



Bebauungsplan - Änderung
 Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)
 Landratsamt Waldshut
 Waldshut, den 5. Nov. 1975
 im Auftrag

Vorlegt 20.5.75

Duplikat

GEMEINDE WEILHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN
 „OBERE SCHEUERÄCKER“ -
 „HINTERS FRIEDEN HAUS“

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzg. unterschiedl. Nutzung
 - Straßenbegrenzung
 - Straßen
 - G = Garage
 - Neue Grundstücksgrenzen
 - Dachneigung 18 - 30°
- | | | |
|--------------|---------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschoßzahl | zwingend (I) |
| Grundfl.-Z. | Geschoßfl.-Z. | Höchstwert I |
| Baumassen-Z. | Bauweise | WA Allg. Wohngebiet |
| | | MI Mischgebiet |

Öffentliche Auslegung
 nach § 2 Abs. 6 BBauG
 Öffentl. Bekanntmachung im
 Öffentl. Auslegung
 vom bis
 Weilheim, den

Beschluß als Satzung
 nach § 10 BBauG i.V.m. § 4 GO
 em.
 Weilheim, den
 Bürgermeister

Genehmigung des Landratsamtes
 nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Ziff. 1 der
 2. DVO der Landesregierung:
 Waldshut, den

Inkrafttreten d. Bebauungsplanes
 nach § 12 BBauG
 Öffentl. Bekanntmachung:
 ö. Auslegung vom bis
 Weilheim, den
 Bürgermeister

7897 Tiengen, im September 1970

Der Planer:
 Gerhard Moser
 K. Moser
 7897 Tiengen (Baden)
 Schlierstraße 4 - Tel. 0741 - 2241

Vorgedigt 20.5.75

Duplikat

GEMEINDE WEILHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN „OBERE SCHEUERÄCKER“ - „HINTERS FRIEDEN HAUS“

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räuml. Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Baulinie



Baugrenze



Abgrenzg. unterschiedl. Nutzung



Straßenbegrenzung



Straßen

G = Garage

----- Neue
Grundstücksgrenzen

Dachneigung 18 - 30°

Baugebiet	Geschoßzahl	zwingend (I) Höchstwert I	
Grundfl.-Z.	Geschoßfl.-Z.		WA Allg. Wohngebiet
Baumassen-Z.	Bauweise		MI Mischgebiet

Öffentliche Auslegung

nach § 2 Abs. 6 BBauG
Öffentl. Bekanntmachung am:
Öffentl. Auslegung
vom bis
Weilheim, den

Bürgermeister

Beschluß als Satzung

nach § 10 BBauG i.V.m. § 4 GO
am:
Weilheim, den

Bürgermeister

Genehmigung des Landratsamtes

nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Ziff. 1 der
2. DVO der Landesregierung:
Waldshut, den

Inkrafttreten d. Bebauungsplanes

nach § 12 BBauG
Öffentl. Bekanntmachung:
Ö. Auslegung vom bis
Weilheim, den

Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Obere Scheueräcker" und "Hinters Frieden Haus" der Gemeinde W e i l h e i m.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 106).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgeteilt in

- a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und
- b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Genehmigt
28. Okt. 1971
Waldschutz, den
Landratsamt



185

§ 2

Ausnahmen

Die in den einzelnen Baugebieten nach der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeins

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 5

Zulässiges Maß der baul. Nutzung

Die Festsetzungen erfolgen durch Planeintrag. Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert in einzelnen planlich festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 Abs. 4 LBO.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Planeintragungen maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

187

1. Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.
2. Soweit nicht anders bestimmt, gelten im übrigen die Grenz- und Fensterabstände nach der LBO.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig. Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen sind nicht obligatorisch.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Sockelhöhe ist möglichst gering zu halten. Sie wird nach dem Straßen- und Kanalisationsplan im Einzelfall festgelegt.
2. An- und Vorbauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
3. Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Dachdeckung muß dunkel und nicht glänzend gewählt werden.
4. Walmdächer können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt.

5. Dachaufbauten und Gaupen sind nicht gestattet. S. ÄNDERUNG V. 27 JUNI '94

§ 9

Garagen

1. Alle Garagen sind gleichzeitig mit dem Hauptgebäude zu planen.
2. Der Einbau der Garagen in das Gebäude oder der Anbau an das Hauptgebäude ist vorzuziehen.
3. Vor jeder Garage ist ein ausreichender Stellplatz auf privatem Grundstück außerhalb von Einfriedigungen anzulegen.

189

§ 10

Einfriedigungen

Alle Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m gestattet. Naturständige Hecken sind vorzuziehen. Die Gesamthöhe soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 11

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

1. Vorgärten und Freiflächen, auch vor Gewerbebetrieben, sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind möglichst in geschlossener Fläche und in sorgsamer Einpassung so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen in den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
3. Jegliche beabsichtigte Auffüllung bzw. Abtragung gegenüber dem bisherigen Gelände ist genehmigungspflichtig und im Baugesuch mit ausreichenden Planunterlagen zu belegen.

Weilheim - Tiengen, den 10. März 1971

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister *L. H. B.*

Der Planer:

Gerhard Moser
Kreishauptamt
7897 Tiengen (Hochrhein)
Schulzenstraße 4 - Tel. 07741 - 2261

187

B e g r ü n d u n g u n d E r l ä u t e r u n g

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Obere Scheuerböcker" und "Hintere Frieden Haus" in W e i l h e i m , Kr. Waldshut

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,5 ha in den Gewannen "Obere Scheuerböcker" und "Hintere Frieden Haus", im nordöstlichen Anschluß an den Ortsbereich. Das Gebiet weist Osthanglage auf. Die teilweise noch innerörtlich gelegenen Grundstücke sollen wirtschaftlich neu geordnet und erschlossen werden, um der steten Nachfrage nach Baumöglichkeiten für den Einzelhaus-Wohnbau Rechnung zu tragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über eine neue Erschließungsstraße mit tragbaren Steigungsverhältnissen, ausgehend von der Verbindungsstraße zum Ortsteil Dietlingen, vorgesehen. Diese neue Zufahrt erschließt sämtliche Wohngrundstücke und stellt darüber hinaus die Verbindung zu den bestehenden Landwirtschaftswegen her. Die Anschlüsse an die Ortswasserversorgung sind nach Netzerweiterung möglich. Abwassermäßig ist der Anschluß an die Ortskanalisation mit Anschluß an die künftige Zentralkläranlage geplant.

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen, belaufen sich nach überschlägiger Ermittlung auf ca. DM. 60.000,--.....

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Umlegung als bodenordnende Maßnahme nach dem Bundesbaugesetz, sowie für die Erstellung der Erschließung, sobald und soweit diese im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Weilheim / Tiengen, den 10. März 1971

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister: *J. M.*

Der Planer:

Gerhard Moser
Kreishaus
7897 Tiengen (Hochrhein)
Schlosserstraße 4 · Tel. 07741 - 2261

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Obere Scheueräcker" und "Hinters Frieden Haus" der Gemeinde W e i l h e i m.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 106).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgeteilt in

- a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und
- b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Genehmigt
28. Okt. 1971
Waldschutz, den
Landratsamt



185

§ 2

Ausnahmen

Die in den einzelnen Baugebieten nach der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeine

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 5

Zulässiges Maß der baul. Nutzung

Die Festsetzungen erfolgen durch Planeintrag. Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert in einzelnen planlich festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 Abs. 4 LBO.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Planeintragungen maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

187

1. Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.
2. Soweit nicht anders bestimmt, gelten im übrigen die Grenz- und Fensterabstände nach der LBO.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig. Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen sind nicht obligatorisch.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Sockelhöhe ist möglichst gering zu halten. Sie wird nach dem Straßen- und Kanalisationsplan im Einzelfall festgelegt.
2. An- und Vorbauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
3. Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Dachdeckung muß dunkel und nicht glänzend gewählt werden.
4. Walmdächer können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt.

5. Dachaufbauten und Gauben sind nicht gestattet. S. ÄNDERUNG
V. 27 JUNI '94

§ 9

Garagen

1. Alle Garagen sind gleichzeitig mit dem Hauptgebäude zu planen.
2. Der Einbau der Garagen in das Gebäude oder der Anbau an das Hauptgebäude ist vorzuziehen.
3. Vor jeder Garage ist ein ausreichender Stellplatz auf privatem Grundstück außerhalb von Einfriedigungen anzulegen.

189

§ 10

Einfriedigungen

Alle Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m gestattet. Naturständige Hecken sind vorzuziehen. Die Gesamthöhe soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 11

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

1. Vorgärten und Freiflächen, auch vor Gewerbebetrieben, sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
2. Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind möglichst in geschlossener Fläche und in sorgsamer Einpassung so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen in den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
3. Jegliche beabsichtigte Auffüllung bzw. Abtragung gegenüber dem bisherigen Gelände ist genehmigungspflichtig und im Baugesuch mit ausreichenden Planunterlagen zu belegen.

Weilheim - Tiengen, den 10. März 1971

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister *L. H. B.*

Der Planer:

Gerhard Moser
Kreishauptamt
7897 Tiengen (Hochrhein)
Schloßstraße 4 - Tel. 07741 - 2261

187

B e g r ü n d u n g u n d E r l ä u t e r u n g

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Obere Scheuerböcker" und "Hintere Frieden Haus" in W e i l h e i m , Kr. Waldshut

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,5 ha in den Gewannen "Obere Scheuerböcker" und "Hintere Frieden Haus", im nordöstlichen Anschluß an den Ortsbereich. Das Gebiet weist Osthanglage auf. Die teilweise noch innerörtlich gelegenen Grundstücke sollen wirtschaftlich neu geordnet und erschlossen werden, um der steten Nachfrage nach Baumöglichkeiten für den Einzelhaus-Wohnbau Rechnung zu tragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über eine neue Erschließungsstraße mit tragbaren Steigungsverhältnissen, ausgehend von der Verbindungsstraße zum Ortsteil Dietlingen, vorgesehen. Diese neue Zufahrt erschließt sämtliche Wohngrundstücke und stellt darüber hinaus die Verbindung zu den bestehenden Landwirtschaftswegen her. Die Anschlüsse an die Ortswasserversorgung sind nach Netzerweiterung möglich. Abwassermäßig ist der Anschluß an die Ortskanalisation mit Anschluß an die künftige Zentralkläranlage geplant.

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen, belaufen sich nach überschlägiger Ermittlung auf ca. DM. 60.000,--.....

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Umlegung als bodenordnende Maßnahme nach dem Bundesbaugesetz, sowie für die Erstellung der Erschließung, sobald und soweit diese im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Weilheim / Tiengen, den 10. März 1971

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister: *J. M.*

Der Planer:

Gerhard Moser
Kreishaus
7897 Tiengen (Hochrhein)
Schlosserstraße 4 · Tel. 07741 - 2261