENKUNTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENKUNTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
7. Juli 1992
Städtischer Vermessungsamt
Waldshut-Tiengen

GEMEINDE

WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER BÜND"

M. 1 : 500



angezeigt am 29. JUNI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT

ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTUCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTUCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTUCKSGRENZEN
- HOHENSCHICHTLINIEN 1m HOHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI** MISCHGEBIETE
- GE** GEWERBEGEBIETE
- SO** SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6** GESCHOSSFLACHENZAHL (GFZ)
- 0,3** GRUNDFLACHENZAHL (GRZ)

- Z** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- III** ALS HOCHSTGRENZE
- III** ZWINGEND

ART DER GESCHOSSE

- DG** DACHGESCHOSS
- SG** SOCKELGESCHOSS

BAUWEISE

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 22 u 23 BauNVO

- ED** NUR EINZEL- u DOPPELHAUSER ZULASSIG
- E** NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- D** NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
- o** OFFENE BAUWEISE
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- - - -** BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- FIRST- bzw GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- +** FIRST- bzw GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE
- GEBÄUDEVERSATZ ZWINGEND

- SD** DACHFORM SATTELDACH
- FD** DACHFORM FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLACHENZAHL	GESCHOSSFLACHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLACHEN GLEICHER NUTZUNG

GEMEINBEDARF

§ 9 Abs 1 Nr 5 u Abs 6 BauGB

- FLACHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALE ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 11 u. Abs 6 BauGB

- FLACHE FÜR ÜBERÖRTL VERKEHRSANLAGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SCHRAMMBORD
- RUHENDER VERKEHR
- VERKEHRSFLACHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

- EINFAHRT / AUSFAHRT ZWINGEND
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr 12 u 14 u Abs 6 BauGB

- FLACHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
- SCHUTZSTREIFEN

LEITUNGEN § 9 Abs 1 Nr 13 u Abs 6 BauGB

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 15 u Abs 6 BauGB

- OFFENTLICHE GRÜNFLACHE
- VERKEHRSGRÜN
- UFERBEGLEITGRÜN
- PARKANLAGE
- OFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLACHE
- PRIVATER KINDERSPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 16 u Abs 6 BauGB

- WASSERFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- OFFENER BACHLAUF

AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG

§ 9 Abs 1 Nr 17 u Abs 6 BauGB

- FLACHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLACHEN FÜR ABGRABUNGEN

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr 18 u Abs 6 BauGB

- LANDWIRTSCHAFT
- FORSTWIRTSCHAFT

LANDSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr 20 u 25 u Abs 6 BauGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
- BAUMEN
- STRAUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON
- BAUMEN
- STRAUCHERN
- WALDGRENZE

SCHUTZGEBIETE

STADTERHALTUNG

§ 9 Abs 6 BauGB

- KULTURDENKMAL
- ABRUCH

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9 Abs 1 Nr 4 u. Nr. 22 BauGB)
- St** STELLPLATZE
- Ga** GARAGEN

- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 21 u Abs 6 BauGB)

- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT

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

- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 10 u Abs 6 BauGB)
- SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 24 u Abs 6 BauGB)

- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs 1 Nr 26 u Abs 6 BauGB)

- AUFSCHÜTTUNG } BOSCHUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
- ABGRABUNG }

- STUTZMAUER
- SICHTDREIECK VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN

- VERKEHRSFLACHE PLATZARTIG GESTALTET

- GRENZE RAUML GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs 7 BauGB)

- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL NUTZUNG (§ 16 Abs 5 BauNVO)

- SONSTIGE ABGRENZUNGEN

- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH (GESTALTUNGSPLAN)

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS LÖRRACH, DEN 19. 08. 1991

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. H. R. GÜDEMANN, FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH, TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

GEZ EGI

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMASS § 3 Abs 1 BauGB GEMEINDERATS BESCHLUSS AM 01.10.90 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 17.10.90 DARLEGUNG VOM 24.01.91 BIS 25.02.91 ANHORUNG AM 15.04.91	DIE GEMEINDE HAT AM 01.10.90 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN WEILHEIM DEN 09.12.91	DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 05.09.91 BIS 04.10.91 EINSCHLIESSLICH OFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 10.08.91 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
WEILHEIM DEN 09.12.91 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>	WEILHEIM DEN 09.12.91 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>	WEILHEIM DEN 09.12.91 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>
DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 09.12.91 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WEILHEIM DEN 09.12.91 30.03.1998 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>		ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM (INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN				ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG				GEMEINDE
NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSEN-PUNKTE	NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSEN-PUNKTE	
1				1				
2				2				
3				3				
4				4				
5				5				
6				6				

GEMEINDE WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER BÜND"

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVORFAHREN

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BURO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTR. 22 · TEL. 07621/2300+8528 · FAX 8527

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Auf der Bünd", Ortsteil Weilheim

Aufstellungsbeschluß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates
am 01.10.1990

Beschluß bekanntgemacht am 17.10.1990

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 17.10.1990 bis
31.10.1990 (2 Wochen)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom
24.01.1991 bis 25.02.1991

Behandlung der Stellungnahmen und Beschluß zur Auslegung ge-
faßt in der Sitzung des Gemeinderates am 19.08.1991

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 04.09.1991

Planentwurf offengelegt vom 05.09.1991 bis 04.10.1991

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Of-
fenlage am 21.08.1991

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderatssit-
zung am 09.12.1991

Wiederholung der Offenlage; Bekanntmachung über Ort und Dauer
der Offenlage am 27.07.1994

Planentwurf offengelegt vom 08.08.1994 bis 09.09.1994

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderatssit-
zung am 30.03.1998

Satzungsbeschluß gefaßt am 30.03.1998

Satzung dem Landratsamt angezeigt am 10.07.1998

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am

Inkrafttreten am

Weilheim, den 10.07.1998

Gantert
Bürgermeister





SATZUNG

zum Bebauungsplan "AUF DER BÜND"

für die Grundstücke Flst.Nr. 1368 (teilweise), 1369 (teilweise), 1364, 1366,
1366/1, 1366/2, 1379, 1377, 1374, 1374/1, 1375,
1375/1, 1359 (teilweise)

- Erweiterung und Teiländerung des Bebauungsplanes "BEBAUUNGSPLAN I" der Gemeinde Weilheim, genehmigt am 26.01.1966.
- Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 26.07.1990, im Parallelverfahren.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Änderung vom 20.12.1996, und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat am 30.03.1998 den Bebauungsplan "AUF DER BÜND" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl.2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Lageplan | M. 1: 500 (Bl. 2) vom 19.08.1991 |
| 2. Bebauungsplanvorschriften | vom 19.08.1991, ergänzt am 30.3.1998 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 3. Übersichtsplan | M. 1: 1500 (Bl. 1) vom 19.08.1991 |
| 4. Begründung | vom 19.08.1991, ergänzt am 30.3.1998 |
| 5. Gestaltungsplan | M. 1: 500 (Bl. 3) vom 19.08.1991 |
| 6. Änderung FNP
im Parallelverfahren | M. 1: 5000 vom 30.03.1998 |
| 7. Querschnitt | M. 1: 200 (Bl. 4) vom 19.08.1991 |

§ 3 Ausserkrafttreten von Bebauungsplänen

Der überlagerte Bereich des "BEBAUUNGSPLANES I", in Kraft getreten am 26.01.1966, wird mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes "AUF DER BÜND" außer Kraft gesetzt (vergl. Abgrenzungsplan M. 1: 1000).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Weilheim, den 30.03.1998

Der Bürgermeister

(Gantert)
Bürgermeister



angezeigt am 29. JUNI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE WEILHEIM

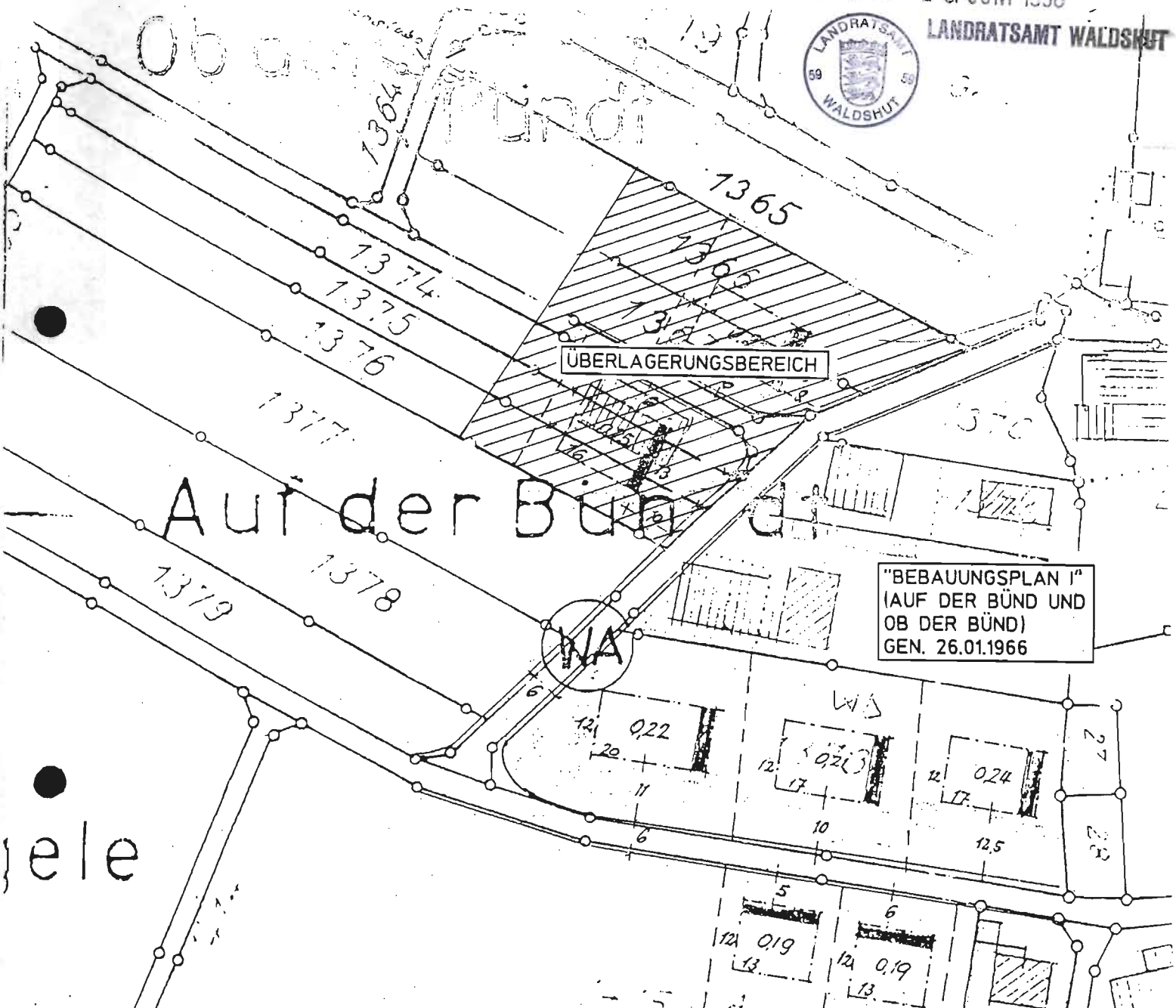
BEBAUUNGSPLAN "AUF DER BÜND"

ÜBERLAGERUNGSBEREICH M. 1:1000

angezeigt am 29. JUNI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT



Lörrach, den 19.08.1991
Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTR. 22 · TEL. 07621/23 00

Weilheim, den 19.08.1991
Der Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

angezeigt am 29. JUNI 1938

zum Bebauungsplan "AUF DER BÜND"

GEMEINDE WEILHEIM



LANDRATSAMT WALDSHUT

für die Grundstücke Flst.Nrn.: 1368 (teilweise), 1369 (teilweise), 1364, 1366, 1366/1, 1366/2, 1379, 1377, 1374, 1374/1, 1375, 1375/1, 1359 (teilweise)

- Erweiterung und Teiländerung des Bebauungsplanes "BEBAUUNGSPLAN I" der Gemeinde Weilheim, genehmigt am 26.01.1966.
- Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 26.07.1990, im Parallelverfahren

I. ALLGEMEIN UND PLANUNGSERFORDERNIS

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauland, insbesondere durch vier konkrete Bauvorhaben einheimischer Interessenten, hat der Gemeinderat am 01.10.1990 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Im Flächennutzungsplan von 1981 ist der Bereich des Bebauungsplanes nur teilweise als Mischgebiet bzw. Wohngebiet vorgesehen. Ca. 1/3 der Fläche des geplanten Baugebietes liegt im Außenbereich.

Die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldshut-Tiengen hat am 17.09.1996 den Aufstellungsbeschluß zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefaßt. Im Entwurf ist die Fläche des Bebauungsplanes als bauliche Entwicklungsfläche (Mischgebiet) vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erlassen, um dem dringenden Bedarf nach Baufläche im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachkommen zu können.

Der Bebauungsplan "AUF DER BÜND" ist eine Erweiterung und Teiländerung des "BEBAUUNGSPLANES I", genehmigt am 26.01.1966, der Gemeinde Weilheim (sh. Plan Überlagerungsfläche). Der überlagerte Bereich wird mit dem neuen Plan durch Satzung aufgehoben.

II. PLANGEBIET

Das ursprüngliche Plangebiet wurde aufgrund der Bedenken des Eigentümers (landwirtschaftliche Nutzfläche) um das Grundstück Flst.Nr. 1365 im nördlichen Bereich zwischen der Kreisstraße und bestehender Bebauung verkleinert. Das Planungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Bl. 1) dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,92 ha, davon sind rd. 0,15 ha bereits bebaut, die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Topographisch handelt es sich um eine Süd-West-Hanglage mit insgesamt ca. 18 m Höhenunterschied. Die Höhenlinien sind im Plan dargestellt.

Der Bebauungsplan "AUF DER BÜND" rundet den westlichen Ortsrand von Weilheim ab.

angezeigt am 29. JUNI 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

III. ERSCHLIESSUNG

Die straßenmäßige Erschließung soll vom ~~Rotlaubweg~~ und vom bestehenden Flurweg aus erfolgen. Der Wirtschaftsweg muß entsprechend auf eine Mindestbreite von 3,0 m ausgebaut werden. Eine weitere Entwicklung in diesem westlichen Bereich Weilheims ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt, so daß der geringstmögliche Ausbauquerschnitt (AW2 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85, Tab. 19, S. 69) gewählt werden konnte.

Auf den Garagenvorplätzen ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, um ein Wenden und Ausweichen auf dem schmalen Weg zu ermöglichen.

Der Anschluß an die vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze ist möglich.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten führen ein Großteil der vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen über privates Gelände. Im Lageplan sind entsprechend entlang der Grundstücksgrenzen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Zugänglichkeit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist sicherzustellen.

Das Plangebiet wird im Westen durch eine Hochspannungsleitung begrenzt. Der einzuhaltende Schutzstreifen ist im Plan eingetragen und bei der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Für das Planungsgebiet ist eine Erschließungsplanung notwendig, die vom Büro Kaiser, Weilheim, erstellt wird.

IV. BEBAUUNG

Vorgesehen ist im nördlichen Bereich eine flächensparende, verdichtete Wohnbebauung entlang des bestehenden Flurweges mit Doppl- bzw. Einzelhäusern. Die kleinen Grundstücksgrößen fordern auch einen besonderen Haustyp, mit teilweise Parkierung im Gebäude. Im südlichen Bereich sind teilweise handwerkliche Betriebe (Mischnutzung) vorgesehen.

Das Baugebiet wird entsprechend dem umliegenden Bestand (Zimmerei und Landwirtschaft) und der geplanten Nutzung einheitlich als Mischgebiet festgesetzt.

Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser mit


insg. max. (sh. Darstellung im Gestaltungsplan Bl. 3)

2 Einzelhäuser	a 1,5 WE	ca. 3 WE
3 Doppelhäuser	a 3,0 WE	ca. 9 WE
2 Handwerksbetriebe	a 1,5 WE	ca. 3 WE

		ca. 15 WE

mit rd. 30 Einwohnern.

angezeigt am 29. JUNI 1998

Aufgrund der Hanglage ergibt sich ein Gebäudetyp  LANDRATSAMT WALDSHUT

mit bergseits I-geschossiger
und talseits II-geschossiger Bebauung.

(sh. Typenschnitt Bl. 4)

Allgemein soll die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere die Garagenzufahrten, Hofbereiche, Stellplatz- und Parkierungsflächen sind in Materialien auszuführen, die eine Regenwasserversickerung zulassen (z.B. Pflasterrasen).

V. EINGRÜNUNG

Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleichsmaßnahme für die in Anspruch genommenen Flächen sollen entlang der geplanten Erschließungsstraße und entlang des Rotlaubweges Bäume bereits im Zuge des Straßenbaues gepflanzt werden. Zusätzlich sind auf den privaten Flächen pro Grundstück mindestens ein bis zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Entlang der Kreisstraße und deren Böschungen sind ebenfalls Bäume und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Neben einer landschaftlichen Einbindung des geplanten Mischgebietes soll damit auch der Ortseingang aus Richtung Nögenschwiel gestalterisch aufgewertet werden.

Es ist geplant, auf Einfriedigungen durchgängig entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Erschließungsstraßen zu verzichten. Damit soll eine intensive Durchgrünung des neuen Ortsrandes gewährleistet werden. Einfriedigungen für Haus- und Nutzgärten können innerhalb der Grundstücksflächen entsprechend der örtlichen Bautradition Weilheims mit senkrechten Holzlattenzäunen errichtet werden.

Für sämtliche Anpflanzungen sollen einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Die bestehenden zwei Obstbäume entlang des Flurweges sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Obstbaumreihe sollte fortgeführt werden. Zur

Markierung des Einmündungsbereiches Rotlaubweg/Flurweg wird die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes (Nußbau, Kastanie, etc.) empfohlen.

VI. KOSTEN

Die Kosten betragen rd. DM 170.000,00.
Die Kosten werden im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt. Ein Großteil der Erschließungsaufwendungen kann über Beiträge von den Anliegern zurückgefordert werden.

VII. REALISIERUNG

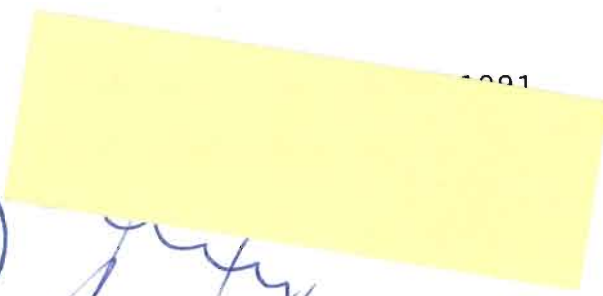
Das Plangebiet wurde bereits im Einvernehmen mit den Eigentümern neu vermessen.
Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht mehr erforderlich.

Lörrach, den 19.08.1991

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GUDEMANN FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00



ergänzt am 30.03.1998

Der Bürgermeister



(Gantert)
Bürgermeister

angezeigt am 29 JUNI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T

angezeigt am

29. JUNI 1998

zum Bebauungsplan "AUF DER BÜND"

GEMEINDE WEILHEIM



LANDRATSAMT WALDSHUT

für die Grundstücke Flst.Nr. 1368 (teilweise), 1369 (teilweise), 1364, 1366, 1366/1, 1366/2, 1379, 1377, 1374, 1374/1, 1375, 1375/1, 1359 (teilweise)

- Erweiterung und Teiländerung des Bebauungsplanes "BEBAUUNGS PLAN I" der Gemeinde Weilheim, genehmigt am 26.01.1966.
- Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 26.07.1990, im Parallelverfahren

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996 (BGBI., I S.2049)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F.der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBI.I S.466) ---BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie über die Erstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)--PlanzV90.
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl.S.617).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.55 i.d.F.d.Bekanntmachung vom 20.03.97.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

angezeigt am 29. JUNI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 1.1 Mischgebiet (MI)
gem. § 6 BauNVO

Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- 2.1 Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

- 2.2 Die Geschößzahl ist mit II-Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

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

- 5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist im Geländeschnitt (Bl. 5) festgesetzt.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO
- 7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO handelt.
- 7.2 Versorgungsanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. GARAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- 8.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baufenster zulässig. Der Planeintrag "Garagen" innerhalb der Baugrenzen dient als Empfehlung für die Anordnung der Garagen. In Ausnahmefällen können Garagen auch außerhalb der Baugrenzen in einer seitlichen Abstandsfläche zugelassen werden.
- 8.2 Die Garagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder als Anbauten auszubilden.
- 8.3 Garagen als eigenständige Gebäude sind in einem Abstand von mind. 1,5 m zum Hauptgebäude zu errichten. Offene überdachte Durchgänge sind zulässig. Ein seitlicher Grenzsanbau ist zulässig.
- 8.4 Alle Garagen sind mit einem Satteldach mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.
9. PFLANZGEBOTE FÜR FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 9.1 Im Plan sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
Zulässig sind einheimische Laubbäume, wie Spitzahorn, Linde, Nuß- oder Obstbäume.

Koniferen und exotische Pflanzarten sind im Baugebiet nicht zulässig.

Die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume im Straßenraum werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme gepflanzt. Zusätzlich ist pro privatem Grundstück mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

angezeigt am 29. JUNI 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

9.2 PFLANZBINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan eingetragenen bestehenden Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

10.1 Die durch Straßeneinschnitte oder durch Höherlegen der Straße entstehenden Böschungen sind im Zuge des Straßenausbaus in der Regel mit einem Neigungswinkel von ca. 1:1,5 entsprechend dem Planeintrag im Lageplan und den Geländeschnitten auf den Privatgrundstücken angelegt.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR, LR) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Lageplan sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gekennzeichnet.

Die Garagenzufahrten entlang der neuen Erschließungsstraße sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger (Wenden und Ausweichen) belegt. Die Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

Leitungsrechte für vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger eingetragen. An den Leitungen und Schächten darf keine Veränderung vorgenommen werden, die diese gefährden oder beschädigen könnten. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen ist jederzeit sicherzustellen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1 Bei Gebäuden und Garagen mit Satteldächern ist eine Neigung von 30 - 36 Grad zulässig.

Für alle geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine als Bedachungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

Glänzende Materialien wie glasierte Ziegel und Blecheindeckungen jeglicher Art sind unzulässig.

angezeigt am 29 JUNI 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

Solartechnische Anlagen sind nur auf 1/3 der Dachfläche zulässig und sollen sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen; insbesondere sind sie der Farbgebung anzupassen.

- 1.2 Dachgaupen sind als Schleppegaupen bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge und mit einer max. Breite von 2,0 m für Einzelgaupen zulässig. Das Dach der Gaupe ist im Abstand von mind. 60 cm unterhalb des Firstes anzusetzen.
- 1.3 Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten. Die max. Höhe an der Stirnseite beträgt 1,30 m.
- 1.4 Bei allen Gebäuden ist ein Dachvorsprung von mind. 0,60 m an der Traufe und am Ortgang vorzusehen.
- 1.5 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 50 x 60 cm zulässig.

2. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glasflächen von über 40 % der Fassadenfläche sowie glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen. Grelle Farben, auch ein grelles Weiß, sind unzulässig.

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Soweit sie nicht unterirdisch angeordnet werden, sind sie entweder in einem Anbau an das Gebäude unterzubringen oder in das Gebäude zu integrieren.

4. GARAGEN

An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich auszubilden.

5. ANTENNEN

gem. § 74 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine, von außen sichtbare, Antennenanlage zulässig. Parabolantennen sind nur bis 0,65 m Durchmesser zulässig.

angezeigt am 29. JUNI 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

6. GEBÄUDEHÖHEN
gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO
- Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:
- | | |
|---|--------|
| bei I-geschossigen Gebäudeteilen
(an den Fassaden) | 4,00 m |
| bei II-geschossigen Gebäuden
(an den Fassaden). | 7,00 m |
7. NIEDERSpannungsLEITUNGEN
gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO
- Niederspannungsleitungen sind im Bereich der geplanten Neubebauung zu verkabeln.
8. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 8.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind entsprechend Planeintrag durchzuführen.
- 8.2 Garagenvorplätze und Stellplätze sind als wasser- gebundene Decken, mit Rasenpflastersteinen oder ähnlichen Materialien, die eine Regenwasserver- sickerung zulassen, anzulegen.
- 8.3 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
9. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO
- 9.1 Einfriedigungen entlang den Grundstücksgrenzen und entlang der Straße sind unzulässig, um eine intensive Durchgrünung des Ortsrandes zu ge- währleisten.
- 9.2 Die Einfriedigung von Hausgärten innerhalb der Grundstücke ist mit senkrechten Holzlattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

angezeigt am 29. JUNI 1938
LANDRATSAMT WALDSHUT



C. HINWEISE

1. PLANVORLAGE

1.1 Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

1.1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.

1.1.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.

1.1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.).

Weilheim, den 19.08.1991

Der Bürgermeister



angezeigt am 29. JUNI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT

Ergänzt am 30.03.1998

Der Bürgermeister

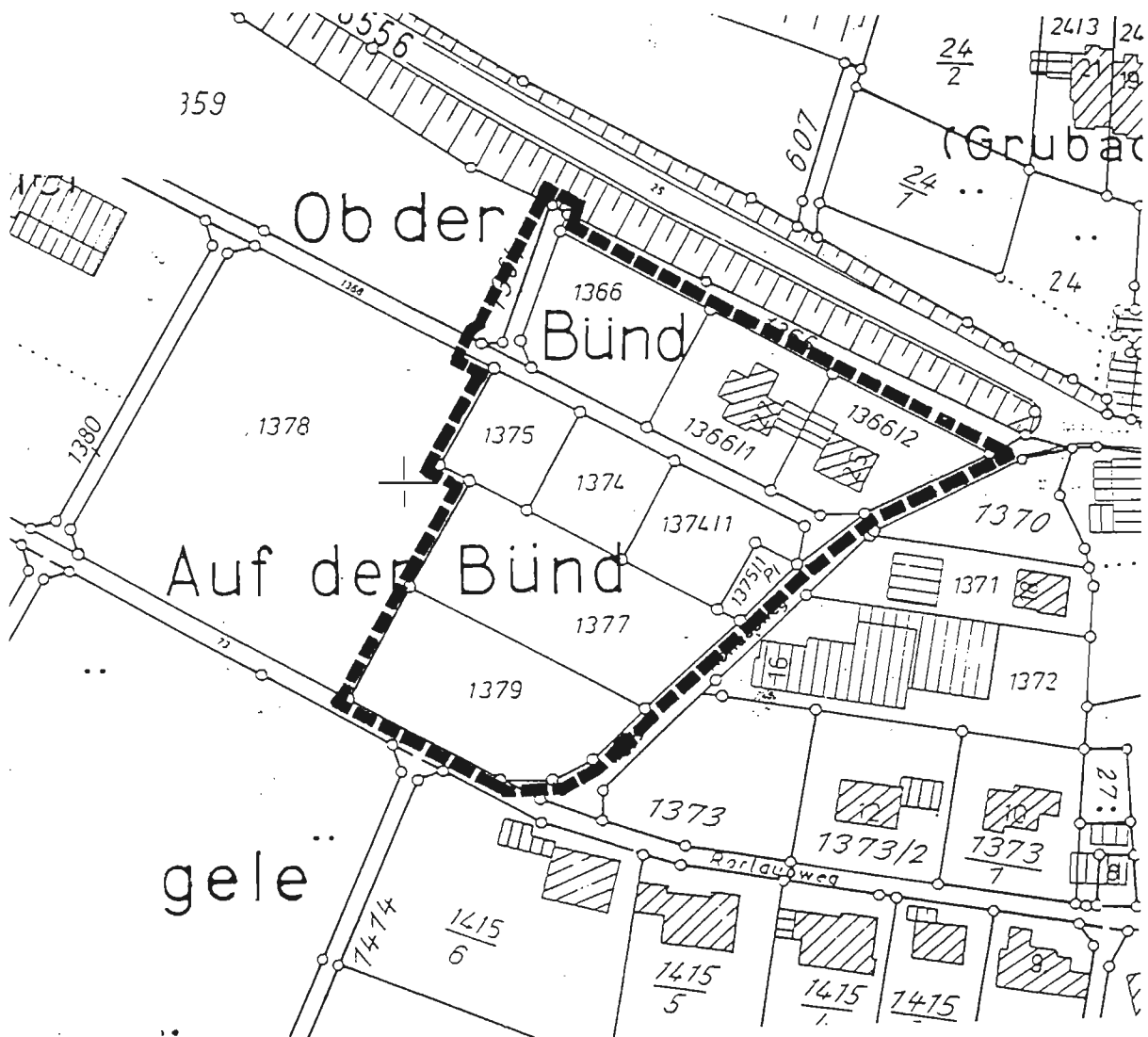


(Gantert)
Bürgermeister

GEMEINDE WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER BÜND"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:1500



angezeigt am 29. JUNI 1938



LANDRATSAMT WALDSHUT

LÖRRACH, DEN 19.08.1991
ENTWURF + PLANFERTIGUNG

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTR. 22 · TEL. 07621/2300+8528 · FAX 8527