

ZEICHENERKLÄRUNG :

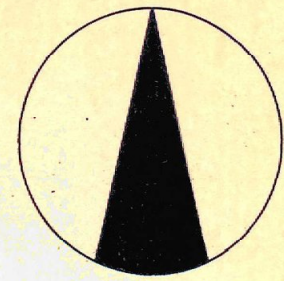
- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND/HÖCHSTWERT)
- ZUSÄTZLICHES DACHGESCHOSS
- GARAGEN - ALS EMPFEHLUNG
- NEUBAUTEN MIT SATTELDACH (FIRSTRICHTUNG NACH EINTRAG)
- ELEKTRO - FREILEITUNG MIT LEITUNGSRECHT
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- MISCHGEBIETE - NACH § 6 BAUNVO-

MI	II=I+D
0.4	0.6
0	32°-38°

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
OFFENE BAUWEISE	DACHNEIGUNG

6. FERTIGUNG TEIL I



ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS.2 BAUGB V. 08.12.86
 IN DER ZEIT
 VOM 31.07.89 BIS 31.08.89
 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 ERFOLGTE AM 19.07.89
 DER BÜRGERMEISTER:

ANGEZEIGT
 NACH § 11 BAUGB V. 08.12.86
 - 6. Nov. 1989
 Gantert
 Bürgermeister

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 BAUGB V. 08.12.86
 IN VERB. MIT § 4 GO
 AM 18.09.89
 DER BÜRGERMEISTER:

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 12 BAUGB V. 08.12.86
 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
 VOM
 DER BÜRGERMEISTER:

PLANUNG GEMEINDE WEILHEIM
 BEBAUUNGSPLAN „STEINBACHSTRASSE - NORD“
 - ORTSTEIL REMETSCHWIL -

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000


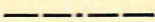
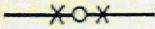

WEILHEIM - RHEINFELDEN, DEN 18.09.1989
 DER BÜRGERMEISTER: - 6. Nov. 1989
 DER PLANER:



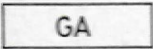

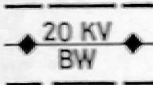
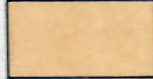

Gantert
 Bürgermeister

PETER BEHRLE
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
 7898 RHEINFELDEN
 FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 87211

ZEICHENERKLÄRUNG :

-  PLANUNGSGEBIETSGRENZE
-  BAUGRENZEN
-  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
-  NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)

- ① / II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND/HÖCHSTWERT)
- D ZUSÄTZLICHES DACHGESCHOSS

-  GARAGEN - ALS EMPFEHLUNG
-  NEUBAUTEN MIT SATTELDACH
(FIRSTRICHTUNG NACH EINTRAG)
-  ELEKTRO - FREILEITUNG
MIT LEITUNGSRECHT
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
-  MISCHGEBIETE
-NACH § 6 BAUNVO-

MI	II = ① + D
0.4	0.6
0	32° - 38°

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL
OFFENE BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

angezeigt am 07. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Steinbachstraße - Nord"
in Remetschwil

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim

am 18. September 1989

die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinbachstraße-Nord" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff.1) vom 18.09.89

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Teil I - Zeichnerischer Teil - Maßstab 1:1000
- 2) Teil II - Textteil - Bebauungsvorschriften

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

- 3) Anl. I - Begründung
- 4) Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde bezüglich der Rechtmäßigkeit des Bauleitplanverfahrens in Kraft.

Weilheim, den 18.09.89

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:

6. Nov. 1989



Gantert
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Steinbachstraße - Nord "
im Ortsteil Remetschwil der Gemeinde Weilheim,
Landkreis Waldshut

angezeigt am 07. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der mittleren Siedlungsgruppe des Ortsteils Remetschwil, dort am Rande bisheriger dörflicher Bebauung und zwischen zwei Gebäudegruppen nördlich der vorhandenen Ortsstraße - Steinbachstraße. Es umfasst insgesamt rd. 0,44 ha.

II. Grundlagen und Vorgaben

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde, erstellt innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Waldshut-Tiengen, ist in siedlungsgeografischer Gesamtschau dieser Innerorts-Randbereich als abrundende Baufläche aufgenommen und der Bedarf dafür als teilörtlicher Eigenbedarf nachgewiesen.

Diese vorbereitende Bauleitplanung ist mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und steht nach öffentlicher Auslegung vor dem Verfahrensabschluß. Damit ist nachgewiesen, daß der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und somit nach § 8 Abs.3 Satz 2 des Baugesetzbuches aufzustellen ist.

In der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ergibt der im Ortsteil vorliegende, nachgewiesene Bedarf für kleine Gewerbebetriebe bzw. Handwerkerstellen die Notwendigkeit, den Teilbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO auszuweisen, dies gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Die Grundzüge der Siedlungsgliederung, hier im ländlichen Raum, werden hierdurch nicht verletzt.

III. Ziele, Zweck und Aufgabe

Zu den Zielen der Landesplanung gehört die Ausnutzung gegebener innerörtlicher Baumöglichkeiten vor neuer Land-Inanspruchnahme nach außen. Im Planbereich kann die Gemeinde bei vorhandener Erschließung dieser Forderung Rechnung tragen und in Siedlungsabrundung in wirtschaftlicher Form Baugelände für den Eigenbedarf bereitstellen.

Dabei war in der Abgrenzung des Plangebiets sowohl der Übergang zum anschließenden freien Landschaftsraum wie die Umgebung zu berücksichtigen: So bedingt ein im Süden vorgelagerter landwirtschaftlicher Betrieb die vorläufige Freilassung des Bereichs südlich der Steinbachstraße von baulicher Nutzung.

Aufgabe und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherstellung einer dortigen eingepassten und geordneten Bebauung, im Mischgebiet für das Wohnen und gleichzeitig gemäß dem vorliegenden, nachgewiesenen Bedarf zur Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Vorgegeben durch die Erschließung und das übrige Ortsbild ergibt sich die gewählte Bauzeile mit einer auch klimatisch bedingten Ausrichtung der Gebäude in West-Ost-Stellung.

IV. Nutzung und Auswirkungen

Für die aufgrund des dargelegten örtlichen Bedarfs gewählten Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO stehen nach Abzug äußerer Straßenflächen 31,65 ar zur Verfügung als Netto-Baufläche. Hierauf können 4 Grundstücke für 4 Gebäudeeinheiten in eingeschossiger Bauweise mit Dachausbau gebildet bzw. erstellt werden.

Wegen der gebotenen Platzausnutzung und der Verkehrslage innerhalb des Teilortes müssen von den möglichen Anlagen nach § 6 Abs.2 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben.

Bei der Randlage im Siedlungsbereich werden sich keine Auswirkungen auf die übrige Ortsstruktur ergeben, der Übergang zur freien Landschaft ist sowohl in der topografischen Einordnung, der bewußten Freistellung nach Westen gesichert und zusätzlich durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung ist lediglich ein kleinerer Ergänzungs-Ausbau längs des nach Norden abgehenden Weges nötig. Dort muß eine vorhandene Brunnen-Versorgungsleitung umgelegt werden. Die übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und können somit besser ausgenutzt werden. Zwei das Gebiet überziehende Freileitungen sind zu erhalten und bedingen entsprechende Beteiligung des zuständigen Elektrounternehmens.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des vorgesehenen Bebauung nicht erforderlich, da einbezogene Grundstücksteile ausschließlich im Gemeindebesitz sind und lediglich entsprechend aufzuteilen sind.

Weilheim - Rheinfelden, den 18.09.89

Bürgermeisteramt:

Der Bürgermeister: - 6. Nov. 1989



Gantert
Bürgermeister

Der Planer:

Peter Behrle
PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82.81

angezeigt am 07. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

angezeigt am

07. NOV. 1989

- T e x t t e i l -



LANDRATSAMT WALDSHUT

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t

zum Bebauungsplan "Steinbachstraße - Nord"
der Gemeinde W e i l h e i m , Landkreis Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-4, 8-12 des Baugesetzbuches v.08.12.86 (BGB1.I S.2253)
(BauGB)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F.v.15.09.77 (BGB1.I S.1763)
zuletzt geändert am 19.12.86 (BGB1.I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v.30.07.81
(BGB1.I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83
(Ges.Bl. S.770) (LBO)

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - Mischgebiet - nach § 6 BauNVO.

1.2 Nicht zulässige Anlagen

Nach § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 6 Abs.2 genannten Anlagen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils im Einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstwert festgesetzt. Dabei sind die auf die Geschößflächenzahl anzurechnenden ausbaubaren Dachgeschosse durch Planeintrag getrennt festgesetzt. Für die Bemessung als Vollgeschoß sind die Begriffsbestimmungen von § 2 Abs.5 LBO maßgeblich.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.11 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.12 Für die Stellung und Hauptfirstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgeblich.
- 3.13 Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Die Flächen für Garagen werden nicht gesondert festgesetzt. Ihre planliche Darstellung wurde aus der ortsplanerischen Gesamtgestaltung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.

4. Bepflanzung

4.1 Pflanzgebot

Zusätzlich und ergänzend zu den Gestaltungsvorschriften nach II.3 wird gemäß § 9 Abs.1 Ziff.25a BauGB zu dörflichen Einbindung des Baugebiets festgesetzt, daß pro Einzel-Baugrundstück die Pflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes - einheimisches Laubholz - vorzusehen ist.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO) angezeigt am 07. NOV. 1989

1. Gestaltung der Bauten

1.1 Gebäudegestaltung

- 1.11 In der Grundrißgestaltung ist eine bestimmende Rechteckform anzustreben. Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgeblich.



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 1.12 Bei der Gebäude-Außengestaltung ist auf die landschaftlich übliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Auffallende und grell wirkende Farbgebung ist zu vermeiden.

1.2 Höhenentwicklung der Gebäude

- 1.21 Die Höhe der Hauptgebäude darf, jeweils in Mitte der Gebäudelängsseite von der natürlichen, unveränderten Geländehöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) maximal 3,80 m betragen.
- 1.22 Das Bezugsmaß der natürlichen Geländeoberfläche ist durch ausreichende Planunterlagen, in Verbindung mit der Festsetzung nach II.3.12 im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

1.3 Dachgestaltung

- 1.31 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Festsetzungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- 1.32 Die Dachneigung auf Nebengebäuden und Garagen ist der Neigung der Hauptgebäude anzupassen. Sie muß hierbei mindestens 20° betragen.
- 1.33 Dachgaupen dürfen in ihrer Einzellänge 3,50 m, in ihrer addierten Gesamtlänge 1/3-tel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind vom Giebel mind. 1,50 m zurückzusetzen und müssen mit ihrem Dachansatz 1,0 m unter der Firsthöhe bleiben.
- 1.34 Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Falle abgetönt und in der Oberfläche nicht glänzend gewählt werden. Rotbraune oder rote Farbgebung ist vorzuziehen, schwarze Farbgebung ist nicht zulässig.

2. Garagen und Einstellplätze

- 2.1 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist in jedem Fall vorzuziehen.
- 2.2 Hierzu sowie zur Fixierung der Zufahrten ist es erforderlich, daß die nach § 39 LBO mit dem Gebäude herzustellenden Stellplätze oder anstelle derer vorgesehene Garagen in ihrer beabsichtigten Anordnung zusammen mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.

3. Freiraumgestaltung

3.1 Grundstücke

- 3.11 Die vorhandenen Grundstücks-Geländeformen sind möglichst wenig zu verändern. Wo erforderlich sind Veränderungen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen und dabei die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sorgfältig zu beachten.

angezeigt am 07. NOV. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung ist im Baugesuchungsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen wie Geländeschnitten an Gebäudeaußenseiten planlich zu belegen.
- 3.13 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen befestigt werden, wobei aus ökologischen Gründen wasserdurchlässiges Material vorzuziehen ist.
- 3.14 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Einfriedigungen und Bewuchs

- 3.21 Für Abgrenzungen von Grundstücken sind Pflanzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen vorzuziehen. Bei nötigen Einfriedigungen werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.22 Massive freistehende Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, Stützmauern größerer Höhe sind durch Bepflanzung abzuschirmen.
- 3.23 Bei Einfriedigungen längs landwirtschaftlicher Flächen ist den dortigen Belangen durch Rücknahme von 0,50 m von Grundstücksgrenze Rechnung zu tragen. Ebenso sind Einfriedigungen längs der Straße zur Schneeabfuhr jeweils 0,50 m von der Fahrbahnkante zurückzusetzen.
- 3.24 Zur Einfügung des Baugebiets in Landschaft und Ortsrand ist die Grundstücksbepflanzung nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten auszurichten. Hierzu ist am Baugebietsrand nach außen auf eine gruppenförmig geschlossene Pflanzung mit Busch- und Baumgruppen hinzuwirken.
- 2.25 Innerhalb des an Straßeneinmündung planlich festgesetzten Sichtdreiecks ist jegliche Nutzung, Einzäunung, Bepflanzung oder Bewuchs mit einer Höhe über 0,80 m über Straßenoberkante untersagt.

III. HINWEISE AUF ÜBRIGE FESTSETZUNGEN

angezeigt am 07. NOV. 1989
 (gem. § 9 Abs. 6 BauzG)
 LANDRATSAMT WALDSHUT



1. Zur Elektroversorgung

- 1.1 Das Baugebiet wird von zwei der örtlichen Versorgung dienenden 20-kv-Freileitungen überspannt, deren Bestand gesichert bleiben muß.
- 1.2 Bauvorhaben innerhalb der dazu planlich vermerkten Schutzbereiche sind dem Versorgungsträger, Badenwerk AG, hinsichtlich Sicherheits- und Baumaßnahmen vorzulegen.
- 1.3 Für die Unterbauung der Freileitung ist evtl. die Errichtung eines Holzmastes erforderlich, dessen Standort planlich vermerkt ist und abgesichert werden muß.

Weilheim - Rheinfelden, den 18.09.89

Bürgermeisteramt
 Der Bürgermeister:

- 6. Nov. 1989



Gantert
 Bürgermeister

Der Planer:

PETER BEHRE
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
 7888 RHEINFELDEN
 FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 8271

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB
durch Gemeinderatsbeschuß vom 01.02.88
und Änderung dch. GR-Beschluß v.06.03.89

Bürgermeisteramt:



[Handwritten signature]
Gantert
Bürgermeister

Bürgermeisteramt:

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB
in der Zeit vom 13.06. bis 30.06.88
und vom 29.03. bis 28.04.89



[Handwritten signature]
Gantert
Bürgermeister

Bürgermeisteramt:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs.1 BauGB
durch Schreiben vom 20.09.88 u. 15.03.89



[Handwritten signature]
Gantert
Bürgermeister

Bürgermeisteramt:

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom 31.07.89 bis 31.08.89
nach Bekanntmachung vom 19.07.89



[Handwritten signature]
Gantert
Bürgermeister

Bürgermeisteramt:

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB am 18.09.89



[Handwritten signature]
Gantert
Bürgermeister

Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB an das
Landratsamt Waldshut am - 6. Nov. 1989

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB durch die Bekanntmachung
über die Bestätigung bezüglich Rechtsmäßig-
keit des Bauleitplanverfahrens vom

Bürgermeisteramt:

angezeigt am 9. NOV. 1989

LANDRATSAMT WALDSHUT

