Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — Reines Wohngebiet

GEBÄUDETYPEN, DACHFORM U. GESCHOSSZAHL

GIEBELHAUS — I VG zuzügl. ausgeb. Untergesch. Satteldach Neig. 30°–35°

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.3 — Grundflächenzahl

GFZ 0.5 — Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Gehwegflächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GA — Garagen

Firstrichtung

Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreieck)

Zu erhaltender Baumbestand PFB gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 B (BBAUG)

Spielplatz

Anlage Nr. 2

ÖFFENTLICH AUSLEGEN NACH § 2 ABS. 6 BBAUG V IN DER ZEIT VON BIS DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN NACH § 10 BBAUG V IN VERB. MIT § 4 GO AM WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT Landratsamt Garmisch-Partenkirchen NACH § 11 BBAUG i.V. m. § 75 Bundeswahlgesetz vom 22. 5. 1968 (BGBl. I S. 609) Landratsamt Waldstraße Waldshut, den 19. Dez. 1977

RECHTSKRÄFTIG NACH § 12 BBAUG V DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM ÖFFENTLICH AUSLEGEN VON WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEISTER

WEILHEIM, DEN 19.12.77

DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANER:

GEMEINDE WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN „Im Giffig"

LAGEPLAN M 1 : 500

ING.BÜRO FÜR BAULEITUNG + ARCHITEKTUR R. GRUBNER
7891 WEILHEIM HAUS 73

203 40

203 45

203 50

203 55

203 60

203 650

15 950

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — Reines Wohngebiet

GEBÄUDETYPEN, DACHFORM U. GESCHOSSZAHL

GIEBELHAUS — I VG zuzügl. ausgeb. Untergesch. Satteldach Neig. 30°- 35°

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.3 — Grundflächenzahl

GFZ 0.5 — Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Gehwegflächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches

GA — Garagen

Firstrichtung

Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreieck)

x — Zu erhaltender Baumbestand

PFB gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 B (BBAUG)

Spielplatz

Anlage Nr. 2

OFFENTLICH AUSLEGEN NACH § 2 ABS. 6 BBAUG V IN DER ZEIT VON BIS DIE ORTSÜBLICHE BEKANNT- MACHUNG ERFOLGTE AM DER BÜRGERMEISTER	ALS SATZUNG BESCHLOSSEN NACH § 10 BBAUG V. IN VERB. MIT § 4 GO AM WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEISTER
GENEHMIGT NACH § 11 BBAUG V Bebauungsplan Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341) Landratsamt Waldshut Waldshut, den 19. Dez. 1977 Im Auftrag	RECHTSKRÄFTIG NACH § 12 BBAUG V DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM ÖFFENTLICH AUSLEGEN VOM WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEISTER

LANDRATSAMT WALDSHUT

WEILHEIM, DEN 19.9.77

DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANER:

Ingenieurbüro für Bauleitung + Architektur
Reiner Grübner, Ing. (grad.) Fr. Architekt
7891 Weilheim - Haus 79 - Telefon (07741) 28 23

GEMEINDE WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„Im Giffig"

LAGEPLAN M. 1 : 500

ING. BÜRO FÜR BAULEITUNG + ARCHITEKTUR R. GRÜBNER
7891 WEILHEIM HAUS 79

1

GEMEINDE WEILHEIM

LANDKREIS WALDSHUT

B E B A U U N G S P L A N

BAUGEBIET "IM GIFFIG" IN WEILHEIM

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

WEILHEIM, DEN 19.9.77

DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :

ING. BÜRO R. GRÜBNER

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 19. Dez. 1977

Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "IM GIFFIG" ORTSTEIL WEILHEIM

RECHTSGRUNDLAGEN :

AUF GRUND DER §§ 1, 2 UND 8- 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBI. 1 S. 2256) §§ 111 UND 112 LBO FÜR BADEN- WÜRTTEMBERG IN DER FASSUNG VOM 20.6.1972 (GES.BL. S.351) IN VERBINDUNG MIT § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR BADEN- WÜRTTEMBERG (GO) IN DER FASSUNG VOM 22.DEZ.1975 (GES.BL. 1976 S.1) IN DER ZULETZT GEÄNDERTEN FASSUNG HAT DER GEMEINDERAT AM 19.9.1977 DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "IM GIFFIG" IM ORTSTEIL WEILHEIM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH ERGIBT SICH AUS DER FESTSETZUNG DER PLANUNGSGRENZEN IM BEBAUUNGSPLAN.

§ 2

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

ANLAGE 1 SATZUNG

ANLAGE 2 ÜBERSICHTSPLAN MIT STRASSEN + BAULINIEN

ANLAGE 3 BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ANLAGE 4 GELÄNDESCHNITTE

ANLAGE 5 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ORDNUNGSWIDRIG IM SINNE VON § 112 LBO HANDELT, WER DEN AUF GRUND VON § 111 LBO ERGANGENEN BESTANDTEILEN DIESER SATZUNG ZUWIDERHANDELT.

§ 4

INKRAFTTRETEN

DIESE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977

Im Auftrag
LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

19. Sep. 1977

WEILHEIM, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER : .....

3

GEMEINDE WEILHEIM

LANDKREIS WALDSHUT

B E B A U U N G S P L A N

BAUGEBIET "IM GIFFIG" IN WEILHEIM

BEGRÜNDUNG - ERLÄUTERUNG - STATISTIK

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT WALDSHUT

WEILHEIM, DEN 4. 11. 77

DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :

ING. BÜRO R. GRÜBNER

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag
LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

BEGRÜNDUNG - ERLÄUTERUNG - STATISTIK

ZUM BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "IM GIFFIG" DER GEMEINDE WEILHEIM, LANDKREIS WALDSHUT

I. ALLGEMEINES

DIE EINWOHNERZAHL DER GEMEINDE WEILHEIM, BISHER VORWIEGEND EINE BÄUERLICHE SIEDLUNG, IST AUF GRUND DES GEMEINDEZUSAMMENSCHLUSSES (VERWALTUNGS-SITZ WEILHEIM) STÄNDIG IM WACHSTUM BEGRIFFEN.

SCHON WEGEN DER GESUNDEN WOHN- UND HÖHENLAGE BESTEHT EIN STEIGENDER BEDARF AN WOHNBAUTEN.
DIE NACHFRAGE AN BAUGRUNDSTÜCKEN IN DER GEMEINDE WEILHEIM IST DERART GROSS, DASS SELBST EINHEIMISCHE BÜRGER KEINE BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKE MEHR ERWERBEN KÖNNEN.

WEILHEIM WIRD ÜBER DIE DURCHLAUFENDE KREISSTRASSE (HAUPTSTRASSE) ERSCHLOSSEN. DA DIE BEBAUUNG SICH IN DEN LETZTEN JAHREN VOM ORTSKERN ENTFERNT HAT, WURDEN IMMER LÄNGERE VON DER KREISSTRASSE ABZWEIGENDE INNERE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN NOTWENDIG.
HIER HAT SICH IM SÜDOSTEN DES DORFES EIN BEBAUUNGS-SCHWERPUNKT GEBILDET, DER NICHT MEHR AUSREICHEND VERKEHRSMÄSSIG ERSCHLOSSEN WERDEN KANN. DIES IST IN DER HAUPTSACHE AUF TOPOGRAFISCHE GEGEBENHEITEN ZURÜCKZUFÜHREN. (LÄNGSNEIGUNGEN DER STRASSEN TEILWEISE 16 - 18 %).

WEGEN DES STEIGENDEN BAUBEDARFES HAT SICH DIE GEMEINDE WEILHEIM ENTSCHLOSSEN, IM SÜDEN DES GEWACHSENEN DORFKERNES EINE NEUE GEORDNETE BEBAUUNG, DIE SICH IM ENDAUSBAU WIE EIN GÜRTEL UM DEN ORT LEGEN SOLL, VORZUNEHMEN.

HIER WURDE DAS GEWANN"GIFFIG" ALS GEEIGNET ANGESEHEN.

DA FÜR DIE GEMEINDE WEILHEIM KEIN FLÄCHENNUTZUNGS-PLAN ERSTELLT IST (DER VERWALTUNGSVERBAND WURDE NOCH NICHT TÄTIG, ALSO KEINE BAULEITPLANUNG) UND ERST INNERHALB DER NÄCHSTEN JAHRE DAMIT ZU RECHNEN IST, WURDE DAS GESAMTGEBIET "IM GIFFIG" MIT EINER FLÄCHE VON CA. 13 HA, ÜBERPLANT. DIESE PLANUNG SOLL IN MEHREREN BAUETAPPEN REALISIERT WERDEN.

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag
LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

II. BEBAUUNG

AUF DEN ERSTEN BAUABSCHNITT WIRD DER HAUPTERSCHLIESSUNGSANTEIL FALLEN. DIESER BAUABSCHNITT SOLL 14 WOHNGEBÄUDE UMFASSEN.

DIE GESAMTE BEBAUUNG SOLL ALS GIEBELHAUSBEBAUUNG AUSGEFÜHRT WERDEN, SIE IST ALS REINES WOHNGEBIET (WR) VORGESEHEN.

DOMINIEREND IN DER BEBAUUNG WIRD DAS EINFAMILIENWOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG SEIN.

DIE DÄCHER SOLLEN EINE NEIGUNG ZWISCHEN 30^0 - 35^0 ERHALTEN. GARAGEN SIND MÖGLICHST IN DIE GEBÄUDE MIT EINZUBEZIEHEN.

DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ZWINGEND AUF I VOLLGESCHOSS UND EIN AUSGEBAUTES UNTERGESCHOSS FESTGESETZT.

EIN KINDERSPIELPLATZ IST IM ERSTEN BAUABSCHNITT EBENFALLS EINGEPLANT.

III. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

DIE ERFORDERLICHEN ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN GLIEDERN SICH AUF IN :

HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE	LÄNGE CA.	250 M
WOHNSTRASSEN	LÄNGE CA.	130 M
WOHNWEGE	LÄNGE CA.	100 M
SCHMUTZWASSERKANAL	LÄNGE CA.	680 M
REGENWASSERKANAL	LÄNGE CA.	530 M
WASSERVERSORGUNG	LÄNGE CA.	380 M

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag
LANDRATSAMT WALDSHUT

IV. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

DER ERSTE BAUABSCHNITT SOLL DIE INNERÖRTLICHE BELASTUNG DER ORTSDURCHFAHRT (KREISSTRASSE) ABBAUEN HELFEN.

DIE VORHANDENEN BAUMASSEN IM SÜDOSTEN DES DORFKERNES UND DEREN SCHWIERIGE VERKEHRSERSCHLIESSUNG, SOWIE DIE AUFSTELLUNG DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSKONZEPTES, ZWINGEN DIE GEMEINDE EINE WEITERE ANBINDUNG IN FORM EINER HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE, DURCH DAS GEWANN "IM GIFFIG", AN DIE KREISSTRASSE VORZUNEHMEN.

AN DIESE HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE SOLLEN ALS INNERE ERSCHLIESSUNG WOHNWEGE - RINGSTRASSEN ANGEBUNDEN WERDEN. HIERMIT KANN EINE REIZVOLLE STAFFELUNG DER GEBÄUDE ZUR TOPOGRAPHIE ERREICHT WERDEN.

V. ABWASSERBESEITIGUNG

DIE ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN KANALNETZ (ALS TRENNSYSTEM) IN DIE BESTEHENDE LEITUNGSTRASSE IM OSTEN DES BAUGEBIETES.

VI. ZUWASSERLEITUNG

DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNG LIEGT BEREITS BIS ZU DEN BESTEHENDEN BAUTEN. SIE IST DER NEUEN BEBAUUNG ENTSPRECHEND WEITERZUFÜHREN.

VII. ENERGIEVERSORGUNG

DIE STROMVERSORGUNG IST EBENFALLS GESICHERT

VIII. DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN BETRAGEN CA.

STRASSENBAU	CA.	233.500,-- DM
KANALISATION	CA.	268.500,-- DM
FRISCHWASSER	CA.	57.000,-- DM
STRASSENBELEUCHT.	CA.	17.500,-- DM
GESAMT		576.500,-- DM

IX. STATISTISCHE WERTE

BRUTTO- BAUFLÄCHE	CA. 1,64 HA	=	100 %
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN	CA. 0,30 HA	=	18 %
SPIELPLATZ	CA. 0,10 HA	=	6 %
NETTO- BAUFLÄCHE	CA. 1,24 HA	=	76 %

BERECHNUNG DER GEPLANTEN WOHNEINHEITEN

EINFAMILIENHÄUSER MIT EINLIEGERWOHNUNG

14 X 1,5 WE = 21,0 WE

BERECHNUNG DER ZU ERWARTENDEN EINWOHNERZAHL

21,0 X 4 E/WE = 84 E

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bun-
desbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

ZUM BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "IM GIFFIG" DER GEMEINDE WEILHEIM, LANDKREIS WALDSHUT

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN :

NACH § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 18.8.1976
IN DER ZEIT VOM .....
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE
AM .....
DER BÜRGERMEISTER .....

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN :

NACH § 10 BBAUG VOM 18.8.1976 IN VERBINDUNG
MIT § 4 GO AM .....
DER BÜRGERMEISTER .....

GENEHMIGT :

NACH § 11 BBAUG VOM 18.8.1976
WEILHEIM, DEN .....

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

RECHTSKRÄFTIG :

NACH § 12 BBAUG VOM 18.8.1976 DURCH DIE
BEKANNTMACHUNG VOM .....
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM ..... BIS .....

WEILHEIM, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER :

Bebauungsplan

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 19. Dez. 1977

ERGÄNZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "IM GIFFIG" DER GEMEINDE WEILHEIM, LANDKREIS WALDSHUT

Im Auftrag

LANDRATSAMT WALDSHUT

DER BEBAUUNGSPLAN STEHT NACH UMFANG UND FUNKTION IM EINKLANG MIT DEN VORSTELLUNGEN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT. DIE GEMEINDE WEILHEIM HAT SICH IN DEN LETZTEN JAHREN NÄMLICH IMMER MEHR ALS WOHNSTÄTTE FÜR DIEJENIGEN ENTWICKELT, DIE INNERHALB DER VG WALDSHUT-TIENGEN IHRE ARBEITSPLÄTZE HABEN. DIE VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HAT DESHALB AUCH DEM BEBAUUNGSPLANENTWURF ZUGESTIMMT.

NACH DEM ENTWURF DES REGIONALPLANES SIND DIE ORTSTEILE BANNHOLZ UND WEILHEIM ALS ORTE MIT VERSTÄRKTER SIEDLUNGSSTRUKTUR VORGESEHEN. DEM SEI BEREITS VOM PLANUNGSAUSSCHUSS ZUGESTIMMT WORDEN.

DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WALDSHUT-TIENGEN BEFINDET SICH NOCH IN SEINER FRÜHESTEN PHASE. DIE GEMEINDE WEILHEIM VERFÜGT ZUR ZEIT KAUM NOCH ÜBER BAUPLÄTZE - IM GEGENSATZ ZU DEN ANDEREN MITGLIEDERN DER VG. - DESHALB MUSS WENIGSTENS EIN TEIL DES VORGESEHENEN BAUGEBIETES GENEHMIGT WERDEN, DA ANDERNFALLS SCHWERWIEGENDE NACHTEILE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG WEILHEIMS EINTRETEN DÜRFTEN. DENN DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DÜRFTE NOCH MINDESTENS ZWEI JAHRE IN ANSPRUCH NEHMEN. BISHER IST AUCH NOCH UNGEKLÄRT AUFGRUND DER RECHTSSPRECHUNG DES STAATSGERICHTSHOFS VON BADEN-WÜRTTEMBERG, WIE SICH DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WEITER ENTWICKELN WIRD. IHRE MITGLIEDER LAUCHRINGEN UND WEILHEIM PRÜFEN DERZEIT, OB SIE VERWALTUNGSRECHTLICHE SCHRITTE GEGEN DIE VG UNTERNEHMEN SOLLEN.

ES LIEGT DERZEIT EINE UNKLARE KOMMUNALVERFASSUNGSRECHTLICHE SITUATION VOR, DIE NICHT DER GEMEINDE WEILHEIM ANGELASTET WERDEN KANN.

IM ÜBRIGEN WIRD AUF DEN ERLASS DES INNENMINISTERIUMS ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN DER GEMEINDEREFORM AUF GELTENDE UND IN DER AUFSTELLUNG BEFINDLICHE BAUPLÄNE VOM 4.11. 1977, GABL. S. 1185 FF., 3.2.2. VERWIESEN, DER INSOWEIT NICHT DURCH DEN ERLASS DES INNENMINISTERIUMS NR. V 2120/192 VOM 15.12. 1975 AUFGEHOBEN WORDEN IST.

SOMIT LIEGEN AUCH BEI ENGER AUSLEGUNG DER VORSCHRIFT DES § 8 ABS. 2 SATZ 3 BBAUG GENÜGEND ZWINGENDE GRÜNDE DAFÜR VOR, DEN BEBAUUNGSPLAN TEILWEISE IM VORGESEHENEN UMFANGE VORWEG ZU GENEHMIGEN.

WEILHEIM, DEN 7. November 1977

DER BÜRGERMEISTER: .....

5

GEMEINDE WEILHEIM

LANDKREIS WALDSHUT

B E B A U U N G S P L A N

BAUGEBIET "IM GIFFIG" IN WEILHEIM

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

WEILHEIM, DEN 19.9.77

DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :

ING. BÜRO R. GRÜBNER

Bebauungsplan
Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "IM GIFFIG" ORTSTEIL WEILHEIM

Im Auftrag
LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 UND 2, 8 UND 9 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) BBAUG

2. §§ 1 - 23 DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) VOM 26. JUNI 1962 (BGBI.I S. 429) IN DER FASSUNG VOM 26. NOV. 1968 (BGBI.I S. 1238 BERICHTIGT IN BGBI. I S. 1969, S. 11)

3. §§ 1 BIS 3 DER VO ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG) VOM 19. JAN. 1965 (BGBI. I S. 21).

4. § 1 DER 2. VERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BBAUG. VOM 27. JUNI 1961 (GES.BL. S. 108). UND DER 3. VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER 2. VERORDNUNG VOM 16.2.1977 (GBL. VOM 11.3.1977, S. 52)

5. §§ 3, 7, 9, 16 UND 111 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN- WÜRTTEMBERG VOM 20. JUNI 1972 (GES.BL. S. 351 LBO) IN DER FASSUNG VOM 19. JULI 1973 (GES.BL. S. 277)

6. § 4 DER GEMEINDEVERORDNUNG BADEN- WÜRTTEMBERG VOM 22. DEZ. 1975 (GES.BL.NR. 1 S. 1)

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
LANDRATSAMT WALDSHUT A3
Im Auftrag

B) FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 1

BAUGEBIET : DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST (WR) REINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 3 BAUNVO

§ 2

AUSNAHMEN : DIE IN § 3 BAUNVO IN ABS. 3 VORGESEHENEN AUSNAHMEN SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

§ 3

NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN

1. NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS.1 BAUNVO SIND UNTER DEN DORT GENANNTEN VORAUSSETZUNGEN ZULÄSSIG.

2. VERSORGUNGSANLAGEN IM SINNE VON § 14 ABS.2 BAUNVO KÖNNEN ALS AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN, SOWEIT SIE NICHT IN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN PLATZ FINDEN.

   VERSORGUNGSLEITUNGEN FÜR STARK- UND SCHWACHSTROM SIND IM GENANNTEN GEBIET ZU VERKABELN. ANTENNEN FÜR HÖR- UND FERNSEHEMPFANG SOLLEN MÖGLICHST UNTER DER DACHFLÄCHE ANGEBRACHT WERDEN.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

ALLGEMEINES

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT

DURCH DIE FESTSETZUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) UND DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE.

2. DIE FESTSETZUNG DER GESCHOSSFLÄCHEN NACH § 17 BAUNVO ALS HÖCHSTWERT BLEIBT UNBERÜHRT

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
LANDRATSAMT WALDSHUT 43
Im Auftrag

§ 5

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DIE FESTSETZUNGEN DER GRUNDFLÄCHENZAHL/ GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST DURCH EINTRAG IM BEBAUUNGSPLAN (NUTZUNGSSCHABLONE) MASSGEBEND.

2. DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST JEWEILS ZWINGEND IM EINZELNEN PLANERISCH FESTGESETZT. SIE ERRECHNET SICH NACH § 2 ABS. 7 LBO.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN :

§ 6

BAUWEISE

1. FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

2. DIE EINTRAGUNGEN DER EINZELHÄUSER IM BEBAUUNGSPLAN GILT ALS FESTSETZUNG GEMÄSS § 22, ABS. 2 SATZ 2 BAUNVO.

3. FÜR DIE STELLUNG UND FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE, SOWIE FÜR DIE DACHFORM SIND DIE EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN MASSGEBEND.

§ 7

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1. DIE FESTSETZUNG VON DEN VORDEREN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZEN [illegible] DURCH DAS MASS-

LICHE EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN. DAMIT SIND DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FESTGESETZT.

§ 8

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTAND

DI E GEBÄUDEABSTÄNDE, SOWIE DER MINDESTABSTAND DER HAUPTGEBÄUDE, SIND JEWEILS IM EINZELNEN DURCH DIE BAUGRENZEN BESTIMMT. DIE BESTIMMUNGEN DER §§ 7 BIS 10 LBO BLEIBEN DABEI ALS MINDESTWERTE UNBERÜHRT.

IV. BAUGESTALTUNG

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

§ 9

GESTALTUNG DER BAUTEN

1. DOPPEL- REIHENHÄUSER MÜSSEN EINHEITLICH GESTALTET WERDEN.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9, 1 NR.1 BBAUG)

BEI EINGESCH. BAUWEISE MAX. 3,50 M (HANG)
BEI ZWEIGESCH. BAUWEISE MAX. 6,50 M (TAL)

DIE HÖHEN WERDEN BEMESSEN VON NATÜRLICHEM GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENMAUERWERK- UNTERKANTE DACHHAUT.

BEZUGSPUNKT DER HÖHENFESTLEGUNG IST DIE MITTE DER JEWEILIGEN GEBÄUDELÄNGSFRONT.

3. DIE GEBÄUDE DÜRFEN HANGSEITIG EINGESCHOSSIG, TALSEITIG NICHT MEHR ALS ZWEIGESCHOSSIG IN ERSCHEINUNG TRETEN.

4. DIE GRUNDRISSE DER GEBÄUDE SOLLEN EIN RECHTECK BILDEN. DABEI SOLLTE DIE GEBÄUDELÄNGSSEITE MIND. 11.00 M BETRAGEN.

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977

GESTALTUNG DER DÄCHER

1. ALLE DÄCHER SIND ALS SCHRÄGDÄCHER AUSZUBILDEN. AUSNAHMEN: TALSEITIG IN DEN HANG EINGEBAUTE GARAGEN.

2. DIE DACHNEIGUNGEN WERDEN AUF 30^0 - 35^0 FESTGESETZT. EINHÜFTIGE DACHFORMEN SIND ERLAUBT, WOBEI NUR DIE STARK GENEIGTE DACHSEITE DIE VORGESCHRIEBENE NEIGUNG AUFWEISEN MUSS.

3. FÜR DIE DACHDECKUNG SIND DUNKEL ENGOBIERTE ZIEGEL ODER SCHIEFER ZU VERWENDEN. SCHWARZE ANTHRAZITFARBENE DACHEINDECKUNGEN SIND ZU VERMEIDEN.

4. DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN SIND NICHT GESTATTET.

§ 10

GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

1. SÄMTLICHE GARAGEN BZW. STELLPLÄTZE SIND IN IHRER NACH DER NUTZUNG DER HAUPTGEBÄUDE BEDINGTEN ANZAHL UND GRÖSSE NACH DEN BESTIMMUNGEN DES § 69 LBO MIT DEM HAUPTGEBÄUDE ZU PLANEN UND MIT DESSEN BAUGESUCHSVERFAHREN MIT EINZUREICHEN.

2. FÜR DIE ANLAGE VON KFZ- STELLPLÄTZEN GILT DIE VERORDNUNG ÜBER GARAGEN UND STELLPLÄTZE (GAVO VOM 25. JULI 1973 UND DER GARAGENERLASS VOM 20. JULI 1973).

3. DIE GARAGEN SOLLEN IN EINEM ANGEMESSENEN HÖHENVERHÄLTNIS ZUM HAUPTGEBÄUDE STEHEN UND SIND MIT DIESEM IN EINEN GUTEN GESTALTERISCHEN ZUSAMMENHANG ZU BRINGEN. DER EINBAU ODER ANBAU AN DAS HAUPTGEBÄUDE IST BINDEND.

GEÄNDERT S. 2. ÄNDERUNG.

4. FREISTEHENDE GARAGEN MIT FLACHDÄCHERN SIND UNZULÄSSIG.

5. BEI GARAGEN MIT TALSEITIGER EINFAHRT UND UNTERIRDISCHER ANORDNUNG, IST DIE DACHFLÄCHE ALS GRÜNFLÄCHE AUSZUBILDEN.
BEI GARAGEN MIT BERGSEITIGER EINFAHRT SIND DIE DACHFLÄCHEN ALS SCHRÄGDÄCHER AUSZUBILDEN UND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag
LANDRATSAMT WALDSHUT A3

6. BEI GARAGEN, DIE IN AUSNUTZUNG DES GELÄNDES IN DEN HANG EINGEBAUT UND MIT BEGEHBAREN DÄCHERN BZW. BEPFLANZTEN DÄCHERN VERSEHEN SIND UND DEMGEMÄSS EINEN BRÜSTUNGSSCHUTZ BENÖTIGEN, DARF DIE HÖHE TALSEITIG GEMESSEN UNBESCHADET DES NÖTIGEN BRÜSTUNGSSCHUTZES, 3,30 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

7. VOR JEDER GARAGE MIT DIREKTER ZUFAHRT ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IST EIN STAURAUM MIT AUSREICHENDER TIEFE (MIND. ~~5,50~~ M) AUF PRIVATEM GELÄNDE AUSSERHALB VON EINFRIEDUNGEN ANZULEGEN.

4,50 m GEÄNDERT S. 2. ÄND

§ 11

EINFRIEDUNGEN

1. SOFERN EINFRIEDUNGEN ÜBERHAUPT VORGENOMMEN WERDEN, SOLLTEN SIE IN ART UND AUSFÜHRUNG EINANDER ANGEPASST UND EINHEITLICH GESTALTET WERDEN.

2. AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN MÜSSEN DIE EINFRIEDUNGEN EINEN ABSTAND VON 0,4 M, GEMESSEN VON DER STRASSENBEGRENZUNG BIS EINFRIEDUNG ALS SCHRAMMBORD AUFWEISEN.

3. DIE HÖHE DER EINFRIEDUNG DARF 0,8 M NICHT ÜBERSCHREITEN. GESTATTET SIND : STRÄUCHER, HECKEN UND EINFACHE HOLZZÄUNE.

4. MASSIVE EINFRIEDUNGEN UND SOCKEL SIND NUR BIS ZU 0,5 M HÖHE ZUGELASSEN.

5. FÜR DIE EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN GILT HINSICHTLICH DER HÖHE DAS GLEICHE.

6. BEI PFLANZUNGEN UND SONSTIGEN EINFRIEDUNGEN IST AUF EINEN FREIEN SICHTWINKEL BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN ZU ACHTEN.

   DIE PFLANZHÖHE IM SICHTWINKEL DARF 0,80 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977

§ 12

VORGÄRTEN UND GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

Im Auftrag

LANDRATSAMT WALDSHUT

1. VORPLÄTZE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN MÜSSEN PLANIERT UND BEFESTIGT WERDEN.

2. AUFFÜLLUNGEN UND ABTRAGUNGEN BZW. TERRASSIERUNGEN SIND MÖGLICHST IN GESCHLOSSENER FLÄCHE DURCHZUFÜHREN UND NUR DANN GESTATTET, WENN DIE GEGEBENEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE NICHT WESENTLICH VERÄNDERT WERDEN.

   DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE DER NACHBARGRUNDSTÜCKE SIND DABEI SORGFÄLTIG ZU BERÜCKSICHTIGEN.

3. JEGLICHE BEABSICHTIGTEN AUFFÜLLUNGEN UND ABTRAGUNGEN GEGENÜBER DEM BISHERIGEN GELÄNDE SIND GENEHMIGUNGSPFLICHTIG UND IM BAUGESUCHSVERFAHREN MIT AUSREICHENDEN PLANUNTERLAGEN, WIE GELÄNDESCHNITTEN ZU BELEGEN.

4. VORGÄRTEN, SOWIE ALLE UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILE AN STRASSEN UND WEGEN SIND ALS GEORDNETE GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

5. MÜLLTONNEN SIND NACH MASSGABE DER JEWEILIGEN GÜLTIGEN SATZUNGEN IN GEEIGNETEN BEHÄLTERN UND RÄUMEN UNTERZUBRINGEN. DEREN ENTFERNUNG ZUR STRASSE DARF, WENN MÖGLICH, 10,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

6. MÜLLBOXEN SIND IN JEDEM FALL MIT BAULICHEN ANLAGEN, WIE GARAGEN, MAUERN UND EINFRIEDUNGEN ZU VERBINDEN. IHRE TÜREN DÜRFEN NICHT IN ÖFFENTLICHE WEGE SCHLAGEN.

BEPFLANZUNGEN

1. DAS VORHANDENE LANDSCHAFTSBILD IST DURCH SORGFÄLTIGE SCHONUNG DER BESTEHENDEN BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN ZU ERHALTEN. (SIEHE EINTRAGUNG DER BESTEHENDEN BÄUME IM BEBAUUNGSPLAN). AUF DIESE BEWACHSUNG IST BEI SÄMTLICHEN GEBÄUDEPLANUNGEN RÜCKSICHT ZU NEHMEN.

   DIE PFLANZBINDUNG WIRD GEMÄSS § 9 ABS.1 NR.25 B (BBAUG) FESTGESETZT.

2. NOTWENDIGE TERRASSEN UND STÜTZMAUERN SIND DURCH GEEIGNETE BEPFLANZUNGEN ODER BEWUCHS AUFZULOCKERN UND IN DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG EINZUBEZIEHEN.

3. BAUM- UND STRAUCHWERK IST WÄHREND DER BAUMASSNAHMEN SO ZU SICHERN, DASS EINE BESCHÄDIGUNG DES WURZELBEREICHES, DES STAMMES UND DER KRONE VERHÜTET SIND. EINE ENTFERNUNG DIESER BESTÄNDE IST NUR MIT DER GENEHMIGUNG DER GEMEINDE MÖGLICH.

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT WALDSHUT 43

§ 13

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

ORDNUNGSWIDRIG HANDELT, WER VORSÄTZLICH ODER FAHRLÄSSIG DIEJENIGEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT EINHÄLT, DIE AUFGRUND DES § 111 DER LANDESBAUORDNUNG ERLASSEN WURDE.

V. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN § 9 ABS.4 BBAUG

§ 14

ENTWÄSSERUNG- STROMVERSORGUNG

DIE STROMVERSORGUNG, WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT NACH DEN SATZUNGEN DER GEMEINDE WEILHEIM.

§ 15

PLANVORLAGEN

DIE GEMEINDE UND DIE BAURECHTSBEHÖRDE KÖNNEN VERLANGEN, DASS DIE UMRISSLINIEN DES GEPLANTEN GEBÄUDES DURCH STANGEN UND LATTEN SO DARGESTELLT WERDEN, DASS DIE BEURTEILUNG ERLEICHTERT WIRD.

§ 16

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

1. FÜR AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VON DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GILT § 31 BBAUG.

2. FÜR AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VON BAUORDNUNGSRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DER LBO GILT § 94 LBO.

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

ZUM BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "IM GIFFIG" DER GEMEINDE WEILHEIM, LANDKREIS WALDSHUT

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN :

NACH § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 18.8.1976
IN DER ZEIT VOM .....
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE
AM .....
DER BÜRGERMEISTER .....

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN :

NACH § 10 BBAUG VOM 18.8.1976 IN VERBINDUNG
MIT § 4 GO AM .....
DER BÜRGERMEISTER .....

GENEHMIGT :

NACH § 11 BBAUG VOM 18.8.1976
WEILHEIM, DEN .....

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 19. Dez. 1977
Im Auftrag

RECHTSKRÄFTIG :

NACH § 12 BBAUG VOM 18.8.1976 DURCH DIE
BEKANNTMACHUNG VOM .....
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM ..... BIS .....

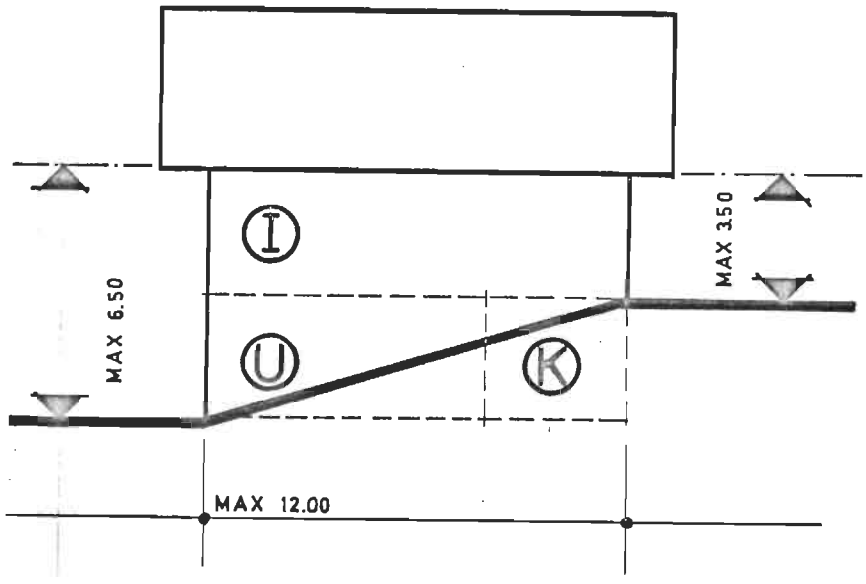
LANDRATSAMT WALDSHUT

WEILHEIM, DEN .....

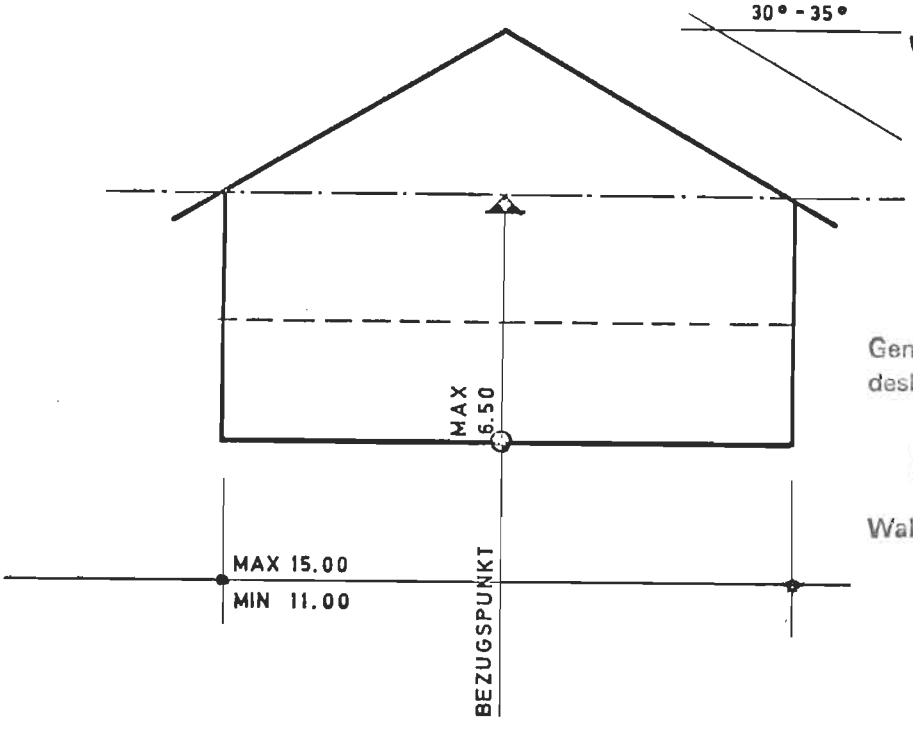
DER BÜRGERMEISTER :

SCHEMASKIZZEN 1:200

SEITENANSICHT



VORDERANSICHT (TAL)



Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

19. Dez. 1977

Waldshut, den

Im Auftrag

LANDRATSAMT WALDSHUT

VORDERANSICHT (HANG)