





**Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut**



**Satzung  
über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan  
„Hausmatten Nord“, Ortsteil Remetschwil**

Aufgrund von § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Juni 2000 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziffer 2 dieser Satzung) eingezeichneteten Plangebiet

**§ 2  
Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Entwurf, ohne Maßstab
- 2.) Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1500 vom 03.02.2000
- 3.) Bebauungsvorschriften

**§ 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 öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

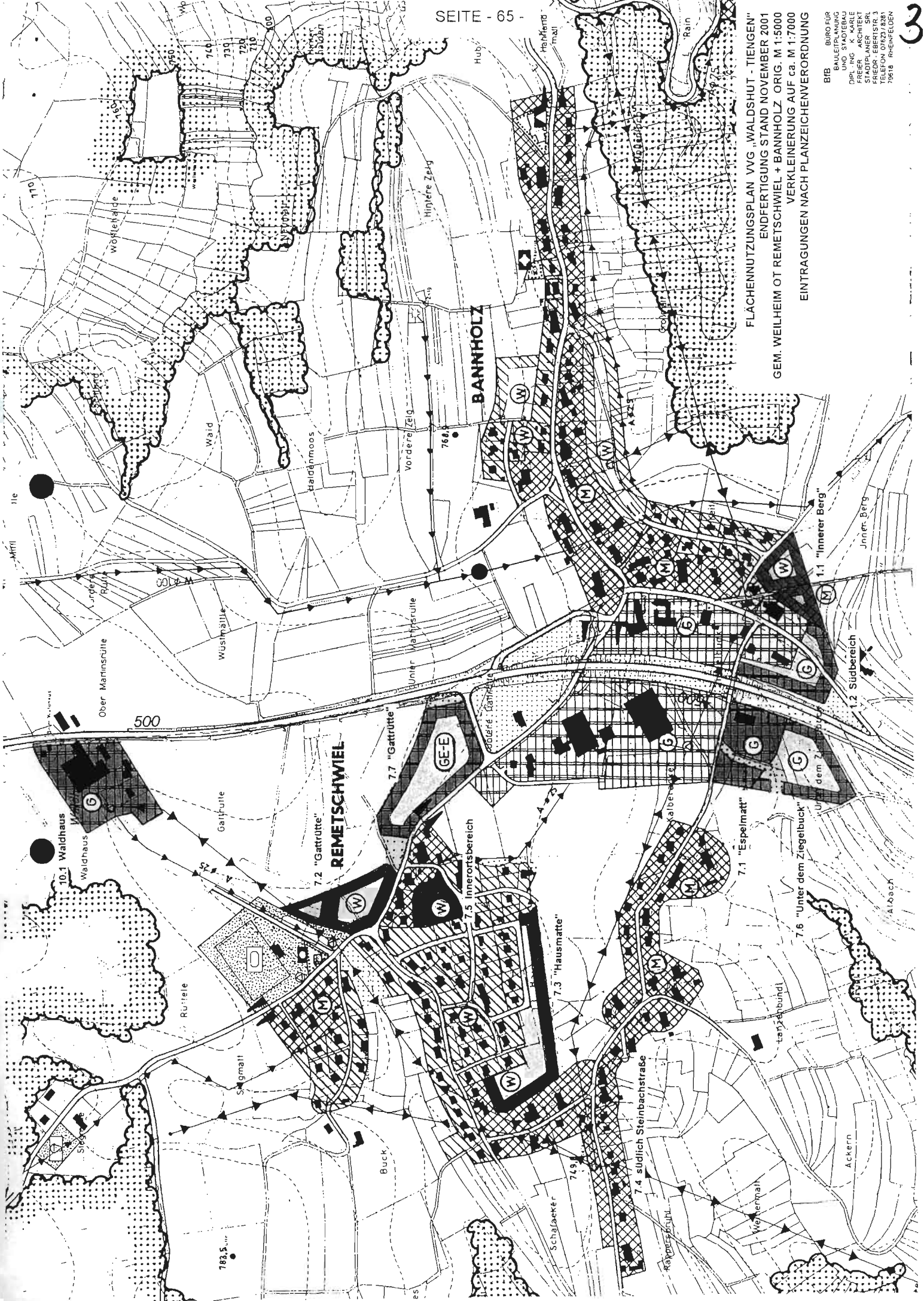
Weilheim, den 19. Juni 2000

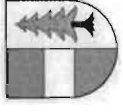
Arzner  
Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VVG „WALDSHUT - TIENGEN“  
ENDFERTIGUNG STAND NOVEMBER 2001  
GEM. WEILHEIM OT REMETSCHWIEL + BANNHOLZ ORIG. M 1:5000  
VERKLEINERUNG AUF ca. M 1:7000  
EINTRAGUNGEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

BFB  
BÜRO FÜR  
BAULEITUNG  
UND STADTEBAU  
DIPLOM-ING. K. KARLE  
FREIER ARCHITECT  
AM RHEIN  
EIGENBEREITUNG  
TELEFON 07923/8281  
79518 RHEINFELDEN

3





Vorhabensbezogener Bebauungsplan  
"Hausmatten Nord"

Weilheim, den 19.06.2000

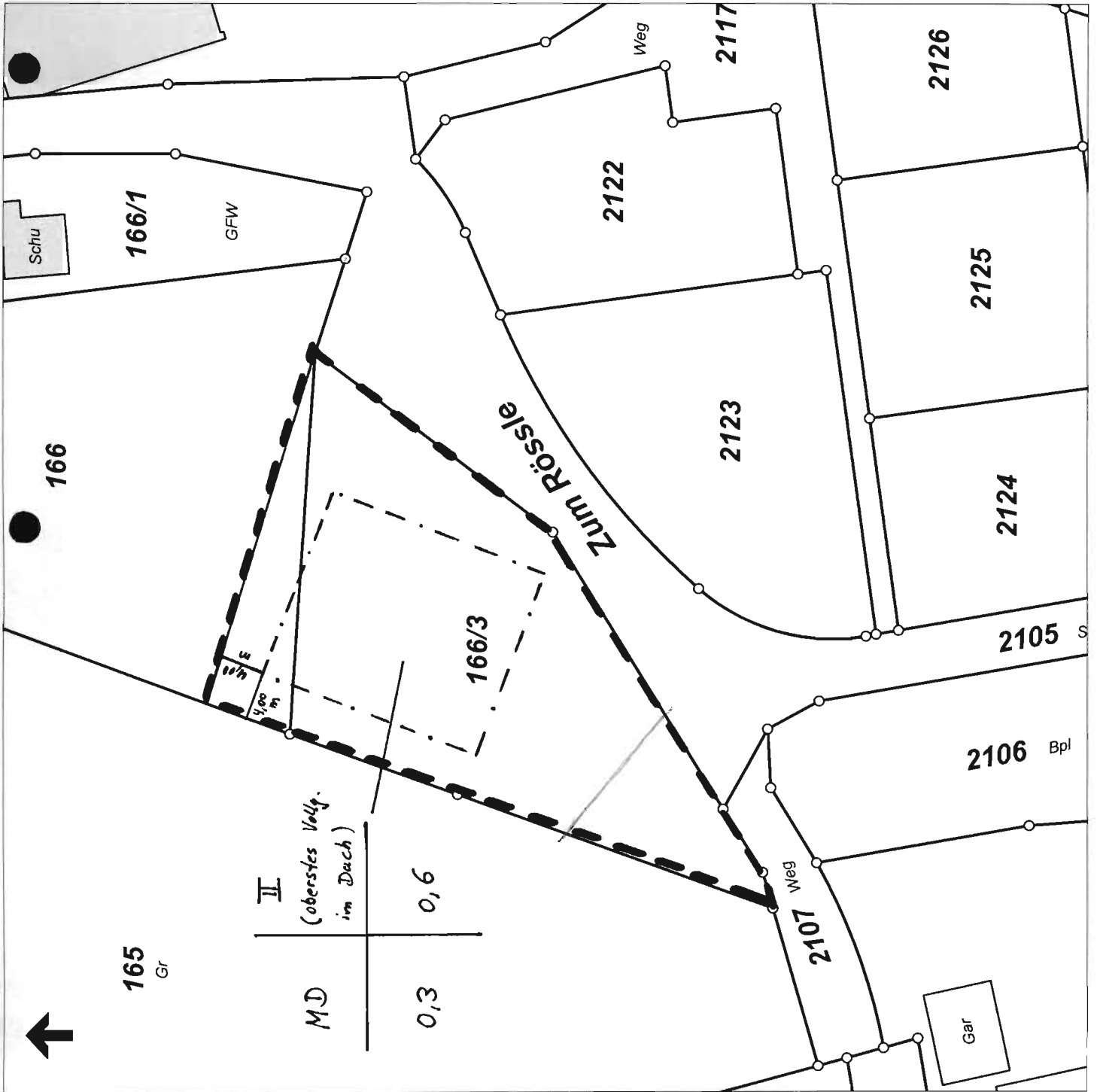
Arzner  
Bürgermeister

Legende:

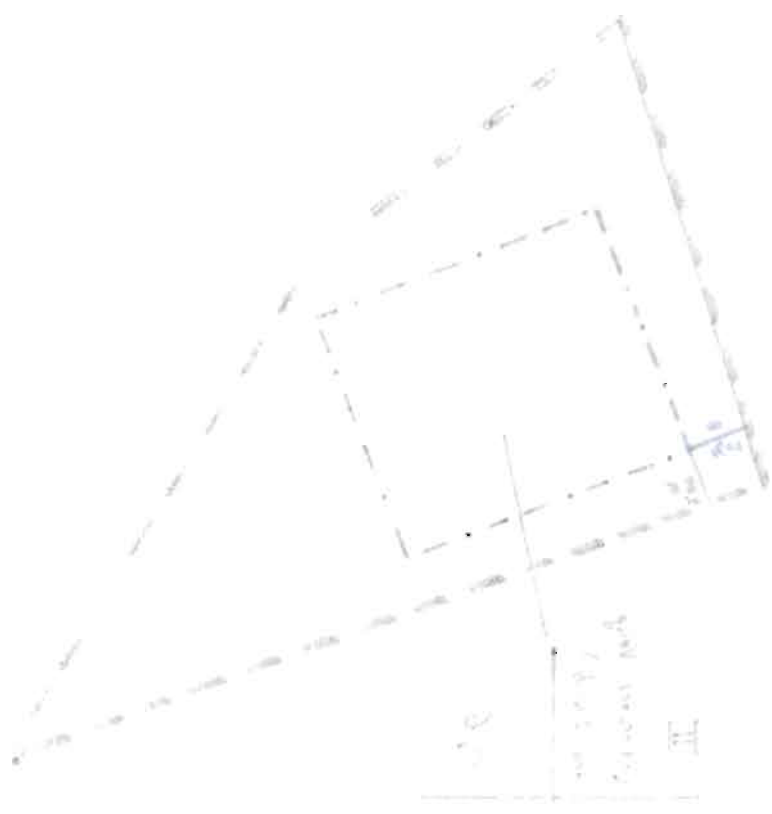
- Grenze des Bebauungsplanes
- Baugrenze

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl



1000



## **Begründung und Vorhabensbeschreibung**

### **zum Bebauungsplan „Hausmatten Nord“, Ortsteil Remetschwil**

#### **1. Anlaß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Der Vorhabensträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. Nr. 166 im Ortsteil Remetschwil ein Einfamilienhaus zu errichten.

Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich im Innenbereich. Dies bedeutet, daß das Grundstück momentan noch als Außenbereichsgrundstück zu bewerten ist. In nächster Umgebung befinden sich bereits Bebauungspläne, so daß mit zunehmender Bebauung die Situation neu zu beurteilen ist. Momentan kann jedoch eine Baugenehmigung nicht ohne weiteres erlangt werden.

Eine Überplanung des gesamten Gebietes der Grundstücke Flst. Nr. 165 und 166 wurde von der Gemeinde Weilheim bereits in Betracht gezogen. Dazu wurden bereits Planskizzen erarbeitet. Das Vorhaben entspricht diesen Planansätzen. Da der Vorhabensträger momentan der einzige Bauinteressent für dieses Gebiet ist, kommt eine Überplanung des gesamten Gebietes für die Gemeinde Weilheim noch nicht in Betracht.

Der Vorhabensträger hat aus diesem Grunde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Babauungsplanes nach § 12 BauGB beantragt.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

Mit dem Erlaß des vorhabensbezogenen Babauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o.g. Bauvorhabens geschaffen.

#### **3. Flächennutzungsplan**

Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen sieht eine Bebauung nicht vor, jedoch ist das Änderungsverfahren bereits eingeleitet.

Im Entwurf ist das betreffende Gebiet als bauliche Entwicklungsfläche vorgesehen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Fortschreibung informiert und um Stellungnahme bis zum 01.10.1999 gebeten. Gleichzeitig wurden die Bürger durch Veröffentlichung in den jeweiligen Bekanntmachungsorganen der beteiligten Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft informiert.

Die Stellungnahmen flossen als Anregung in die Beratung um den Bebauungsplanentwurf ein.

Aufgrund des Verfahrensstandes des Flächennutzungsplanes ist der Erlaß des Bebauungsplanes möglich.

## 4. Festsetzungen

Da das Baugebiet an den bestehenden Bebauungsplan „Hausmatten Süd-West“ angrenzt, orientieren sich die Festsetzungen an die Vorschriften in diesem Bebauungsplan, um eine harmonische Weiterentwicklung des gesamten Baugebietes zu gewährleisten.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die umliegende Bebauung ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung und Landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Diese Prägung soll durch die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO fortgesetzt werden.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgelegt, wobei das oberste Geschöß im Dachraum liegen muß. Die Vorschrift ähnelt dem vorhandenen Bebauungsplan „Hausmatten Süd Ost“,

Eine zu massive Bebauung wird auch durch die relativ niedrig angesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 verhindert.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im planerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Baufenster eingezeichnet. Es wurde bewußt großzügig gehalten, um eine flexible Bebauung und optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die Bebauung außerhalb der Baufenster richtet sich nach Gesetz.

Für Gebäude und bauliche Anlagen gelten die jeweiligen Abstandsvorschriften der LBO.

### 4.4 Bauordnung

Die Zulässigkeit der Dachform richtet sich nach den umliegenden Gebäuden. Für Hauptgebäude sind Satteldächer erlaubt mit einer Dachneigung von 30° bis 38°. Auf die Festlegung einer bestimmten Firstrichtung wurde verzichtet, da diese Vorschrift in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten führt.

## 5. Naturschutzrechtliche Abwägung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Die betroffene Fläche wird zur Zeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist minimal, jedoch nicht vermeidbar. Als Ausgleich für den geringen Eingriff wird die Festsetzung eines Pflanzgebotes von 3 hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen bei einer baulichen Nutzung des Grundstückes für als ausreichend erachtet.

## 6. Erschließung

### Straße:

Der Straße „Zum Rössle“ erschließt das Baugebiet wegemäßig. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.



Abwasser:

Der Abwasserkanal in der Straße zum Rössle ist ausreichend für die Ableitung des Schmutzwassers dimensioniert. Die Kläranlage Klettgau-West kann die zusätzliche Abwassermenge problemlos aufnehmen.

Regenwasser:

In der Straße „Zum Rössle“ verläuft ein Regenwasserkanal, der das Oberflächenwasser des Baugebietes aufnehmen kann.

Die Straßenentwässerung erfolgt ebenso über den Regenwasserkanal.

Trinkwasser/Löschwasser:

Die bestehende Wasserleitung zum Grundstück Flst. Nr. 1666 weist einen Durchmesser von DN 50 auf. Sie wird von Wasser der Gruppenwasserversorgung Höchenschwander Berg gespeist. Ein Hydrant befindet sich ebenfalls an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 166 . Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Weilheim, den 23. Mai 2000

  
Bürgermeister  
Vorhabensträger 17/02/03

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

## **Bebauungsvorschriften**

### **zum Bebauungsplan "Hausmatten Nord", Ortsteil Remetschwil**

#### **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
- 1.6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der gültigen Fassung

#### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD).

Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 9 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschosß im Dachraum liegen muß.

##### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 2.4 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung der Fläche haben die Eigentümer des betroffenen Grundstückes bei Bebauung des Grundstückes drei hochstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

## 3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von grellen, farbintensiven Farben ist nicht zulässig.

### 3.2 Dächer

Für das Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 30° bis 38°.

Für die Dacheindeckung darf kein reflektierendes Material oder Blech verwendet werden.

### 3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

Die Dachgaupenform ist nicht vorgeschrieben. Die Gesamtlänge aller Gaupen darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 18° aufweisen. Bei den anderen Gaupenformen muß die Neigung des Gaupendaches gleich der Neigung des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung gestattet.

### 3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind, außer zu landwirtschaftlichen Zwecken ausschließlich als Hecken oder Holzzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

### 3.5 Grünordnung

Zur Eingrünung des Grundstückes sollen heimische Laub- und Straucharten verwendet werden. Koniferen dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

### 3.6 Befestigungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### 3.7 Hinweis zur Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten ist anzustreben.

Weilheim, den 19.06.2000

Arzner  
Bürgermeister

