

DIESER PLAN IST GEMÄSS §2 ABS.1
BBAUG AUFGR. DES BESCHLUSSES DES
GEMEINDERATS ZU WEILHEIM VOM 14.9.72
AUSGEARBEITET UND DURCH BESCHLUSS
DES GEMEINDERATS AM 8.8.74 ALS
ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

WEILHEIM, DEN 9.8.74
DER BÜRGERMEIST.
J. M.

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE
GEMÄSS §2 ABS.6 BBAUG AM 10.11.74
DURCH EINEN HINWEIS IN DEM FÜR
GEMEINDEBEKANNTMACHUNGEN BESTIMMT.
TEIL DER TAGESZEITUNG ORTSÜBLICH
BEKANNTMACHT.

Weiterer Beschluß vom 17.02.75

WEILHEIM, DEN 18.2.1975
DER BÜRGERMEIST.
J. M. Amtsverweser

DIESER PLAN IST GEMÄSS §2 ABS.6
BBAUG IN DER ZEIT VOM 22.3.75 BIS
ZUM 22.4.75 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WEILHEIM, DEN 23.4.75 DER BÜRGERMEIST.
J. M. Amtsverweser

DIESER PLAN MIT ALLEN SEINEN TEILEN
IST GEMÄSS §10 BBAUG MIT BESCHLUSS
DES GEMEINDERATS VOM 5.05.1975 ALS
SATZUNG BESCHLOSSEN UND DAMIT ZUM
BEBAUUNGSPLAN ERHOBEN WORDEN.

WEILHEIM, DEN 6.5.75 DER BÜRGERMEIST.
J. M. Amtsverweser

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §11
BBAUG VON DEM REGIERUNGSPRÄSIDIUM
IN FREIBURG MIT REGIERUNGSENTSCHEID
VOM NR. GENEHMIGT WORDEN.

WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEIST.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER
BEKANNTMACHUNG NACH §12 BBAUG IM
AMTSBLATT DER GEMEINDE WEILHEIM
VOM NR. RECHTSVERBINDLICH
GEWORDEN.

WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEIST.

DIE AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES
ERFOLGTE IM AUFTRAG DES HERRN:

DURCH DAS ARCHITEKTURBÜRO
FRIEDRICH W. UECKERT
FREIER ARCHITEKT
7897 TIENGEN/HOCHRH.
NEUMATTSTRASSE 7
TEL. 07741/3355

FÜR DIE TECHN. RICHTIGKEIT DES
PLANENTWURFES:

TIENGEN, DEN 15.5.73 DER PLANFERTIGER
F. Ueckert

GEMEINDE WEILHEIM ANLAGE 5 FERTIGUNG 4

BEBAUUNGSPLAN

STRITTWIESÄCKER

STRASSEN-U. BAULINIENPLAN M 1:1000

- BESTEHENDE GEBÄUDE
 - GEPLANTE GEBÄUDE
 - WR** REINES WOHNGEBIET
 - WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - KINDERSPIELPLATZ
 - SPORTPLATZ
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFL. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ENTFALLENDE GRENZEN
 - MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE
 - BAUGRENZE
 - ÜBERBAUBARE GRUNDST.-FLÄ.
 - Ⓢ+U** EIN VOLLGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM UNTERGESCHOSS
 - 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- | BAUGE-
BIET | ZAHL DER
VOLLGE-
SCHOSSE | FÜLLSCHEMA DER
NUTZUNGSSCHABLONE |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| GRUND-
FLÄCHEN-
ZAHL | GESCHOSS-
FLÄCHEN-
ZAHL | |
| BAU-
SENZAHL | BAU-
WEISE | |
- DACHNEIGUNG 20-22

TIENGEN, DEN 15. Mai 1973 DER PLANFERTIGER:

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bun-
desbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I. S. 341)
Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 15. Mai 1975



FRIEDRICH W. UECKERT
FREIER ARCHITEKT
7897 TIENGEN/HOCHRH.
NEUMATTSTRASSE 7
TELEFON 07741/3355

DIESER PLAN IST GEMÄSS §2 ABS.1 BBAUG AUFGR. DES BESCHLUSSES DES GEMEINDERATS ZU WEILHEIM VOM 14.9.72 AUSGEARBEITET UND DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS AM 8.8.74 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

WEILHEIM, DEN 9.8.74 DER BÜRGERMEIST. *J. Meier*

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE GEMÄSS §2 ABS.6 BBAUG AM 10.11.74 DURCH EINES HINWEIS IN DEM FÜR GEMEINDEBEKANNTMACHUNGEN BESTIMMT. TEIL DER TAGESZEITUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

Weiterer Beschluß vom 17.02.75
WEILHEIM, DEN 18.2.1975 DER BÜRGERMEIST. *J. Meier* Amtsverweser

DIESER PLAN IST GEMÄSS §2 ABS.6 BBAUG IN DER ZEIT VOM 22.3.75 BIS ZUM 22.4.75 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WEILHEIM, DEN 23.4.75 DER BÜRGERMEIST. *J. Meier* Amtsverweser

DIESER PLAN MIT ALLEN SEINEN TEILEN IST GEMÄSS §10 BBAUG MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 5.05.1975 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DAMIT ZUM BEBAUUNGSPLAN ERHOBEN WORDEN.

WEILHEIM, DEN 6.5.75 DER BÜRGERMEIST. *J. Meier* Amtsverweser

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §11 BBAUG VOM DEM REGIERUNGSPRÄSIDIUM IN FREIBURG MIT REGIERUNGSENTSCHEID VOM NR. GENEHMIGT WORDEN.

WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEIST.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH §12 BBAUG IM AMTSBLATT DER GEMEINDE WEILHEIM VOM NR. RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WEILHEIM, DEN DER BÜRGERMEIST.

DIE AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE IM AUFTRAG DES HERRN:

DURCH DAS ARCHITEKTURBÜRO
FRIEDRICH W. UECKERT
FREIER ARCHITEKT
7897 TIENGEN/HOCHRHEIN
NEUMATTSTRASSE 7
TEL. 07741/3355

FÜR DIE TECHN. RICHTIGKEIT DES PLANENTWURFES:


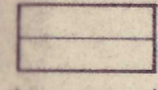

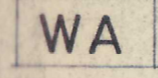

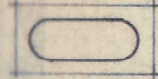
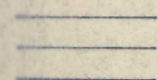
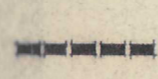
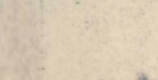




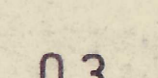
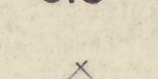

TIENGEN, DEN 15.5.73 DER PLANFERTIGER *F. Meier*

GEMEINDE WEILHEIM ANLAGE 5 FERTIGUNG...

BEBAUUNGSPLAN

STRITTWIESÄCKER

STRASSEN-U. BAULINIENPLAN M 1:1000

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
 -  GEPLANTE GEBÄUDE
 -  REINES WOHNGEBIET
 -  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 -  KINDERSPIELPLATZ
 -  SPORTPLATZ
 -  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFL. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 -  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 -  ENTFALLENDE GRENZEN
 -  MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE
 -  BAUGRENZE
 -  ÜBERBAUBARE GRUNDST.-FLÄ.
 -  EIN VOLLGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM UNTERGESCHOSS
 -  GRUNDFLÄCHENZAHL
 -  OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.
 -  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| BAUGE-
BIET | ZAHL DER
VOLLGE-
SCHOSSE | FÜLLSCHEMA DER
NUTZUNGSSCHABLONE |
| GRUND-
FLÄCHEN-
ZAHL | GESCHOSS-
FLÄCHEN-
ZAHL | |
| BAU-
SENZAHL | BAU-
WEISE | |
| DACHNEIGUNG | | 20°-22° |

TIENGEN, DEN 15. Mai 1973
Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut
Waldshut, den 14. Mai 1975



DER PLANFERTIGER:

FRIEDRICH W. UECKERT
FREIER ARCHITEKT
7897 TIENGEN/HOCHRH.
NEUMATTSTRASSE 7
TELEFON 07741/3355

Satzung

der Gemeinde Weilheim Kreis Waldshut über den Bebauungsplan Gewann "Strittwiesäcker, Oeschäcker und Untere Scheueräcker".

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I Seite 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. Seite 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16.9.1974 (Ges.Bl. Seite 373) hat der Gemeinderat am

5. M. a. I. 1975...

den Bebauungsplan für die Gewanne "Strittwiesäcker, Oeschäcker und Untere Scheueräcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenze im zeichnerischen Teil. -Lageplan-

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung und Erläuterung
2. Übersichtsplan M. 1 : 5000
3. Zeichnerischer Teil, Lagepl. M. 1 : 1000
4. Bebauungsvorschriften

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 14. Nov. 1975

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 19 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Weilheim, den 6. M. a. I. 1975

Der Bürgermeister



Amtsverweser

GEMEINDE 7891 WEILHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 "Strittwiesäcker"

Anlage 8 **Bebauungsplan**
 Genehmigt gemäß § 11 des Bau-
 desbaugesetzes vom 23. 6. 1960
 (BGBld. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 14. Nov. 1975

K O S T E N V O R A N S C H L A G

für die Ausführung der Kanalisation
 (Nach Preisangabe der Firma A. Amlinger)



1.) Grabenaushub einschl. Wiederanfüllung			
bis 1,50 m Tiefe	122,00 lfdm	à 14,50	1.769,-- DM
bis 2,00 m Tiefe	36,00 lfdm	à 19,50	709,--
bis 2,50 m Tiefe	15,00 lfdm	à 26,--	390,--
2.) Steinzeugrohre ø 200 liefern und verlegen	165,00 lfdm	à 34,00	5.610,--
3.) Schächte liefern und versetzen			
bis 1,00 m Tiefe	1 Stück		220,--
bis 1,50 m Tiefe	1 Stück		230,--
bis 1,50 m Tiefe	1 Stück		300,--
bis 2,00 m Tiefe	1 Stück		370,--
4.) Deckel für die Schächte mit 5 to befahrbar	4 Stück	à 165,--	660,--
			<hr/>
			10.251,-- DM
		+ 11 % Mehrwertst.	1.127,60 DM
			<hr/>
			11.378,60 DM

Tiengen/Hochrhein, den 8. Mai 1973

Der Architekt:

FRIEDRICH W. UECKERT
 FREIER ARCHITEKT
 7897 TIENGEN/HOCHRH.
 NEUMATTSTRASSE 7
 TELEFON 07741 4350

Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 14. Nov. 1975

Anlage 2, Fertigung ...⁴.....

zum Antrag vom 11. 5. 73

Begründung

zum Bebauungsplan "Strittwiesäcker, Oeschäcker und Untere Scheueräcker", Gemeinde Weilheim, Landkreis Waldshut.

I. Allgemein

Die Gemeinde Weilheim mit ca. 750 Einwohnern, ist eine vorwiegend bäuerliche Siedlung mit offener und geschlossener Bebauung längs einer durchlaufenden Hauptstraße (Kreisstraße) und Anschlußbebauung an abzweigende Ortsstraßen.

Die heutige Bebauung entlang der Hauptstraße besteht aus hauptsächlich älteren landwirtschaftlichen Anwesen, die verhältnismäßig dicht gedrängt in einem Ortskern zusammenfügen.

Die abzweigenden Ortsstraßen erschließen die Anschlußbebauung mit hauptsächlich neueren Wohnhäusern in offener Bauweise. Die durchweg steile Hanglage, als Charakteristikum der Gemeinde, macht eine landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen sehr schwierig, trotzdem gibt es noch Voll-Landwirte, was zur Pflege der Landschaft dringend notwendig ist.

Die Einwohnerzahl ist auf Grund der guten Wohn- und gesunden Höhenlage stetig im Steigen begriffen.

Die Einwohner der Gemeinde Weilheim sind bestrebt, Felder und Gärten sauber und ordentlich zu halten. Auch die älteren Bauernhäuser im Ortskern vermitteln ein ordentliches, sauberes und gepflegtes Gesamtbild. Dies hatte zur Folge, daß Weilheim schon seit vielen Jahren gerne von Feriengästen aufgesucht wird. Außerdem erhielt die Gemeinde im Jahre 1972 den I. Preis als beste Wohngemeinde des Landkreises.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde sehr groß. Es können ca. 50 auswärtige Interessenten nachgewiesen werden. Bis heute ist es jedoch nicht gelungen, den Grundstücksbedarf für die ortsansässigen Einwohner zu erschließen. Seit mehreren Jahren warten etwa 15 - 20 einheimische Interessenten auf einen Bauplatz in Weilheim.

Die Gemeinde Weilheim ist bestrebt, als erstes das Interesse der ortsansässigen Einwohner in Verbindung mit der finanziellen Möglichkeit der Gemeinde zu befriedigen. Aus diesem Grunde wurde zur Eigenversorgung der Ortsbewohner die Aufstellung des Bebauungsplanes "Strittwiesäcker, Oeschäcker und Untere Scheueräcker" beschlossen.

Als geeignetes Gelände für die Konzentrierung einer geordneten Bebauung und zur Ortsabrundung wurde das Gewann "Strittwiesäcker" und der Bau einer Ringstraße ("Untere Scheueräcker") ausgewählt. Dieses Gelände mit einer Fläche von 6.000qm liegt an einem leichten Südosthang am südlichen Teil der bestehenden Bebauung angrenzend. Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Weilheim noch nicht. Durch die Lage des Geländes an einer bestehenden und ausgebauten Ortsstraße (Steinbruchweg) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch ohne Flächennutzungsplan durchaus als bodenordnende Maßnahme anzusehen und würde einem späteren Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende Straße, die einer erhöhten Frequentierung durchaus gewachsen ist.

Die Gemeinde Weilheim ist dem Trinkwasser-Zweckverband Höchenschwand angeschlossen, wodurch die Trinkwasserversorgung gewährleistet ist. Die künstlichen Abwässer werden der Zentral-Kläranlage in Tiengen zugeführt. Ein Hauptsammler liegt in unmittelbarer Nähe des Geländes. Auch die Stromversorgung ist durch geringen Kostenaufwand gewährleistet. Ein genügend starkes Kabel befindet sich direkt in der Nähe auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das Gelände im Gewann "Strittwiesäcker" ist bis jetzt im Besitz eines Junglandwirtes, welcher Vollandwirt ist und die Landwirtschaft hauptberuflich ausübt. Für landwirtschaftliche Zwecke ist dieses Gelände jedoch von geringem Nutzen und würde bei einer eventuellen Veräußerung als Baugrundstück dazu beitragen, daß der junge Vollandwirt sein altes landwirtschaftliches Anwesen sanieren könnte. Dies liegt sicher auch im öffentlichen Interesse, da die Bewirtschaftung der Flächen notwendig ist und heute nur nach rationeller Methode mit modernen Maschinen möglich und existenzsicher ist.

Die Gemeinde Weilheim besitzt das Gelände "Untere Scheueräcker". Dieses Gelände wurde für den Bau einer Turnhalle offengehalten. Zwischenseitlich wurde die Turnhalle im Gewann "Scheueräcker" erstellt. Es wurde vom Gemeinderat beschlossen diese Baulücke mit einer Wohnbebauung zu schließen. Das Gelände für eine eventuelle Erweiterung des Kindergartens wurde vorgesehen. Das Gelände im Gewann "Oeschäcker" ist landwirtschaftlich schlecht zu bewirtschaften und wurde zur Ortabrundung mit einer Bebauung konzipiert.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet wird im Gewann "Strittwiesäcker" und "Oeschäcker" als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 der BauNVO und im Gewann "Untere Scheueräcker" als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, es dient somit vorwiegend dem Wohnen. Bezüglich der Art der zulässigen Gebäude, ihrer Stellung und Gestaltung sowie bezüglich des Masses der baulichen Nutzung der Grundstücke wird auf die Darstellung und Eintragungen im Lageplan und auf die beiliegenden Bebauungsvorschriften verwiesen, welche einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Die geplante Bebauung wurde im Lageplan i.M. 1:1000 (Anlage 3) eingezeichnet. Es ist offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen.

Der Hangneigung entsprechend können nur Gebäude in Frage, die nach der Bergseite eingeschossig und nach der Talseite zweigeschossig in Erscheinung treten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit Begrenzung der Kniestücke zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwingend I + ausgebautes Untergeschoss festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist ferner begrenzt durch die Grundflächensahl, die im Baugebiet einheitlich auf 0,3 als Höchstwert festgesetzt und im Lageplan eingetragen ist. Dies bedeutet, daß höchstens 1/35 der Bauparzellengröße innerhalb der festgesetzten Baugrenzen überbaut werden darf (vergl. § 19 der BauNVO). Im Lageplan sind die Baugrenzen maßlich festgesetzt.

III. Kosten

Die Kosten welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung des Baugebietes - nämlich für Straßenbau, Kanalisation, Wasserleitung sowie der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, sind in überschläglicher Berechnung als besondere Anlage beigefügt. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch den größten Teil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen, bzw. die Kosten von vornherein auf die Grundstückseigentümer umlegen.

Durch die unmittelbare Lage an der bereits erschlossenen Straße, fallen für die Versorgung mit Frischwasser und elektr. Strom nur sehr geringe Kosten an.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Strittwiesäcker, Oeschäcker und Untere Scheueräcker" soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für etwaige Enteignung, für öffentliche Zwecke, Erschließung und Festlegung des besonderen Verkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut

14. Nov. 1975

Waldshut, den _____

Weilheim, den 8. August 1974

Die Gemeinde: Weilheim

Der Bürgermeister: *[Handwritten Signature]*



Entwurf:

Friedrich W. Jeckert
freier Architekt *[Handwritten Signature]*

Adolf Gamp
freier Architekt

7897 Tiengen, 7891 Weilheim

Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 14. Nov. 1975

Anlage 3, Fertigung⁴.....

zum Bebauungsplan "Strittwiesäcker, Oeschäcker" und "Untere Scheueräcker" der Gemeinde Weilheim.

Antrag vom^{15. 8. 1973}.....



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Strittwiesäcker", "Oeschäcker" und "Untere Scheueräcker" der Gemeinde Weilheim, Landkreis Waldshut.

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I) Seite 341.
- 2.) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1238) BauNVO.
- 3.) § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4.) §§ 1 bis 3 der VOB über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21).
- 5.) §§ 3 und 111 der LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351 LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Das Gewann "Strittwiesäcker" und "Oeschäcker" (nördlich des Fußweges) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und das Gewann "Untere Scheueräcker" (südlich des Fußweges) ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen, sind diese auch Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- (1.) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- (2.) Versorgungsleitungen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahmen zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächensahl (GRF) und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1.) Die Festsetzung der Grundflächensahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
- (2.) Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 17 Abs. 4 BauNVO als zwingend eingeschossig plus ausgebautes Untergeschoss I + U festgesetzt. Zusätzlich ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich bei Berücksichtigung von § 9 dieser Vorschriften und wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Bebauungsplan

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ländratsamt Waldshut

§ 6 Bauweise

Waldshut, den 14. Nov. 1975

- (1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2.) Im ganzen Baugebiet sind Einzelhäuser zulässig. Die festzulegenden Einzelzeichnungen im Lageplan gelten als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO.
- (3.) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
- (4.) Die Dachneigung wird entsprechend der Eintragung im Lageplan festgelegt.



§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
- (2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen i.S. des § 3 dieser Bebauungsvorschrift zulässig.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstand

- (1.) Der Mindestgrenzabstand neu zu errichtender Hauptgebäude richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.
- (2.) Weitergehende Vorschriften über Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände nach §§ 7 - 9 LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

- (1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite bei den freistehenden Einzelhäusern mindestens 12,00m betragen.

- 3 -

- (2.) Die Höhe der Gebäude vom eingebauten Gelände bis zur Traufe darf auf der zweigeschossigen Talseite höchstens 5,50m betragen.
- (3.) Die bergseitige Sockelhöhe der Gebäude im Teilgebiet "Stattwiesbüchel" (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei der Einzelplanung ist in bezug auf die erforderliche Rampe, auf Hauseingang und notwendige Fenster besonders Rücksicht zu nehmen.
- (4.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6.) Die Wohngebäude erhalten Satteldächer. Für die Dachdeckung sollen dunkle Siegel verwendet werden.
- (7.) Die Ausführung eines Kniestockes bis zu höchstens 0,30m kann zugelassen werden. Als Höhe des Kniestockes gilt das Maß von Oberkante Dachgeschoss-Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Umfassungswand mit der Oberkante der tragenden Dachkonstruktion.

§ 9 Abs. 8 erhält folgende Fassung:
Für den Ausbau des Dachgeschosses werden Spitzgauben und Wiederkehren zugelassen. Aufgrund der geringen Dachneigung (maximal 22°) sind Schleppgauben nicht zulässig.

Hand.
v.
16.5.94

§ 10 Nebenanlagen und Garagen

- (1.) Nebenanlagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind wie auch die Garagen mit diesen in guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2.) Garagen sollen möglichst mit dem Hauptgebäude verbunden oder eingepflanzt werden. Sie sollen zusammen mit dem Hauptgebäude ein einheitliches Ganzes bilden und architektonisch gut harmonisieren. Bei Garagen mit Flachdächern darf die Höhe über dem eingebneten Gelände nicht mehr als 2,40m betragen.
- (3.) Kellergaragen mit direkter Ausfahrt zur Straße sind nur dann zulässig, wenn die Ausfahrt entweder keinen Geländeeinschnitt oder nur einen solchen von höchstens 1,00m Tiefe erfordert.

§ 11 Einfriedungen

- (1.) Die Einfriedungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind lebende Hecken von höchstens 0,60m Höhe.
- (2.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

- (3.) Wo Strassen im Geländequerschnitt liegen, sind evtl. erforderlich werdende Stützmauern längs der Strasse und auf den Grundstücken so niedrig wie möglich zu halten. Die Stützmauern sind in Sichtbeton oder hell verputzt auszuführen.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1.) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2.) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei der An- pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Ge- hölze verwendet werden.
- (3.) Vorplätze und Garagenausfahrten müssen geplant und befestigt, d.h. mit einem straßennäßigen Belag versehen werden.
- (4.) Offene Hofflächen und Wäschetrockenplätze sind zur Straße durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.

§ 13 Entwässerung

- (1.) Die häuslichen Abwässer sind entsprechend der Kanalisations- Satzung der Gemeinde abzuführen.
- (2.) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasser- rechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14 Ausnahmen und Befreiung

- (1.) Für Ausnahmen und Befreiung gilt § 51 BBauG in Verbindung mit § 94 LBO.
- (2.) Ausnahmen von § 7 Abs.4 (Dachneigung) und § 9 Abs.1 dieser Bebauungsvorschriften können in Einzelfällen zugelassen werden.

Weilheim, den 8. August 1974

Der Bürgermeister:

J. Abt

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bun-
desbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut
14. Nov. 1975

Waldshut, den _____

