

Untere
Scheueracker
(Hinter der Hofwies)

Strittwiesacker

(Hofwies)

Dorfbach

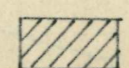
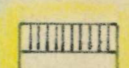



Steig

(Gatterwiesen)

Giffig

BEBAUUNGSPLAN I
GEMEINDE WEILHEIM

GESTALTUNGSPLAN
M 1:1000

-  *Bestehende Gebäude*
-  *Geplante ab 45°* } *Talseits 2 Gesch.*
-  *Geplante ab 22-25°* } *Bergseits 1 Gesch.*
-  *Öffentliche Wege und Plätze*
-  *Private Grünflächen*

GEMEINDE WEILHEIM DER PLANFERTIGER
S. Sti *Dittmann*
 DER BÜRGERMEISTER BAUINGENIEUR

WEILHEIM JANUAR 1964

S a t z u n g

der Gemeinde Weilheim / Landkreis Waldshut

Über den Bebauungsplan I in den Gewannen: Ob der Bündt, Gaish
Hofwied, Untere Scheueräcker, Gatterw
äcker, Auf der Bündt

aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Ge-
meindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955
(Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 17. 6. 1964
den Bebauungsplan für die Gewanne siehe oben als Satzung
beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung
im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M 1 : 5000
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan M 1 : 1000
- 4) Gestaltungsplan M 1 : 1000
- 5) Straßenlängs- und -querschnitte M 1 : 250/ 1 : 500
- 6) Bebauungsvorschriften
- 7)

§ 3

Inkrafttreten

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan für die Gewanne: Ob der Bündt, Gaishof, Hofwies,
Scheueräcker, Gatterwiesäcker, Auf der Bündt
in Weilheim / Landkreis Waldshut.

I. Allgemeines: Die Bauanfragen, die in den letzten Jahren an die
Gemeinde Weilheim gerichtet wurden, waren so zahlreich, daß eine ge
Bearbeitung, Beurteilung und Zustimmung dieser Fragen ~~mehr~~ ^{mehr} ~~und~~ mehr
Grund eines Bebauungsplanes sinnvoll erledigt werden können. Die Ge
Weilheim hat sich daher entschlossen, diesen Bebauungsplan aufzuste

II. Art des Baugebietes und Bauweise: In den Gewannen Ob der Bündt
der Bündt und Gatteräcker, Mischgebiet nach § 6 der Bau NOV in den
Gewannen, allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bau NOV. Die Bauweise
entsprechend dem Bebauungsvorschlag des Regierungspräsidiums Südbad
abt. Nr. I 5, Erlaß Nr. 24/7119/300 vom 17.7.1962 übernommen. Es ist
offene Bauweise festgelegt.

III. Kosten:

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die
sehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betrag
..... ^{110.000,-} DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/ Grenzregelung
und Erschließung der unbebauten Grundstücke bilden, sofern diese
Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne Ob der Bündt, Gaishof, Hofwie
Untere Scheueräcker, Gatterwiesäcker, Auf der Bündt,
in Weilheim, Landkreis Waldshut.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 4
(BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
- ~~4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November
(RGBl. I S. 938).~~
- ~~5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15
der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom
26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).~~

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- a) - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. für Gaishof, Hofwie
Untere Scheueräcker
- b) - Mischgebiet gem. § 36 Bau NVO in den Gewannen, Ob der Bündt
Auf der Bündt, Gatterwiesäcker.

§ 2

Ausnahmen

^{Bau}
(bei einheitlichem Gebiet):

Soweit in § 4 / § 6 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
- unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen - nicht - zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- ~~(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.~~
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO - nicht - zugelassen werden.
Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des geschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gilt die Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firnrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaure Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baug und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nicht - zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargebäuden muß mindestens

- (2) - Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß
- 8,00-m -
nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck sein. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden Regel mindestens 9,00 m betragen.

- (2) Die Höhe der Gebäude darf
- vom natürlichen Gelände -
- oder vom eingeebneten Gelände -
bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m - Bergseitig

bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m - Talseitig

- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als
- 0,45 m - bergseitig und talseitig
betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das untere Geschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Fassade harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

- darf höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) -

betragen, entsprechend den Eintragungen im Gestaltungsplan.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine monotonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Dachfläche nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung entsprechen und paßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sind

§ 12

Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen der Grundstücke der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

~~§ 14~~

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind

- in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) -

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

~~§ 15~~

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizei die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichen weiteren Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle

~~§ 16~~

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

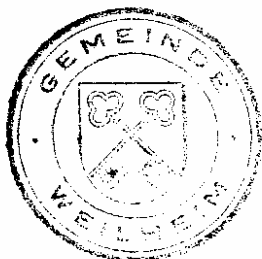
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt § 31 BBauG.

~~§ 18~~

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes über die Bauvorschriften vom 27.6.1961 sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bauvorschriften übernommen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bauvorschriften.



Mürgermeisteramt Weilheim

Breuslag, 4.8.1964

Erlaubnis bleibt unberührt.

~~§ 15~~

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizei die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderliche weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle v

~~§ 16~~

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 223 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt § 31 BBauG.

~~§ 18~~

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes über die Bauvorschriften vom 1954 sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bauvorschriften übernommen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bauvorschriften.



Bürgermeisteramt Weilheim

Dienstag, 4. 8. 1964