









**Bebauungsplan "Gattrütte Süd"**  
**Gemeinde Weilheim**

**M. 1:500**

Fassung vom 09.04.2015

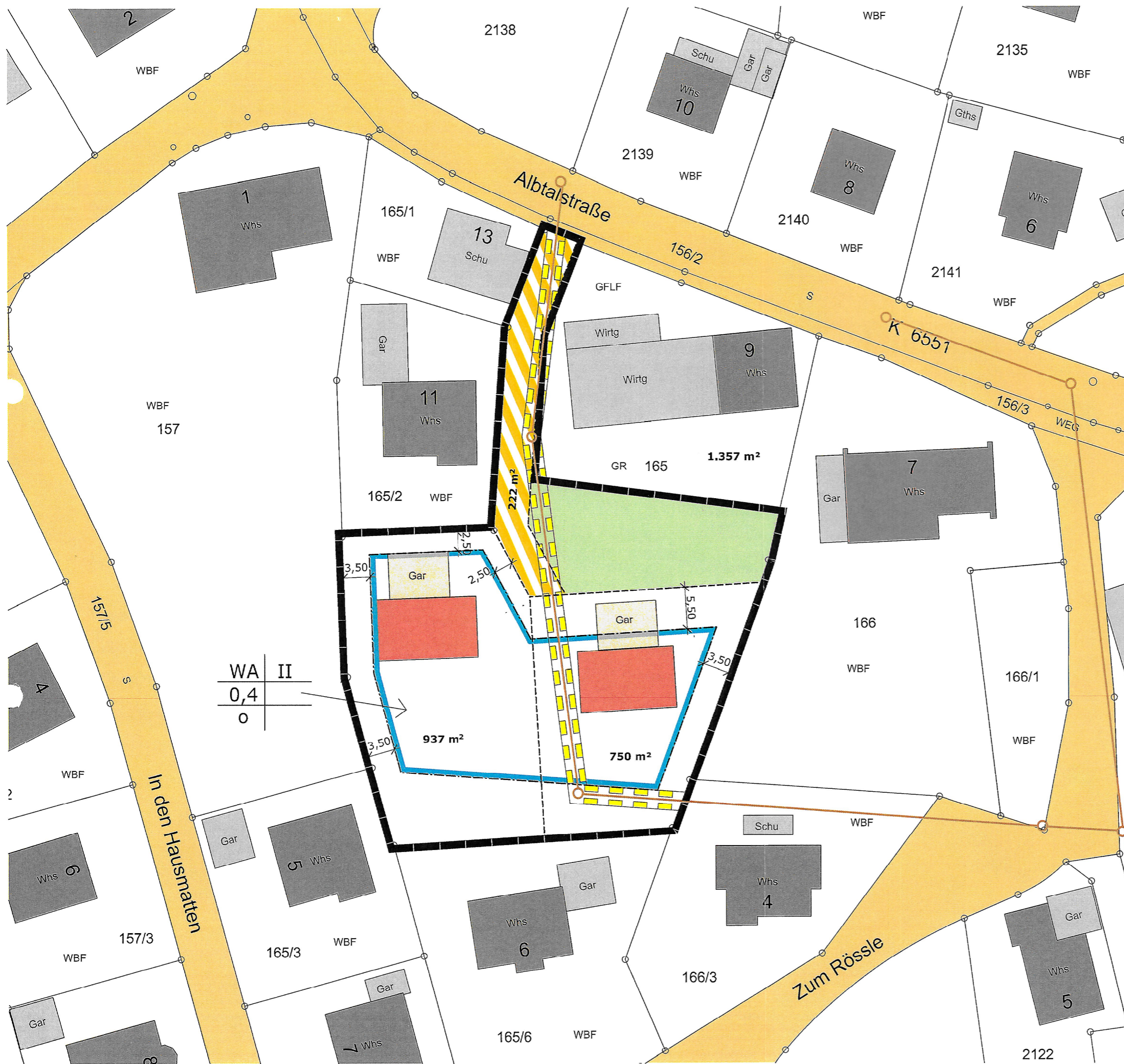
**Legende:**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Baugrenze
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
-  Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Private nicht überbaubare Grünfläche
-  Grundflächenzahl



Weilheim, den 08.06.2015

  
Roland Arzner, Bürgermeister













Landkreis Waldshut

## Bebauungsplan "Gattrütte Süd" Gemeinde Weilheim

M. 1:500

Fassung vom 09.04.2015

### Legende:

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Baugrenze
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
-  Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Private nicht überbaubare Grünfläche
-  Grundflächenzahl



Weilheim, den 08.06.2015



Roland Arzner, Bürgermeister



### Inhaltsverzeichnis

#### **A Satzung**

#### **B Begründung**

1. Plangebiet
2. Anlass für die Aufstellung / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Ziele und Zweck
4. Flächennutzungsplan
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Verfahren / Umweltbericht

#### **C Textliche Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen)**

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **D Planteil**

1. Lageplan zum Bebauungsplan (M 1:500)
2. Flächennutzungsplan (Auszug unmaßstäblich)



### Teil A - Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Gattrütte Süd“ OT Remetschwiel unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 08.06.2015 als Satzung beschlossen:

#### Bundesrecht:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist in der derzeit gültigen Fassung

BNatschG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist in der derzeit gültigen Fassung

#### Landesrecht

LBO In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 in der derzeit gültigen Fassung

GemO In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013 in der derzeit gültigen Fassung



Fassung vom 09.04.2015

Seite 4

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1)

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. textliche Festsetzungen     | in der Fassung vom 09.04.2015 |
| 2. zeichnerische Festsetzungen | in der Fassung vom 09.04.2015 |

Beigefügt sind:

- |               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| 3. Begründung | in der Fassung vom 09.04.2015 |
|---------------|-------------------------------|

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4

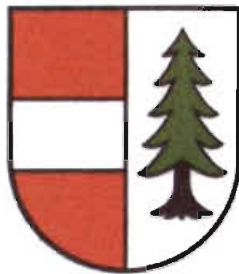
#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 08.06.2015

Roland Arzner, Bürgermeister





## Teil B - Begründung

### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortsteiles Remetschwil. Das Gebiet ist von einer vorhandenen Wohnbebauung umringt und ist daher bereits jetzt als Innenbereich zu werten. Im Norden befindet sich die Albtalstraße, im Westen die Straße „In den Hausmatten“ und im Süden die Straße „zum Rössle“.

### Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim beschäftigt sich seit einiger Zeit mit dem Thema Bauplätze in der Gemeinde. Großes Ziel ist es dabei, jungen Familien eine Möglichkeit zu bieten in der Gemeinde zu bleiben und dort zu bauen. Zwar handelt es sich beim Planungsgebiet um eine Fläche im Innenbereich, allerdings ist dort eine Wohnbebauung aufgrund dem bauen in zweiter Reihe unzulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gattrütte Süd“ soll den Grundstückseigentümer eine Bebauung ermöglicht werden und die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zur Eigennutzung geschaffen werden.



### Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes I sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Errichtung eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung
- b) Nachverdichtung

Die geplante Nachverdichtung ist städtebaulich sinnvoll. Sie ermöglicht die Erschließung von Innenbereichsflächen und trägt das Erfordernis neuer Baulandausweisungen weiter in die Zukunft.

Die überplante Fläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und eine Nachverdichtung kann erreicht werden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist daher zulässig.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen (VWG) ist in der Fassung vom 15.11.2011 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher gegeben (Teil D, Nr. 2)

### Erschließung

#### Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße „Albtalstraße“. Eine entsprechende Zufahrt zum geplanten Gebiet wird von den Grundstückseigentümern selbst verwirklicht.



Fassung vom 09.04.2015

Seite 7

### Abwasser und Oberflächenwasser

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle, die für den geplanten Neubau ausreichend sind. Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

Die Errichtung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und zur gedrosselten Abgabe an die Beseitigungsanlagen wird jedoch ausdrücklich empfohlen.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Versorgungsleitung. Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über dieses Leitungssystem.

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist nach § 13a Abs. III BauGB entbehrlich. Auf dessen Erstellung wird verzichtet.

Weilheim, den 08.06.2015

  
Roland Arzner, Bürgermeister





## Teil C - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gattrütte Süd“ wird festgesetzt als:

- a) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im Einzelnen gelten die Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil D, Nr. 1).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vergl. Lageplan Teil D, Nr. 1).

#### 3. Bauweise nach § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt.

#### 4. Leitungsrecht

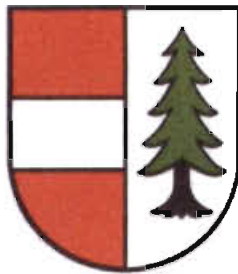
Das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Weilheim ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1) dargestellt. Die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche ist nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

#### 5. Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden keine Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

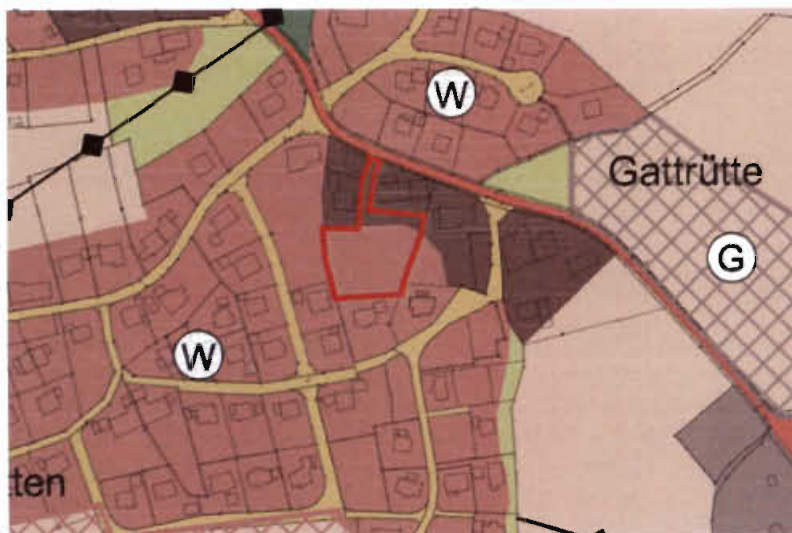


### Teil D - zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Lageplan zum Bebauungsplan (M 1:500)

Der zeichnerische Teil (Bebauungsplan Blatt 1) ist im Anhang beigefügt.

#### 2. Flächennutzungsplan (Auszug unmaßstäblich)



**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Bestand	Übernommene Planung	Neuplanung	
			Wohnbaufläche
			Gemischte Baufläche
			Gewerbliche Baufläche
			Sondergebiet Einzelhandel; Lebensmittel; Möbelmarkt; Bau- und Verbrauchermarkt; Bau- und Gartenmarkt
			Sondergebiet Freizeit und Erholung
			Sondergebiet Camping
			Sondergebiet Parken
			Sondergebiet Photovoltaikanlage
			Sondergebiet Soziale Einrichtung

Weilheim, den 08.06.2015

  
Roland Arzner, Bürgermeister