

Bebauungsplan "Schafacker"

Maßstab 1 : 1.000

Weilheim, den 28. Juli 1997



Gantert, Bürgermeister

Legende:

- Grenze Bebauungsplan
- Baugrenze
- Grenzen unterschiedlicher Nutzung
- Wegfallende Flurstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen (empfohlen)
- 20 kV-Leitung Badenwerk AG
- Trafostation

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (max.)
Grundflächenzahl	Bauweise
	Dachneigung

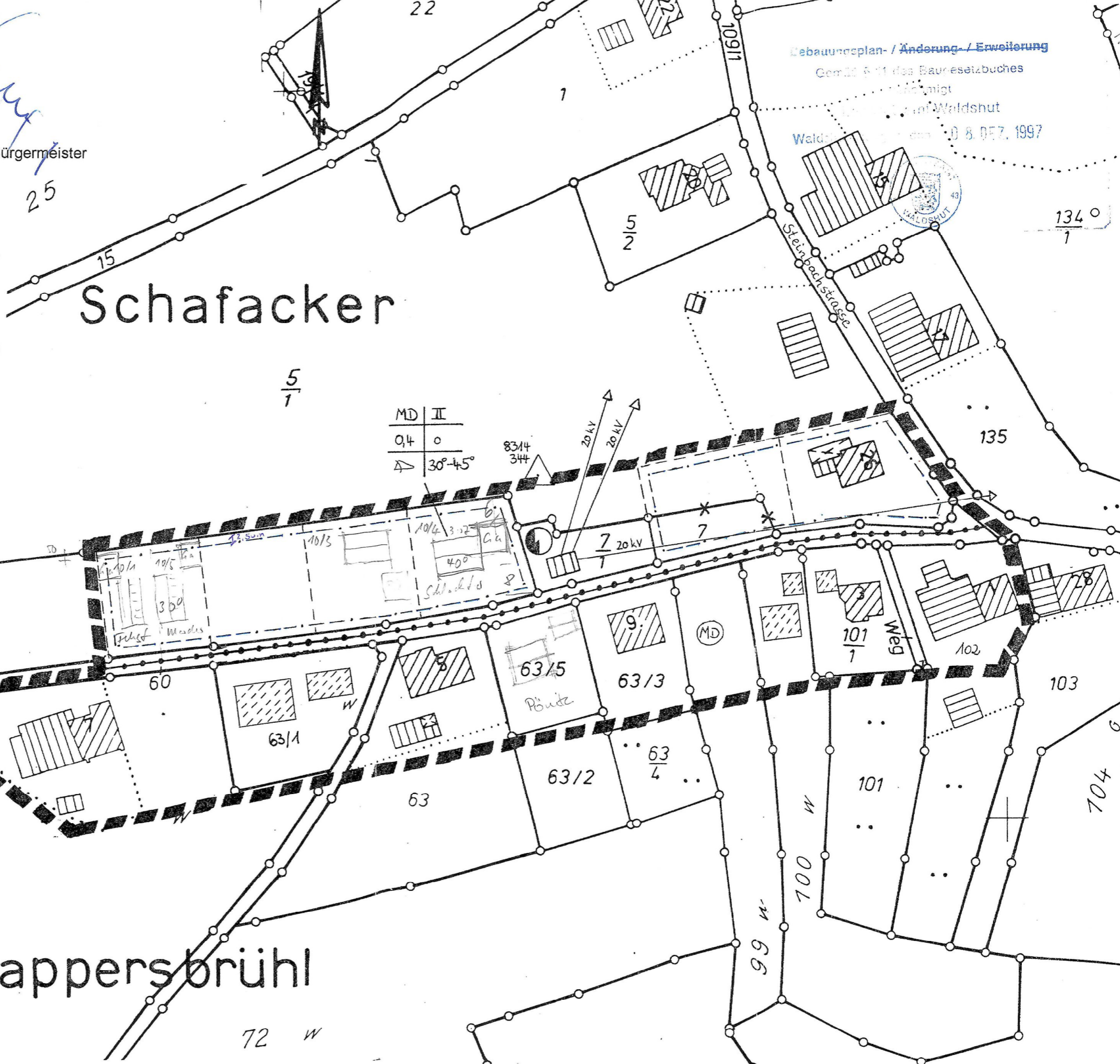
Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gem. 5-11 des Baugesetzbuches

in Einklang mit

Plan der Gemeinde Waldshut

Waldshut, den 8. DEZ. 1997



Bebauungsplan "Schafacker"

Maßstab 1 : 1.000

Weilheim, den 28. Juli 1997



Gantert, Bürgerme

[Handwritten signature]
25

Legende:



Grenze Bebauungsplan



Baugrenze



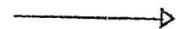
Grenzen unterschiedlicher Nutzung



Wegfallende Flurstücksgrenzen



Neue Grundstücksgrenzen (empfohlen)



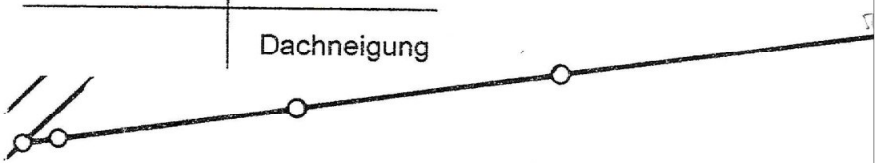
20 kV-Leitung Badenwerk AG



Trafostation

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (max.)
Grundflächenzahl	Bauweise
	Dachneigung



Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Satzung

**für den Bebauungsplan
"Schafacker", Ortsteil Remetschwil**



Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 06.10.1997 den Bebauungsplan "Schafacker", Ortsteil Remetschwil, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 28.07.1997
2. Übersichtsplan, Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1:10.000
3. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 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 Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Genehmigung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 07.10.1997

Gantert, Bürgermeister



Begründung

Genehmigt

Landratsamt Waldshut

zum Bebauungsplan

Waldshut-Tiengen am 08. DEZ. 1997

“Schafacker”, Ortsteil Remetschwil



1. Allgemeines

In Remetschwil besteht entlang der Erschließungsstraße “Zum Sägerain” dringender Bauwunsch von Einheimischen. Es handelt sich vor allem um Angehörige der Anlieger, die in der Nähe des Elternhauses bleiben wollen, um für diese erreichbar zu bleiben. Bauplätze im gemeindeeigenen Baugebiet “Hausmatten Süd-Ost” sind für diesen Personenkreis uninteressant, da sie zu weit von der jetzigen Familie entfernt liegen. Zudem sind schon mehr als die Hälfte der Bauplätze im Gebiet “Hausmatten Süd-Ost” vergeben. Die verbleibenden Plätze sollen den Bedarf an Bauplätzen noch für die nächsten 3 bis 5 Jahre decken. Bei Vergabe sämtlicher Bauplätze zum jetzigen Zeitpunkt müßte bald ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Dieser Entwicklung vorgreifen kann die Gemeinde durch den Erlaß des Bebauungsplanes “Schafacker”.

Die Straße “Zum Sägerain” ist zur Zeit einseitig bebaut. Eine beidseitige Bebauung verbessert das Ortsbild von Remetschwil. Die Bebauung entlang des “Sägerains” wirkt dadurch weniger “spornartig” wie bei einer einseitigen Bebauung.

Der ausgewählte Standort ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie des Naturschutzes anderen möglichen Standorten in Remetschwil vorzuziehen.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen ist die geplante Fläche noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist jedoch die Aufnahme der Fläche als gemischtes Bauland beabsichtigt.

Der Erlaß des Bebauungsplanes im vorgezogenen Verfahren ist aufgrund der unter Nr. 1 dargelegten dringenden Gründe nach § 8 Abs. 4 BauGB erforderlich.

3. Festsetzungen

Remetschwil ist ein weitläufiger Ortsteil mit lockerer Bebauung. Vorherrschend sind landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit zum Teil großer Kubatur und Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhaus.

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich zur Zeit ältere landwirtschaftliche Gebäude und neu erstellte Wohngebäude. Das geplante Baugebiet soll die vorhandene Struktur aufgreifen und einen harmonischen Zusammenhang herstellen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Sowohl im Baugebiet als im an das Baugebiet angrenzenden Bereich wird noch aktive Haupterwerbslandwirtschaft (Gebäude Zum Sägerain 7) und Nebenerwerbslandwirtschaft (Gebäude Zum Sägerain 1, Steinbachstr. 15 und 17) betrieben. Der Ortsbereich entlang des "Sägerains" hat dadurch dörflichen Charakter. Die gemischte Dorfstruktur soll durch die Festsetzung eines Dorfgebietes erhalten bleiben und die bestehende Landwirtschaft in ihrem Bestand geschützt werden.

3.2 Aufteilung des Plangebietes

Das Gebiet südlich der Erschließungsstraße ist weitgehend bebaut aufgrund der Außenbereichssatzung "Zum Sägerain". Für die bestehende Bebauung sollen keine Festsetzungen außer der Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen soll sich nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 34 BauGB richten, wonach bauliche Anlagen die Festsetzungen einzuhalten haben und sich im übrigen einfügen müssen.

Für weitere Festsetzungen wird kein Bedarf gesehen, da nur noch zwei Bauplätze zur Bebauung anstehen. Für einen Bauplatz davon wurde bereits ein Bauantrag eingereicht.

3.3 Festsetzungen für das Plangebiet nördlich der Erschließungsstraße

- Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei und die Festsetzung der GRZ sowie der GFZ entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Traufhöhe wird auf 6,00 m begrenzt, um bei zwei möglichen Vollgeschossen zu hohe Gebäude zu verhindern, die nicht in das Ortsbild passen.

- Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze im Plan festgelegt. Auf Grundstück Flst. Nr. 7/1 wird keine überbaubare Fläche festgesetzt, da sich auf diesem Grundstück eine Trafostation befindet. Zum Schutz der 20-kV-Leitungen, die von der Station wegführen, ist eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

- Bauordnung

Dachform, Dachneigung und die Art der Dachaufbauten entsprechen der vorhandenen Umgebungsbebauung.

4. Naturschutzrechtliche Betrachtung (§ 8a BNatSchG)

Das nördlich der Straße gelegene Baugebiet (**Plangebiet 1**) ist derzeit eine Grünfläche. Aufgrund der zu erwartenden Bebauung wird in die Natur und Landschaft eingegriffen. Der Eingriff ist jedoch aufgrund des geringen ökologischen Bestandes zum jetzigen Zeitpunkt gering. An einem anderen Standort wäre der Eingriff nicht geringer.

Für die Versiegelung des Bodens ist kein gleichwertiger Ersatz möglich. Durch das Gebot an den Eigentümer, sein Grundstück zur freien Landschaft hin einzugrünen mit mindestens zwei hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen, soll ein Ausgleich für diesen Eingriff geschaffen werden.

Für das **Plangebiet 2** südlich der Erschließungsstraße sind keine Eingriffe, die über die bis zum bisherigen Zeitpunkt möglichen Eingriffe hinausgehen, zu erwarten.

Daneben wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen empfohlen, die Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt werden kann und für die Gartenbewässerung benutzt werden kann.

5. Erschließung

Die Erschließungsstraße "Zum Sägerain" ist bereits vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Sägerain stehen ausreichend Überfluthydranten auf einer Wasserleitung mit DN 100. Die erforderliche Wassermenge sowie der Fließdruck sind gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist wie folgt geplant:
Für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße und östlich der Trafostation wird der bestehende Schmutz- und Regenwasserkanal verlängert. Die Abwässer werden dem Sammler in der Steinbachstraße zugeführt, der zur Kläranlage Klettgau-West führt.

Für die Grundstücke auf Flst. Nr. 10, nördlich der Erschließungsstraße, wird ein Schmutzwasserkanal gebaut, der in die bestehende Kanalisation auf Flst. Nr. 62 mündet. Das Regenwasser wird gesammelt und in den bestehenden Wassergraben eingeführt, der bereits jetzt das Regenwasser der Grundstücke 62, 63/1 und 63 aufnimmt.

Die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke führen das Schmutzwasser der Kanalisation zu; das Regenwasser wird in den Vorfluter eingeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20 kV-Leitungen und -Kabel des Badenwerks. Das Badenwerk hat gegen eine Bebauung keine Bedenken geäußert.

Weilheim, den 07.10.1997

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

gemäß § 13 des Baugesetzbuches

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tag in den 08. DEZ. 1997



Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tagung in den 08. DEZ. 1997

Bebauungsvorschriften



zum **Bebauungsplan**

"Schafacker", 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

2. Aufteilung des Plangebietes

2.1 Grenzen unterschiedlicher Nutzung

Das Baugebiet wird in zwei Gebiete unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt. Plangebiet 1 befindet sich nördlich der Erschließungsstraße "Zum Sägerain", Plangebiet 2 liegt südlich davon.

2.2 Festsetzungen für das südliche Gebiet (Plangebiet 2)

Für das Plangebiet südlich der Erschließungsstraße "Zum Sägerain" wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden keine getroffen. Es handelt sich insofern für diesen Bereich um einen einfachen Bebauungsplan. Bauliche Anlagen haben sich im übrigen gem. § 30 Abs. 2 i.V.m. § 34 BauGB einzufügen.

2.2 Planerische Festsetzungen für das nördliche Plangebiet (Plangebiet 1)

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD).
Die Zulässigkeit der Nutzung richtet sich nach § 5 BauNVO.



2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

Die Traufhöhe darf talseitig in der Gebäudemitte max. 6,50 m betragen, bezogen auf das talseitige Geländeniveau. Das talseitige Geländeniveau darf die vorhandene Straße "Zum Sägerain" um max. 0,80 m überschreiten.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gehen aus den eingetragenen Baufenstern hervor. Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Grundstückseigentümer hat zur freien Landschaft hin die Grundstücksgrenze mit heimischen Baum- und Straucharten einzugrünen. Dazu hat er auf seinem Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.
Koniferen sind nicht zulässig.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das nördliche Plangebiet (Plangebiet 1)

2.3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung soll unauffällig sein, d.h. das Land- und Ortschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von grellen, farbintensiven Farben ist nicht zulässig.
Zwerggiebel (Wiederkehren) sind nur auf einer Seite der Gebäude zulässig.

2.3.2 Dächer

Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 30° bis 45°.

Nebenanlagen und Garagen dürfen auch aus einem Pultdach bestehen. Die Dachneigung soll dem Hauptgebäude angeglichen sein. Pultdächer können auch eine niedrigere Dachneigung aufweisen, mindestens jedoch 12°.

Für die Dacheindeckung sind nur rote, braune und schwarze Farbtöne zulässig.

Es darf kein reflektierendes Material oder Blech verwendet werden. Eine Ausnahme hiervon bilden Solarkollektoren.

2.3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig; Dachaufbauten nur bei Satteldächern erlaubt.

Eine Dachgaubenform wird nicht vorgeschrieben. An jedem Gebäude ist jedoch nur eine Gaubenform erlaubt. Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von 0,60 m einhalten.

Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

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

2.3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Alle übrigen Einfriedigungen sollen nicht höher als 1,00 m sein.

Stütz- und Sockelmauern als Einfriedigung sind nicht zulässig.

2.3.5 Grünordnung

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

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Genehmigung
Gem. § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 08. DEZ. 1997



2.3.6 Hinweis zur Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

3. **Hinweis der Badenwerk AG**

Im Bereich des geplanten Baugebietes befinden sich östlich der Trafo-Station zwei 20 kV-Leitungen. Bei der Aufstellung von Baukränen bittet die Badenwerk AG um Kontaktaufnahme, damit die erforderlichen Abstände zwischen Freileitung und Baukran überprüft werden können.

4. **Hinweis der Deutschen Telekom AG**

Im Planbereich liegen Fernmeldekabel der Dt. Telekom AG. Es wird gebeten, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Dt. Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 70, Industriestr. 2, 79761 Waldshut-Tiengen in Verbindung zu setzen.

5. **Hinweis bezüglich der Außenbereichssatzung vom 12.05.1991**

Die Außenbereichssatzung "Zum Sägerain" vom 12.05.1991 wird mit diesem Bebauungsplan überplant und tritt damit außer Kraft.

Weilheim, den 07.10.1997

Gantert
Bürgermeister



~~Bebauungsplan - / Änderung - / Erweiterung~~

gemäß § 11 des Baugesetzbuches

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 08. DEZ. 1997

