






# ZEICHENERKLÄRUNG

## ALLGEMEIN

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET








MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL

**III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:  
ALS HÖCHSTGRENZE

## BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO












-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:  
FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
ZWINGEND
- SD** DACHFORM:  
SATTELDACH

 FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:





NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB
- St** STELLPLÄTZE
- Ga** GARAGEN
- GGa** GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ca** CARPORTS
-  MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB
- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT
-  MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES  
STRASSENKÖRPERS  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs.6 BauGB
-  AUFSCÜTTUNG } BÖSCHUNG AUF  
 ABGRABUNG } PRIVATGRUNDSTÜCKEN
-  STÜTZMAUER
-  SICHTDREIECK, VON SICHTHINDER-  
NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m  
ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
-  ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER  
ART UND MASS DER BAULICHEN  
NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO
-  GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH
-  GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGS-  
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  GRENZE DES GETRENNTEN  
ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DIE  
BEREICHE: **TEIL A**  
**TEIL B**


## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB





-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN:  
GEHWEG  
FAHRBAHN  
BANKETT } STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
-  RUIENDEER VERKEHR
-  ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHE  
EINFAHRT/AUSFAHRT
-  FUSSWEGE

## VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB



-  FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
REGENÜBERLAUFBECKEN

LEITUNGEN:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

-  OBERIRDISCH
-  UNTERIRDISCH
-  SCHUTZSTREIFEN
-  TRAFOSTATION

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE




## LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

-  LANDWIRTSCHAFT

## LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB

-  ANPFLANZEN VON BÄUMEN
-  ERHALTUNG VON BÄUMEN
-  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET






angezigt am

23. MAI 1996

LANDRATSAMT WALDSHUT

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ALLGEMEIN

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET








MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL

**III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:  
ALS HÖCHSTGRENZE

## BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO












-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:  
FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
ZWINGEND
- SD** DACHFORM:  
SATTELDACH

 FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:





NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB
- St** STELLPLÄTZE
- Ga** GARAGEN
- GGa** GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ca** CARPORTS
-  MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB
- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT
-  MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES  
STRASSENKÖRPERS  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs.6 BauGB
-  AUFSCHÜTTUNG } BÖSCHUNG AUF  
 ABGRABUNG } PRIVATGRUNDSTÜCKEN
-  STÜTZMAUER
-  SICHTDREIECK, VON SICHTHINDER-  
NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m  
ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
-  ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER  
ART UND MASS DER BAULICHEN  
NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO
-  GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH
-  GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGS-  
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  GRENZE DES GETRENNTEN  
ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DIE  
BEREICHE: **TEIL A**  
**TEIL B**


## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB





-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN:  
GEHWEG  
FAHRBAHN  
BANKETT } STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
-  RUIENDEER VERKEHR
-  ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHE  
EINFAHRT/AUSFAHRT
-  FUSSWEGE

## VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB



-  FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
REGENÜBERLAUFBECKEN

LEITUNGEN:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

-  OBERIRDISCH
-  UNTERIRDISCH
-  SCHUTZSTREIFEN
-  TRAFOSTATION

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE




## LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

-  LANDWIRTSCHAFT

## LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB

-  ANPFLANZEN VON BÄUMEN
-  ERHALTUNG VON BÄUMEN
-  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

angezigt am

23. MAI 1996

LANDRATSAMT WALDSHUT

# S A T Z U N G

zum Bebauungsplan

"Scheueräcker" Teil B

der Gemeinde WEILHEIM

angezeigt am 23. MAI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim den Bebauungsplan "Scheueräcker" Teil B, am 12.02.1996 als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan maßgebend.

## § 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 1. Lageplan        | (Bl.2) vom 30.01.1996 |
|                    | i.d.F. vom 12.02.1996 |
| 2. Bauvorschriften | vom 30.01.1996        |
|                    | i.d.F. vom 12.02.1996 |

Beigefügt sind:

- |   |   |
|---|---|
| 3. Begründung zum Bebauungsplan<br>Teil A und B | vom 20.09.1993                          |
|   | i.d.F. vom 15.11.1993<br>und 12.02.1996 |
| 4. Pflanzempfehlung                             | vom 20.09.1993                          |
| 5. Übersichtsplan - Auszug FNP (Bl.1)           | vom 20.09.1993                          |
| 6. Haustypen                                    | (Bl.3-5) vom 20.09.1993                 |
| 7. Geländeschnitte                              | (Bl.6-8) vom 20.09.1993                 |

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 12.02.1996

Gantert, Bürgermeister



Gemeinde Weilheim, Ortsteil Weilheim  
Bebauungsplan "Scheueräcker" Teil B  
Maßstab 1:500

Weilheim, den 30.01.1996



WA	III
0,4	$\triangle_{ED}$ °
SD	18-24°

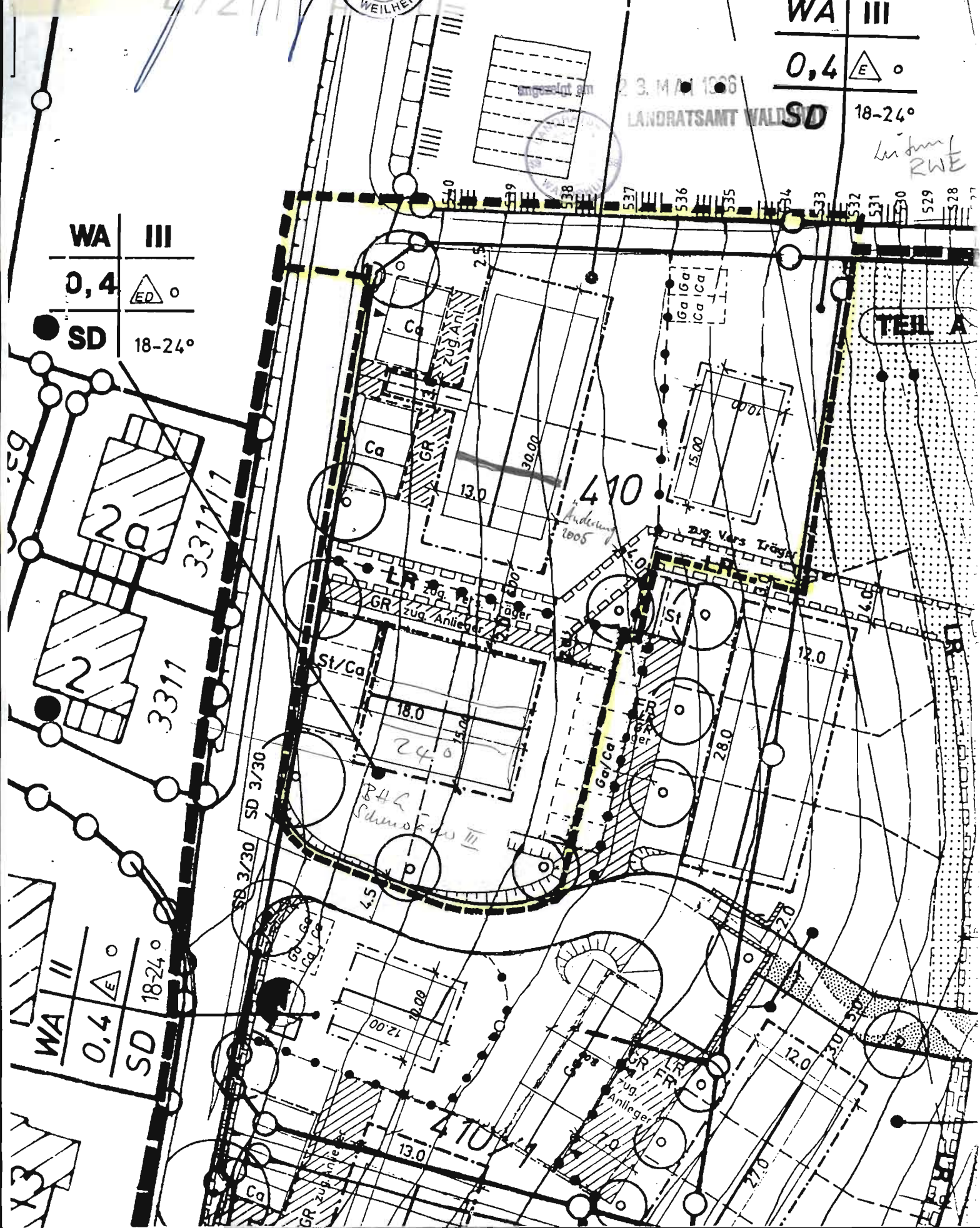
# Lä

WA	III
0,4	$\triangle_E$ °
SD	18-24°

WA	III
0,4	$\triangle_{ED}$ °
SD	18-24°

Landratsamt Waldsiedlung  
2.3.11.1996






Ludwig RWE



WA	II
0,4	$\triangle_E$ °
SD	18-24°

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ALLGEMEIN

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO







**WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL**

**III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:  
ALS HÖCHSTGRENZE**

**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:  
FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
ZWINGEND**



**SD DACHFORM:  
SATTELDACH**

**FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG**


NUTZUNGSSCHABLONE:




NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG


## SONSTIGE PLANZEICHEN


-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB
- St** STELLPLÄTZE
- Ga** GARAGEN
- Gga** GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ca** CARPORTS
-  MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs.5 BauGB
- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT

 MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB


 FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES  
STRASSENKÖRPERERS  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs.5 BauGB

-  AUFSCHÜTTUNG
-  ABGRABUNG
-  STÜTZMAUER

 SICHTDREIECK, VON SICHTHINDER-  
NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m  
ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN

 ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER  
ART UND MASS DER BAULICHEN  
NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO

 GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH


 GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGS-  
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
§ 9 Abs. 7 BauGB

 GRENZE DES GETRENNTEN  
ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DIE  
BEREICHE: **TEIL A**

**TEIL B**

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN:  
GERWEG  
FAHRBAHN  
BANKRETT
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN


**P** RUHENDER VERKEHR


**A** ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHE  
EINFAHRT/AUSFAHRT

 FUSSWEGE


## VERSORGUNGSANLAGEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB

 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
REGENÜBERLAUFBECKEN

 LEITUNGEN:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

 OBERIRDISCH  
UNTERIRDISCH


 SCHUTZSTREIFEN

 TRAFOSTATION

## GRÜNFLÄCHEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

## LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB


 LANDWIRTSCHAFT

## LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

 ERHALTUNG VON BÄUMEN

 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

MIT 1:1000

angezeigt am

23. MAI 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan  
"Scheueräcker" Teil A und B  
der Gemeinde WEILHEIM

angezeigt am 23. MAI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

für den Bereich der Grundstücke der Flst. Nrn.:

59 Dietlinger Straße  
105/1 Schulstraße/Hägelenweg (teilweise)  
112 Schulstraße  
128 Flurweg (teilweise)  
133 Flurweg

113, 114, 115, 116, 126 (teilweise), 126/1,  
126/2, 406, 410, 410/1

---

### I. PLANUNGSERFORDERNIS UND BISHERIGES VERFAHREN

Um den dringenden Bedarf an Wohnbauland, insbesondere die Nachfrage einheimischer Interessenten, kurzfristig befriedigen zu können, wurde am 19.10.1992 die Aufstellung, am 05.04.1993 in öffentlicher Sitzung die Bürgerbeteiligung sowie die Behördenvoranhörung und am 20.09.1993 die Offenlage beschlossen. Nach erfolgter Offenlage vom 30.09.1993 bis einschließlich 02.11.1993 wurden in öffentlicher Sitzung am 15.11.1993 die Bedenken und Anregungen behandelt und der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan gefaßt. Teil A ist mit der Bekanntmachung am 27.07.1994 in Kraft getreten; für Teil B wurde das Offenlageverfahren wiederholt. Die Offenlage erfolgte vom 20.11. - 29.12.1995 einschließlich. In der öffentlichen Sitzung am 12.02.1996 wurden die Anregungen und Bedenken behandelt wowie der Satzungsbeschuß für den Teil B gefaßt.

Um den jeweiligen Bedarf an Wohnbauland feststellen zu können, führt die Gemeindeverwaltung eine Liste von einheimischen Bauwilligen, die z.Zt. ca. 18 junge Paare umfaßt.

Der Bebauungsplan "SCHEUERÄCKER" soll einen Teil der benötigten Wohnflächen sicherstellen und eine Abwanderung verhindern.

Im Flächennutzungsplan (genehmigt am 26.07.1990) ist das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Geplante Bebauung stellt eine Maßnahme zur Ortsabrundung dar.

Um eine zügige Realisierung zu gewährleisten, hat die Gemeinde, gemäß der von ihr angestrebten Bodenordnungspolitik, im Vorfeld bereits die Mehrzahl der betroffenen Grundstücke aufgekauft.

angezeigt am 23. MAY 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 2 -

## II. PARTIZIPATION

Planung für den Bürger kann nur eine Planung mit dem Bürger sein. Das neue Baugebiet soll kein Fremdkörper, sondern Ausdruck einer lebendigen Dorfgemeinschaft werden. Insbesondere soll die Bildung von "Nachbarschaften" der zukünftigen Bewohner des Gebietes gefördert werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, sollen alle, die am "BAUEN" beteiligt sind, soweit als möglich in den Planungsprozess integriert werden:

### BÜRGER UND BAUHERREN

Im Vorfeld sind Informations- und Erfahrungsaustausch die wichtigsten Punkte für eine ganzheitliche Planung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bürger durch ausführliche Berichte in der Presse sowie entsprechenden Veröffentlichungen im Amtsblatt informiert und aufgefordert, an der Gestaltung des zukünftigen Wohngebietes mitzuwirken.

Eingeleitet wurde das Projekt durch eine Vortragsreihe "Das Bauen heute" am 23.11.1992, bei der unter großem Interesse seitens der Bevölkerung das Beteiligungsmodell vom Bürgermeister vorgestellt und über die Themen flächensparender Siedlungs- und Wohnungsbau, Solarenergie, Regenwassernutzung, Baubiologie und Baufinanzierung referiert und gemeinsam diskutiert wurde.

Für die interessierten Bauherren wurde am 29.04.1993 ein Beratungstermin angeboten. Von der Mehrzahl der eingetragenen Bauherren wurde diese Möglichkeit wahrgenommen.

Desweiteren fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 24.05.1993 ein Anhörungstermin und die Eröffnung einer Ausstellung mit Plänen und Modellen im Rathaus Weilheim statt, bei dem Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht werden konnten und gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde und den beteiligten Planern diskutiert wurden.

Die Ergebnisse aus den Einzelgesprächen und der Anhörung flossen in die weitere Planung ein.

### GEMEINDERAT UND VERWALTUNG

Im Gemeinderat wurden die einzelnen Verfahrensschritte ausführlich bereits seit dem Frühjahr 1992 diskutiert, die geplante Vorgehensweise begrüßt und die entsprechenden Beschlüsse gefaßt. So wurden auch, als Novum, am 05.04.1993 eine Weilheimer Architektengemeinschaft mit der Entwicklung von ortsgerechten Gebäude- und Haustypen (Studie) beauftragt.





## PLANER UND ARCHITEKTEN

Parallel zur frühen Beteiligung der Bürger wurde von Anfang an, zur besseren Koordination der einzelnen Maßnahmen, auch alle Fachplaner beteiligt. Durch eine Weilheimer Architektengemeinschaft wurden in einer Studie Haustypen entwickelt (sh. Bl. 4 - 6). Pläne und Einzelmodelle sowie ein Gesamtmodell des Baugebietes im Maßstab 1:200 wurden während der Bürgerbeteiligungsphase im Rathaus ausgestellt.

Es ist beabsichtigt, weitere Beratungs- und Informationstermine zu dem Themenbereich "Umweltbewußtes Bauen" (Energie, Begrünung, etc.) für die interessierte Bevölkerung anzubieten und entsprechende Konzepte auszuarbeiten.

### III. PLANUNGSGEBIET (Teil A und B)

Das Planungsgebiet bildet die nordöstliche Abrundung des Siedlungskörpers von Weilheim. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Dietlinger Straße und schließt im Süden direkt an den Rathausbereich mit einer aus den 70er Jahren stammenden Wohnbebauung (2 bereits bebaute Grundstücke wurden miteinbezogen) an, im Norden begrenzt das Landschaftsschutzgebiet den Planbereich. Eine 110 kV-Hochspannungsleitung bildet im Osten die Bebauungsgrenze.

Topographisch handelt es sich um einen Osthang, der von der Dietlinger Straße aus mit einer z.T. sehr steilen Neigung abfällt. Die Höhenschichtlinien sind im Plan in 1 m Abständen eingetragen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

### IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem Baugebiet "SCHEUERÄCKER" wird der nord-östliche Ortsrand Weilheims geschlossen. Eine weitere Siedlungsentwicklung in diese Richtung kann, einmal durch die bestehende Leitungsstrasse und zum anderen durch das direkt im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet, nicht erfolgen.

Die zur Zeit als Wiesen und Ackerland genutzten Flächen werden einer landwirtschaftlichen Nutzung nur teilweise für die geplante Bebauung entzogen. Ein Teil (ca. 1/3) soll für die Anpflanzung von Obstwiesen weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Das Plangebiet wurde u.a. auch deshalb größer gewählt, damit durch diese geplanten Obstwiesen ein nahtloser Übergang zur freien Landschaft gebildet werden kann.

Der Flächenverlust hat keinen nachteiligen Einfluß auf die Erwerbsstruktur der Landwirtschaft in Weilheim.

Durch eine Optimierung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, eine verdichtete Bebauung durch die



Festsetzungen von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen und den Empfehlungen zur Regenwassernutzung sollen die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und durch grünordnerische Festsetzungen teilweise ein Ausgleich, gemäß § 8 a BNatSchG, geschaffen werden, insbesondere durch die Ausbildung eines Ortsrandes im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft. Durch standortgerechte, einheimische Pflanzenarten (sh. Pflanzempfehlungen) können gegenüber der jetzigen Situation die Voraussetzungen für die Bildung von unterschiedlichen Biotoptypen wesentlich verbessert werden.

Die bestehende Infrastruktur Weilheims wird infolge des neuen Baugebietes nur geringfügig belastet. Teilweise berücksichtigen bereits die Gesamtplanungen das Baugebiet bzw. es werden anstehende Gesamtmaßnahmen parallel ausgeführt (Entwässerung), teilweise kann der Mehrbedarf durch vorhandene Kapazitäten gedeckt werden (Kindergarten- und Schulplätze).

Die Gemeinde ist bemüht, die Versorgungssituation in Weilheim zu verbessern. Zur Zeit werden für ein gemeindeeigenes Gebäude in der Ortsmitte Umnutzungsmöglichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen (betreutes, alten- und behindertengerechtes Wohnen, Arztpraxis, etc.) untersucht.

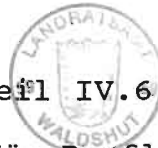
#### V. ERSCHLIESSUNG

Straßenmäßig erschlossen wird das Plangebiet durch die bereits bestehende Dietlinger Straße und über eine geplante Verlängerung der Schulstraße sowie einer geplanten Nord-Süd verlaufenden Wohnstraße im mittleren Bereich, die an den auszubauenden Verbindungsweg zwischen Schul- und Dietlinger Straße angeschlossen ist.

Mit der Erschließungsplanung beauftragt ist das Büro Ernst Kaiser, Weilheim. Die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglich und werden z.Zt. in die laufenden Gesamtplanungen der Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eingearbeitet. Ebenso wird z.Zt. die Möglichkeit einer Gasversorgung untersucht.

#### HOCHSPANNUNGSLEITUNG

Mit dem RWE als Betreiber der Hochspannungsleitung wurde über eine eventuelle Verlegung der Trasse diskutiert, aber aufgrund der Kosten wieder verworfen. Im Plan eingetragen ist die einzuhaltende Schutzstreifen (Beidseits der Hochspannungsleitung mit 25,0 m). Für die beiden geplanten Gebäude (Eigenbedarf), die den Schutzstreifen tangieren, wurden vorab Einzelstellungnahmen bei dem Betreiber eingeholt. Die Auflagen sind in die Festsetzungen des



Bebauungsplanes eingegangen (sh. Teil IV.6 der Textlichen Festsetzungen).

Innerhalb des Schutzstreifens ist für Bepflanzungen, deren Endwuchshöhe 3,0 m überschreiten und für bauliche Anlagen, die Stellungnahme des Betreibers einzufordern.

#### PARKIERUNG

Im Bereich der Mehrzweckhalle sind zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang des Verbindungseges Schulstraße - Dietlinger Straße geplant.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist in Carportanlagen in direkter Zuordnung zu den Gebäuden und möglichst nahe an den öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

Private und öffentliche Stellplätze sollen in Materialien, die eine Regenwasserversickerung ermöglichen (Mineralbeton, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), ausgeführt werden. Dies betrifft auch die Neugestaltung bestehender Stellplätze, Hof- und Zufahrtswege.

#### FUSSWEGE

In Verlängerung der mittleren geplanten Erschließungsstraße ist ein Fußweg in nördlicher Richtung vorgesehen. Der Fußweg soll auch außerhalb des Plangebietes westlich entlang der Mehrzweckhalle bis zum Rathaus weitergeführt werden und stellt somit über die geplanten Wohnhöfe an der Dietlinger Straße eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung dar.

Die geplanten Obstwiesen im nördlichen und östlichen Plangebiet werden über die bestehenden Flurwege erschlossen.

#### GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der verdichteten Bebauung sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit, sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger erforderlich. Die Flächen sind im Plan (Bl. 2) dargestellt.

#### VI. BEBAUUNG

Für das gesamte Gebiet wurden verschiedene Varianten entwickelt und gemeinsam diskutiert, deren Struktur auf den für Weilheim typischen Elementen basiert.

Diese Elemente sind die großen, zweigeschossigen und langgestreckten Gebäude, die unter Ausnutzung der Topographie für jedes Geschoß eine Zufahrt aufweisen. Dabei kann der

angezeigt am 23. MAI 1926



LANDRATSAMT WALDSHUT

First parallel oder senkrecht zum Hang stehen. Das Obergeschoß wird in beiden Fällen über eine seitliche Widerkehr unter Ausnutzung der Topographie erschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die Haustypenentwürfe der Architektengemeinschaft nehmen diese ortstypische Bau-tradition auf.

Vorgesehen ist eine flächensparende und verdichtete Bauweise, die ein möglichst breites Spektrum heutiger Anforderungen an den Wohnungsbau abdeckt. So sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant, die sich von ihrem äußeren Kubus jedoch lediglich in der Gebäudelänge unterscheiden sollen.

Vorgesehen sind Gebäude, die bergseits zweigeschossig und talseits bis zu dreigeschossig in Erscheinung treten mit flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach. Durch den Verzicht auf Dachgaupen soll eine homogene Dachlandschaft geschaffen werden.

Mehrfamilienhäuser sind entlang der Dietlinger Straße aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens vorgesehen. Im mittleren Abschnitt des Plangebietes sind entlang des geplanten Wohnweges Einzel- und Doppelhäuser geplant, die sich zu einem Hof am Ende gruppieren. Im daran angrenzenden östlichen Bereich sind Doppelhäuser vorgesehen. Im nördlichen Teil ist eine Gebäudegruppe aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern auf einem Geländevorsprung in Form eines Wohnhofes geplant, der sich auf drei Ebenen verteilt und den Endpunkt der von Westen talwärts führenden Bergstraße bildet. Auf dieser topographischen Geländeausformung ist ein kleiner öffentlicher Platz als Ruhe- und Aussichtspunkt geplant.

Das Verhältnis der einzelnen Gebäudetypen zueinander und deren Lage im Plangebiet ist auf den Bedarf, der seitens der Bauinteressenten während der Bürgerbeteiligung angemeldet wurde, abgestimmt.

Aus den bisherigen Diskussionen mit den Bürgern und den Gremien wurde folgender Entwurf entwickelt (Sh. Bl. 3).

Dargestellt sind hier:

4 MFH mit je 6	WE =	24 WE
9 RH mit je 1	WE =	9 WE
4 DH mit je 3	WE =	12 WE
6 EH mit je 1,5	WE =	9 WE

-----  
54 WE = ca. 135 Einwohner



Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind Geschirrhüten zulässig. Ihre Größe wird jedoch aufgrund einer möglichen Zersiedelungsgefahr (Wochenend- und Grillhütten etc.) auf Maße festgesetzt, die unterhalb der Maße für genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem Ziffer 1 und 2 des Anhangs zur § 50 Abs. 1 LBO liegen. Ebenso wird, zur Anpassung an die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (1 Schuppen im Plangebiet und 1 Scheune im nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet) und aufgrund der örtlichen Bautradition aus gestalterischen Gründen die Materialvorgabe - Holz - festgesetzt.

## VII. NUTZUNG

Das Plangebiet ist als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur festgesetzt.

Beabsichtigt ist der Neubau eines Handwerksbetriebes mit Verkauf, Werkstatt und Wohnung an der Dietlinger Straße im Einmündungsbereich der Schulstraße. Zusätzlich sollen in zwei Wohnhäusern ebenfalls im südlichen Teilbereich Büros für frei Berufe eingerichtet werden. Von den Betrieben sind keine störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten (Werkstatt im Kellerbereich, übliche Dienst- und Geschäftszeiten, keine erheblichen Verkehrsaufkommen oder sonstige Emissionen).

Eine Nutzungsmischung entspricht dem örtlichen Charakter und ist planerisch erwünscht. Die Anlagen und Betriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 -5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe, Tankstellen) werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft soll zum einen die Nutzung sichergestellt und eine Bebauung verhindert werden, zum anderen soll ein fließender Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft geschaffen werden.

## VIII. EINGRÜNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Lediglich 2/3 der Gesamtfläche steht, bedingt durch die Hochspannungsleitung, für eine Überbauung zur Verfügung. Auf den übrigen Flächen im nordöstlichen Bereich soll durch grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Flächen ein neuer Ortsrand gebildet werden.

Vorgesehen ist die Anlage von Obstwiesen. Abgrenzungen und Einfriedungen jeglicher Art sind, um einen offenen Übergang zur freien Landschaft, insbesondere zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen, ausgeschlossen.

angezeigt am 23. MAI 1936



LANDRATSAMT WALDSHUT

Ebenso sind Einfriedungen durchgängig entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Straße nicht vorgesehen. Damit soll in Anlehnung an die historischen Ortsränder Weilheims eine intensive Durchgrünung gewährleistet werden.

Einfriedungen für Haus- und Nutzgärten können innerhalb der Grundstücksflächen angelegt werden und sind entsprechend der örtlichen Bautradition nach Möglichkeit mit senkrechten Holzlattenzäunen auszuführen.

Zur landschaftlichen Einbindung sollen entlang der geplanten Erschließungsplanung Bäume bereits im Zuge des Straßenbaues auf den dafür vorgesehenen Flächen gepflanzt werden. Entlang der Dietlinger Straße, deren Böschungen und im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraßen sind ebenfalls Bäume und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Baumstandorte auf den privaten Flächen entlang der Erschließungsstraßen in die privatrechtlichen Kaufverträge aufzunehmen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächenkonzept beizufügen.

Neben einer landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes soll damit auch der Ortseingang aus Richtung Dietlingen gestalterisch durch eine Baumallee aufgewertet werden.

Für sämtliche Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Für den Bebauungsplan wurde eine Liste mit Pflanzempfehlungen erarbeitet (sh. Anlage).

Neben den Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung, den Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen und der Grünplanung sowie den Empfehlungen zur Regenwasserbehandlung soll der erforderliche Erdaushub innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden.

#### IX. FESTSETZUNGEN UND BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Bebauungsvorschriften sind im Planteil und im Textteil des Bebauungsplanes enthalten, die verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die bereits bebauten Bereiche erst bei Neu- bzw. Umbaumaßnahmen an Gebäuden oder ihren Freiflächen vollinhaltlich.



## X. REALISIERUNG UND KOSTEN

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, nur dort Baugebiete auszuweisen, wo sich die Grundstücke im Besitz der Gemeinde befinden oder erworben werden können. Aus diesem Grunde sind im Lageplan (Bl. 2) zwei Bereiche gekennzeichnet:

## TEIL A

Der Bereich - Teil A - des Bebauungsplanes wird gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 15.11.1993 zur Anzeige gebracht.

## TEIL B

Der Bereich - Teil B - wird erst nach dem Erwerb des Grundstückes (voraussichtlich 1995) durch die Gemeinde angezeigt.

Die Planungen zur Erschließung des Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Gesamtplanungen sind bereits weitestgehend abgeschlossen und werden durch die zeitlich unterschiedlichen Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Mit den Erschließungsarbeiten kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (TEIL A) begonnen werden. Die Kosten der Gesamtmaßnahmen belaufen sich nach den Ermittlungen des Bauamtes der Gemeinde und des Erschließungsplaners auf ca. 1,5 MIO. DM. Eine zügige Durchführung der Maßnahmen ist gewährleistet.

Lörrach, den 20.09.1993

Weilheim, den 15.11.1993

geändert und ergänzt gem.  
Beschuß des Gemeinderates  
vom 15.11.1993

Entwurf + Planfertigung  
Planungsgruppe Süd-West,  
Turmstr. 22, 79539 Lörrach

Der Bürgermeister

gez. Gantert

geändert und ergänzt gem.  
Beschuß des Gemeinderates  
vom 12.02.1996



Weilheim, den 12.02.1996

Der Bürgermeister

# S A T Z U N G

zum Bebauungsplan

"Scheueräcker" Teil B

der Gemeinde WEILHEIM

angezeigt am 23. MAI 1996



LANDRATSAMT WALDSHUT

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim den Bebauungsplan "Scheueräcker" Teil B, am 12.02.1996 als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan maßgebend.

## § 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 1. Lageplan        | (Bl.2) vom 30.01.1996 |
|                    | i.d.F. vom 12.02.1996 |
| 2. Bauvorschriften | vom 30.01.1996        |
|                    | i.d.F. vom 12.02.1996 |

Beigefügt sind:

- |                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| 3. Begründung zum Bebauungsplan       | vom 20.09.1993          |
| Teil A und B                          | i.d.F. vom 15.11.1993   |
|                                       | und 12.02.1996          |
| 4. Pflanzempfehlung                   | vom 20.09.1993          |
| 5. Übersichtsplan - Auszug FNP (Bl.1) | vom 20.09.1993          |
| 6. Haustypen                          | (Bl.3-5) vom 20.09.1993 |
| 7. Geländeschnitte                    | (Bl.6-8) vom 20.09.1993 |

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 12.02.1996

Gantert, Bürgermeister





Gemeinde Weilheim, Ortsteil Weilheim  
Bebauungsplan "Scheueräcker" Teil B  
Maßstab 1:500

Weilheim, den 30.01.1996



WA	III
0,4	$\triangle_{ED}$ °
SD	18-24°

# Lä

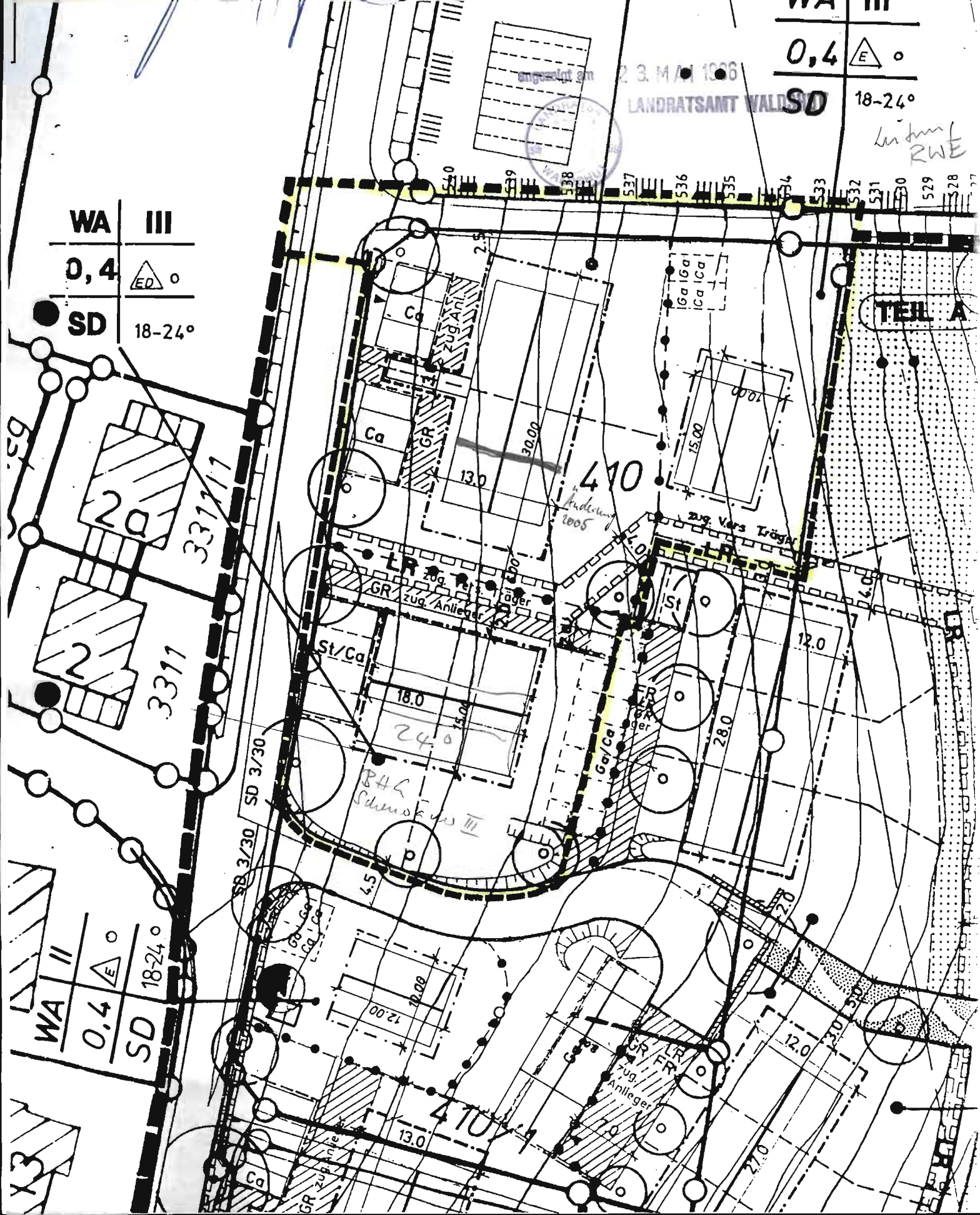
WA	III
0,4	$\triangle_E$ °
SD	18-24°

WA	III
0,4	$\triangle_{ED}$ °
SD	18-24°

2.3.11.1986

LANDRATSAMT WALDSEEN

Landm RWE



TEIL A

410

B42  
Schemok...






SD 3/30

WA	II
0,4	$\triangle_E$ °
SD	18-24°

410

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ALLGEMEIN

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO








**WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL**

**III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:  
ALS HÖCHSTGRENZE**

**BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO



-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:  
FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
ZWINGEND


**SD DACHFORM:  
SATTELDACH**


**FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG**




NUTZUNGSSCHABLONE:	
NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG


## SONSTIGE PLANZEICHEN


-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB
- St** STELLPLÄTZE
- Ga** GARAGEN
- Gga** GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ca** CARPORTS
-  MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs.5 BauGB
- GR** GEHRECHT
- FR** FARRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT

 MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB

 FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES  
STRASSENKÖRPERS  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs.6 BauGB


-  AUFSCHÜTTUNG } BÖSCHUNG AUF  
PRIVATGRUNDSTÜCKEN
-  ABGRABUNG
-  STÜTZMAUER

 SICHTDREIECK, VON SICHTHINDER-  
NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m  
ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN

 ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER  
ART UND MASS DER BAULICHEN  
NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO

 GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH


 GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGS-  
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
§ 9 Abs. 7 BauGB

 GRENZE DES GETRENNTEN  
ANZEIGE VERFAHRENS FÜR DIE  
BEREICHE: **TEIL A**


**TEIL B**

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB


 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN:  
GEHWEG  
FAHRBAHN  
BAKSETT } STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

 RUIHENDER VERKEHR

 ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHE  
EINFAHRT/AUSFAHRT


 FUSSWEGE


**VERSORGUNGSANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB

 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
REGENÜBERLAUFBECKEN

**LEITUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB


 OBERIRDISCH  
UNTERIRDISCH

 SCHUTZSTREIFEN

 TRAFOSTATION

**GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB


 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE


 PRIVATE GRÜNFLÄCHE


**LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

 LANDWIRTSCHAFT

**LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

 ERHALTUNG VON BÄUMEN

 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



angezeigt am

23. MAI 1936

LANDRATSAMT WALDSHUT



## B E G R Ü N D U N G

angezeigt am 23. MAI 1996

zum Bebauungsplan

"Scheueräcker" Teil A und B

der Gemeinde WEILHEIM



LANDRATSAMT WALDSHUT

für den Bereich der Grundstücke der Flst. Nrn.:

59 Dietlinger Straße  
105/1 Schulstraße/Hägelenweg (teilweise)  
112 Schulstraße  
128 Flurweg (teilweise)  
133 Flurweg

113, 114, 115, 116, 126 (teilweise), 126/1,  
126/2, 406, 410, 410/1

---

### I. PLANUNGSERFORDERNIS UND BISHERIGES VERFAHREN

Um den dringenden Bedarf an Wohnbauland, insbesondere die Nachfrage einheimischer Interessenten, kurzfristig befriedigen zu können, wurde am 19.10.1992 die Aufstellung, am 05.04.1993 in öffentlicher Sitzung die Bürgerbeteiligung sowie die Behördenvoranhörung und am 20.09.1993 die Offenlage beschlossen. Nach erfolgter Offenlage vom 30.09.1993 bis einschließlich 02.11.1993 wurden in öffentlicher Sitzung am 15.11.1993 die Bedenken und Anregungen behandelt und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Teil A ist mit der Bekanntmachung am 27.07.1994 in Kraft getreten; für Teil B wurde das Offenlageverfahren wiederholt. Die Offenlage erfolgte vom 20.11. - 29.12.1995 einschließlich. In der öffentlichen Sitzung am 12.02.1996 wurden die Anregungen und Bedenken behandelt wowie der Satzungsbeschluss für den Teil B gefasst.

Um den jeweiligen Bedarf an Wohnbauland feststellen zu können, führt die Gemeindeverwaltung eine Liste von einheimischen Bauwilligen, die z.Zt. ca. 18 junge Paare umfaßt.

Der Bebauungsplan "SCHEUERÄCKER" soll einen Teil der benötigten Wohnflächen sicherstellen und eine Abwanderung verhindern.

Im Flächennutzungsplan (genehmigt am 26.07.1990) ist das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Geplante Bebauung stellt eine Maßnahme zur Ortsabrundung dar.

Um eine zügige Realisierung zu gewährleisten, hat die Gemeinde, gemäß der von ihr angestrebten Bodenordnungspolitik, im Vorfeld bereits die Mehrzahl der betroffenen Grundstücke aufgekauft.



## II. PARTIZIPATION

Planung für den Bürger kann nur eine Planung mit dem Bürger sein. Das neue Baugebiet soll kein Fremdkörper, sondern Ausdruck einer lebendigen Dorfgemeinschaft werden. Insbesondere soll die Bildung von "Nachbarschaften" der zukünftigen Bewohner des Gebietes gefördert werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, sollen alle, die am "BAUEN" beteiligt sind, soweit als möglich in den Planungsprozess integriert werden:

### BÜRGER UND BAUHERREN

Im Vorfeld sind Informations- und Erfahrungsaustausch die wichtigsten Punkte für eine ganzheitliche Planung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bürger durch ausführliche Berichte in der Presse sowie entsprechenden Veröffentlichungen im Amtsblatt informiert und aufgefordert, an der Gestaltung des zukünftigen Wohngebietes mitzuwirken.

Eingeleitet wurde das Projekt durch eine Vortragsreihe "Das Bauen heute" am 23.11.1992, bei der unter großem Interesse seitens der Bevölkerung das Beteiligungsmodell vom Bürgermeister vorgestellt und über die Themen flächensparender Siedlungs- und Wohnungsbau, Solarenergie, Regenwassernutzung, Baubiologie und Baufinanzierung referiert und gemeinsam diskutiert wurde.

Für die interessierten Bauherren wurde am 29.04.1993 ein Beratungstermin angeboten. Von der Mehrzahl der eingetragenen Bauherren wurde diese Möglichkeit wahrgenommen.

Desweiteren fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 24.05.1993 ein Anhörungstermin und die Eröffnung einer Ausstellung mit Plänen und Modellen im Rathaus Weilheim statt, bei dem Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht werden konnten und gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde und den beteiligten Planern diskutiert wurden.

Die Ergebnisse aus den Einzelgesprächen und der Anhörung flossen in die weitere Planung ein.

### GEMEINDERAT UND VERWALTUNG

Im Gemeinderat wurden die einzelnen Verfahrensschritte ausführlich bereits seit dem Frühjahr 1992 diskutiert, die geplante Vorgehensweise begrüßt und die entsprechenden Beschlüsse gefaßt. So wurden auch, als Novum, am 05.04.1993 eine Weilheimer Architektengemeinschaft mit der Entwicklung von ortsgerechten Gebäude- und Haustypen (Studie) beauftragt.



## PLANER UND ARCHITEKTEN

Parallel zur frühen Beteiligung der Bürger wurde von Anfang an, zur besseren Koordination der einzelnen Maßnahmen, auch alle Fachplaner beteiligt. Durch eine Weilheimer Architektengemeinschaft wurden in einer Studie Haustypen entwickelt (sh. Bl. 4 - 6). Pläne und Einzelmodelle sowie ein Gesamtmodell des Baugebietes im Maßstab 1:200 wurden während der Bürgerbeteiligungsphase im Rathaus ausgestellt.

Es ist beabsichtigt, weitere Beratungs- und Informationstermine zu dem Themenbereich "Umweltbewußtes Bauen" (Energie, Begrünung, etc.) für die interessierte Bevölkerung anzubieten und entsprechende Konzepte auszuarbeiten.

### III. PLANUNGSGEBIET (Teil A und B)

Das Planungsgebiet bildet die nordöstliche Abrundung des Siedlungskörpers von Weilheim. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Dietlinger Straße und schließt im Süden direkt an den Rathausbereich mit einer aus den 70er Jahren stammenden Wohnbebauung (2 bereits bebaute Grundstücke wurden miteinbezogen) an, im Norden begrenzt das Landschaftsschutzgebiet den Planbereich. Eine 110 kV-Hochspannungsleitung bildet im Osten die Bebauungsgrenze.

Topographisch handelt es sich um einen Osthang, der von der Dietlinger Straße aus mit einer z.T. sehr steilen Neigung abfällt. Die Höhenschichtlinien sind im Plan in 1 m Abständen eingetragen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

### IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem Baugebiet "SCHEUERÄCKER" wird der nord-östliche Ortsrand Weilheims geschlossen. Eine weitere Siedlungsentwicklung in diese Richtung kann, einmal durch die bestehende Leitungsstrasse und zum anderen durch das direkt im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet, nicht erfolgen.

Die zur Zeit als Wiesen und Ackerland genutzten Flächen werden einer landwirtschaftlichen Nutzung nur teilweise für die geplante Bebauung entzogen. Ein Teil (ca. 1/3) soll für die Anpflanzung von Obstwiesen weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Das Plangebiet wurde u.a. auch deshalb größer gewählt, damit durch diese geplanten Obstwiesen ein nahtloser Übergang zur freien Landschaft gebildet werden kann.

Der Flächenverlust hat keinen nachteiligen Einfluß auf die Erwerbsstruktur der Landwirtschaft in Weilheim.

Durch eine Optimierung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, eine verdichtete Bebauung durch die



Festsetzungen von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen und den Empfehlungen zur Regenwassernutzung sollen die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und durch grünordnerische Festsetzungen teilweise ein Ausgleich, gemäß § 8 a BNatSchG, geschaffen werden, insbesondere durch die Ausbildung eines Ortsrandes im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft. Durch standortgerechte, einheimische Pflanzenarten (sh. Pflanzempfehlungen) können gegenüber der jetzigen Situation die Voraussetzungen für die Bildung von unterschiedlichen Biotoptypen wesentlich verbessert werden.

Die bestehende Infrastruktur Weilheims wird infolge des neuen Baugebietes nur geringfügig belastet. Teilweise berücksichtigen bereits die Gesamtplanungen das Baugebiet bzw. es werden anstehende Gesamtmaßnahmen parallel ausgeführt (Entwässerung), teilweise kann der Mehrbedarf durch vorhandene Kapazitäten gedeckt werden (Kindergarten- und Schulplätze).

Die Gemeinde ist bemüht, die Versorgungssituation in Weilheim zu verbessern. Zur Zeit werden für ein gemeindeeigenes Gebäude in der Ortsmitte Umnutzungsmöglichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen (betreutes, alten- und behindertengerechtes Wohnen, Arztpraxis, etc.) untersucht.

#### V. ERSCHLIESSUNG

Straßenmäßig erschlossen wird das Plangebiet durch die bereits bestehende Dietlinger Straße und über eine geplante Verlängerung der Schulstraße sowie einer geplanten Nord-Süd verlaufenden Wohnstraße im mittleren Bereich, die an den auszubauenden Verbindungsweg zwischen Schul- und Dietlinger Straße angeschlossen ist.

Mit der Erschließungsplanung beauftragt ist das Büro Ernst Kaiser, Weilheim. Die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglich und werden z.Zt. in die laufenden Gesamtplanungen der Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eingearbeitet. Ebenso wird z.Zt. die Möglichkeit einer Gasversorgung untersucht.

#### HOCHSPANNUNGSLEITUNG

Mit dem RWE als Betreiber der Hochspannungsleitung wurde über eine eventuelle Verlegung der Trasse diskutiert, aber aufgrund der Kosten wieder verworfen. Im Plan eingetragen ist die einzuhaltende Schutzstreifen (Beidseits der Hochspannungsleitung mit 25,0 m). Für die beiden geplanten Gebäude (Eigenbedarf), die den Schutzstreifen tangieren, wurden vorab Einzelstellungnahmen bei dem Betreiber eingeholt. Die Auflagen sind in die Festsetzungen des



Bebauungsplanes eingegangen (sh. Teil IV.6 der Textlichen Festsetzungen).

Innerhalb des Schutzstreifens ist für Bepflanzungen, deren Endwuchshöhe 3,0 m überschreiten und für bauliche Anlagen, die Stellungnahme des Betreibers einzufordern.

#### PARKIERUNG

Im Bereich der Mehrzweckhalle sind zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang des Verbindungseges Schulstraße - Dietlinger Straße geplant.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist in Carportanlagen in direkter Zuordnung zu den Gebäuden und möglichst nahe an den öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

Private und öffentliche Stellplätze sollen in Materialien, die eine Regenwasserversickerung ermöglichen (Mineralbeton, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster), ausgeführt werden. Dies betrifft auch die Neugestaltung bestehender Stellplätze, Hof- und Zufahrtswege.

#### FUSSWEGE

In Verlängerung der mittleren geplanten Erschließungsstraße ist ein Fußweg in nördlicher Richtung vorgesehen. Der Fußweg soll auch außerhalb des Plangebietes westlich entlang der Mehrzweckhalle bis zum Rathaus weitergeführt werden und stellt somit über die geplanten Wohnhöfe an der Dietlinger Straße eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung dar.

Die geplanten Obstwiesen im nördlichen und östlichen Plangebiet werden über die bestehenden Flurwege erschlossen.

#### GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der verdichteten Bebauung sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit, sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger erforderlich. Die Flächen sind im Plan (Bl. 2) dargestellt.

#### VI. BEBAUUNG

Für das gesamte Gebiet wurden verschiedene Varianten entwickelt und gemeinsam diskutiert, deren Struktur auf den für Weilheim typischen Elementen basiert.

Diese Elemente sind die großen, zweigeschossigen und langgestreckten Gebäude, die unter Ausnutzung der Topographie für jedes Geschoß eine Zufahrt aufweisen. Dabei kann der

angezeigt am 23. MAI 1926



LANDRATSAMT WALDSHUT

First parallel oder senkrecht zum Hang stehen. Das Obergeschoß wird in beiden Fällen über eine seitliche Widerkehr unter Ausnutzung der Topographie erschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die Haustypenentwürfe der Architektengemeinschaft nehmen diese ortstypische Bau-tradition auf.

Vorgesehen ist eine flächensparende und verdichtete Bauweise, die ein möglichst breites Spektrum heutiger Anforderungen an den Wohnungsbau abdeckt. So sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant, die sich von ihrem äußeren Kubus jedoch lediglich in der Gebäudelänge unterscheiden sollen.

Vorgesehen sind Gebäude, die bergseits zweigeschossig und talseits bis zu dreigeschossig in Erscheinung treten mit flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach. Durch den Verzicht auf Dachgaupen soll eine homogene Dachlandschaft geschaffen werden.

Mehrfamilienhäuser sind entlang der Dietlinger Straße aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens vorgesehen. Im mittleren Abschnitt des Plangebietes sind entlang des geplanten Wohnweges Einzel- und Doppelhäuser geplant, die sich zu einem Hof am Ende gruppieren. Im daran angrenzenden östlichen Bereich sind Doppelhäuser vorgesehen. Im nördlichen Teil ist eine Gebäudegruppe aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern auf einem Geländevorsprung in Form eines Wohnhofes geplant, der sich auf drei Ebenen verteilt und den Endpunkt der von Westen talwärts führenden Bergstraße bildet. Auf dieser topographischen Geländeausformung ist ein kleiner öffentlicher Platz als Ruhe- und Aussichtspunkt geplant.

Das Verhältnis der einzelnen Gebäudetypen zueinander und deren Lage im Plangebiet ist auf den Bedarf, der seitens der Bauinteressenten während der Bürgerbeteiligung angemeldet wurde, abgestimmt.

Aus den bisherigen Diskussionen mit den Bürgern und den Gremien wurde folgender Entwurf entwickelt (Sh. Bl. 3).

Dargestellt sind hier:

4 MFH mit je 6	WE =	24 WE
9 RH mit je 1	WE =	9 WE
4 DH mit je 3	WE =	12 WE
6 EH mit je 1,5	WE =	9 WE

-----  
54 WE = ca. 135 Einwohner





Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind Geschirrhütten zulässig. Ihre Größe wird jedoch aufgrund einer möglichen Zersiedelungsgefahr (Wochenend- und Grillhütten etc.) auf Maße festgesetzt, die unterhalb der Maße für genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem Ziffer 1 und 2 des Anhangs zur § 50 Abs. 1 LBO liegen. Ebenso wird, zur Anpassung an die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (1 Schuppen im Plangebiet und 1 Scheune im nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet) und aufgrund der örtlichen Bautradition aus gestalterischen Gründen die Materialvorgabe - Holz - festgesetzt.

## VII. NUTZUNG

Das Plangebiet ist als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur festgesetzt.

Beabsichtigt ist der Neubau eines Handwerksbetriebes mit Verkauf, Werkstatt und Wohnung an der Dietlinger Straße im Einmündungsbereich der Schulstraße. Zusätzlich sollen in zwei Wohnhäusern ebenfalls im südlichen Teilbereich Büros für frei Berufe eingerichtet werden. Von den Betrieben sind keine störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten (Werkstatt im Kellerbereich, übliche Dienst- und Geschäftszeiten, keine erheblichen Verkehrsaufkommen oder sonstige Emissionen).

Eine Nutzungsmischung entspricht dem örtlichen Charakter und ist planerisch erwünscht. Die Anlagen und Betriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 -5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe, Tankstellen) werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft soll zum einen die Nutzung sichergestellt und eine Bebauung verhindert werden, zum anderen soll ein fließender Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft geschaffen werden.

## VIII. EINGRÜNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Lediglich 2/3 der Gesamtfläche steht, bedingt durch die Hochspannungsleitung, für eine Überbauung zur Verfügung. Auf den übrigen Flächen im nordöstlichen Bereich soll durch grünordnerische Maßnahmen als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Flächen ein neuer Ortsrand gebildet werden.

Vorgesehen ist die Anlage von Obstwiesen. Abgrenzungen und Einfriedungen jeglicher Art sind, um einen offenen Übergang zur freien Landschaft, insbesondere zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen, ausgeschlossen.

angezeigt am 23. MAI 1936



8 - LANDRATSAMT WALDSHUT

Ebenso sind Einfriedungen durchgängig entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Straße nicht vorgesehen. Damit soll in Anlehnung an die historischen Ortsränder Weilheims eine intensive Durchgrünung gewährleistet werden.

Einfriedungen für Haus- und Nutzgärten können innerhalb der Grundstücksflächen angelegt werden und sind entsprechend der örtlichen Bautradition nach Möglichkeit mit senkrechten Holzlattenzäunen auszuführen.

Zur landschaftlichen Einbindung sollen entlang der geplanten Erschließungsplanung Bäume bereits im Zuge des Straßenbaues auf den dafür vorgesehenen Flächen gepflanzt werden. Entlang der Dietlinger Straße, deren Böschungen und im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraßen sind ebenfalls Bäume und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Baumstandorte auf den privaten Flächen entlang der Erschließungsstraßen in die privatrechtlichen Kaufverträge aufzunehmen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächenkonzept beizufügen.

Neben einer landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes soll damit auch der Ortseingang aus Richtung Dietlingen gestalterisch durch eine Baumallee aufgewertet werden.

Für sämtliche Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Für den Bebauungsplan wurde eine Liste mit Pflanzempfehlungen erarbeitet (sh. Anlage).

Neben den Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung, den Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen und der Grünplanung sowie den Empfehlungen zur Regenwasserbehandlung soll der erforderliche Erdaushub innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden.

#### IX. FESTSETZUNGEN UND BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften sind im Planteil und im Textteil des Bebauungsplanes enthalten, die verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die bereits bebauten Bereiche erst bei Neu- bzw. Umbaumaßnahmen an Gebäuden oder ihren Freiflächen vollinhaltlich.

angezeigt am 23. MAI 1996

- 9 -



LANDRATSAMT WALDSHUT

## X. REALISIERUNG UND KOSTEN

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, nur dort Baugebiete auszuweisen, wo sich die Grundstücke im Besitz der Gemeinde befinden oder erworben werden können. Aus diesem Grunde sind im Lageplan (Bl. 2) zwei Bereiche gekennzeichnet:

### TEIL A

Der Bereich - Teil A - des Bebauungsplanes wird gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 15.11.1993 zur Anzeige gebracht.

### TEIL B

Der Bereich - Teil B - wird erst nach dem Erwerb des Grundstückes (voraussichtlich 1995) durch die Gemeinde angezeigt.

Die Planungen zur Erschließung des Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Gesamtplanungen sind bereits weitestgehend abgeschlossen und werden durch die zeitlich unterschiedlichen Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Mit den Erschließungsarbeiten kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (TEIL A) gegonnen werden. Die Kosten der Gesamtmaßnahmen belaufen sich nach den Ermittlungen des Bauamtes der Gemeinde und des Erschließungsplaners auf ca. 1,5 MIO.DM. Eine zügige Durchführung der Maßnahmen ist gewährleistet.

Lörrach, den 20.09.1993

Weilheim, den 15.11.1993

geändert und ergänzt gem.  
Beschuß des Gemeinderates  
vom 15.11.1993

Entwurf + Planfertigung  
Planungsgruppe Süd-West,  
Turmstr. 22, 79539 Lörrach

Der Bürgermeister

gez. Gantert

geändert und ergänzt gem.  
Beschuß des Gemeinderates  
vom 12.02.1996



Weilheim, den 12.02.1996

Der Bürgermeister