

2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Rebacker"

Maßstab 1 : 500

Weilheim, den 15. Juni 1998



[Signature]
Gantert, Bürgermeister

Legende:

- Grenze Bebauungsplan
- Art der baulichen Nutzung:**
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Grenzen unterschiedlicher Nutzung
- geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Rebacker"







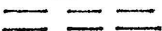
Maßstab 1 : 500

Weilheim, den 15. Juni 1998



Gantert, Bürgermeister

Legende:

-  Grenze Bebauungsplan
- Art der baulichen Nutzung:
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse
-  Baugrenze
-  Grenzen unterschiedlicher Nutzung
-  geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



**Satzung zur Teilaufhebung und 2. Änderung des Bebauungsplanes
"Rebacker"
Ortsteil Nöggenschwiel**

Aufgrund von §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.1998 folgende Satzung zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes "Rebacker" beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rebacker", der vom Gemeinderat am 13.12.1993 beschlossen wurde, am 06.04.1994 in Kraft getreten ist und mit Beschluß vom 30.06.1997 geändert wurde. Der Lageplan ist beigelegt.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

(1) Der Inhalt der zeichnerischen Änderung geht aus dem beiliegenden Änderungsplan vom 15.06.1998 hervor.

(2) Im textlichen Teil ergeben sich folgende Änderungen:

1. Ziffer 2.1.5 (Private Grünfläche) entfällt.

4. Ziffer 3.3, Absatz 4, (Firstrichtung) entfällt.

5. Ziffer 3.8, Absatz 2 erhält folgende Neufassung:

"Die westliche und nördliche Bebauungsplangrenze ist dicht mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. "

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 15.06.1998

Gantert, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Rebacker",
Ortsteil Nögenschwiel

Aufstellungsbeschuß gefaßt in der Sitzung des Gemeinderates
am 18.09.1996

Beschluß bekanntgemacht am 21.01.1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 23.01.98 bis
16.02.1998 (3 Wochen)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom
21.01.1998 bis 02.03.1998

Behandlung der Stellungnahmen und Beschluß zur Auslegung ge-
faßt in der Sitzung des Gemeinderates am 09.03.1998

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 18.03.1998

Planentwurf offengelegt vom 27.03.1998 bis 27.04.1998

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Of-
fenlage am 18.03.1998

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderatssit-
zung am 15.06.1998

Satzungsbeschuß gefaßt am 15.06.1998

Satzung dem Landratsamt angezeigt am 01.09.1998

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am

Inkrafttreten am

Weilheim, den 01.09.1998

Gancert
Bürgermeister





Begründung zur Teilaufhebung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rebacker"

1. Anlaß zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes "Rebacker" im Ortsteil Nöggenschwiel

Das Grundstück Flst. Nr. 10 kann aufgrund der bisherigen Abgrenzung des Bebauungsplanes aufgrund des festgesetzten Grünstreifens baulich nur eingeschränkt genutzt werden. Durch die Herausnahme des Grünstreifens und die Verschiebung der Bebauungsplangrenze auf diesem Grundstück kann die bauliche Ausnutzung vergrößert werden. Der Eigentümer beabsichtigt, dort bald ein Wohnhaus zu erstellen.

Die Herausnahme des Grünstreifens wird auch aufgrund des Vergrößerungswunsches des bestehenden Gewerbebetriebes (Rebacker 9) notwendig. Der Eigentümer möchte das nördlich des Betriebes gelegene Gelände zur Lagerung von Holz befestigen.

Durch den Verzicht auf den Grünstreifen kann noch ein weiterer Bauplatz ausgewiesen werden bzw. vorhandene Bauflächen vergrößert werden (im südwestlichen Bereich), um dort drei vorhanden Bäume erhalten zu können.
Der Bedarf für einen weiteren Bauplatz ist vorhanden.

2. Inhalt der Teilaufhebung und Änderung

Die Teilaufhebung und Änderung umfaßt folgende Punkte:

- a) Herausnahme des Grünstreifens
- b) Herausnahme des Bebauungsplanteiles auf Flst. Nr. 10
- c) Vergrößerung des Baufensters im nördlichen Plangebiet
- d) Vergrößerung des Baufensters im südwestlichen Plangebiet
- e) Ausweisung eines Baufensters im westlichen Plangebiet
- f) Aufhebung der Festsetzung über die Firstrichtung
- g) Anpassung der Baufenster an die bereits vorhandene Bebauung
- h) Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 30.06.1997

3. Ziel und Zweck der Planung

a) Herausnahme Grünstreifen

Durch die Herausnahme des Grünstreifens lassen sich Bauflächen vergrößern und neu ausweisen. Damit kann der Bedarf an weiterer Wohnbau- und Gewerbefläche gedeckt werden. Auf den Grünbereich kann städtebaulich verzichtet werden. Ursprünglich sollte er die lockere und hofflächige Bebauung in Nöggenschwiel sichern und eine landschaftliche Verbindung vom

Außenbereich zur südlich der Bebauung liegenden Wiese schaffen. Das Ortsbild von Nögenschwiel wird durch den Verzicht auf den Grünstreifen jedoch nicht beeinträchtigt. Das Baugebiet ist umgeben von Grünflächen, die Bebauung fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Dieses Gesamtbild wird auch nicht durch eine Erweiterung der Bebauung bzw. durch das Schließen von Baulücken zerstört. Zudem sollten aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes zuerst Baulücken gefüllt werden, bevor Neubauland erschlossen werden muß.

b) Teilaufhebung

Der Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 10 möchte für seine Familie neben dem vorhandenem Betrieb auf dem gleichen Grundstück ein Wohnhaus errichten. Durch die Zurücknahme der Plangebietsgrenze auf diesem Flurstück wird das Grundstück zu Innenbereich und damit bebaubar. Die Baulücke zum benachbarten Grundstück kann dadurch sinnvoll geschlossen werden und gleichzeitig ein einheimischer Gewerbebetrieb unterstützt werden.

c) Vergrößerung der Gewerbefläche

Im Bebauungsplan "Rebacker" konnte sich in der Gewerbefläche eine einheimische Zimmerei und Schreinerei ansiedeln. Die Schreinerei liegt im vorderen Bereich des Gebäudes, die Zimmerei im hinteren Bereich. Im nördlichen Bereich soll weitere Lagerfläche für den Betrieb geschaffen werden. Das Baufenster wird daher vergrößert. Dadurch kann die heimische Wirtschaft ebenfalls unterstützt werden und Fläche in einem vorhandenen Baugebiet/Gewerbegebiet vor einer Neuerschließung ausgenutzt werden.

d) Vergrößerung des Baufensters im südwestlichen Plangebiet

Durch die Vergrößerung des Baufensters im südwestlichen Bereich können drei vorhandene Laubbäume bei einer späteren Bebauung erhalten bleiben. Dies dient dem Naturschutz.

e) Ausweisung eines weiteren Baufensters

Westlich der Schreinerei/Zimmerei ist durch die Herausnahme des Grünstreifens Platz für ein weiteres Baufenster, für das wie bei den umliegenden Grundstücken eine gemischte Nutzung möglich sein soll. Der Abstand zum vorhandenen Betrieb entspricht dem Abstand zwischen der Gewerbefläche im Osten des Baugebietes und dem daneben ausgewiesenen Dorfgebiet. Zudem befindet sich im vorderen Bereich des Betriebsgebäudes die Schreinerei, die weniger lärmintensiv wie eine Zimmerei ist. Von einer Überschreitung der Lärmwerte wird, auch in Zukunft nicht, ausgegangen. Es wurden bereits Maßnahmen zum Lärmschutz angewandt. Erweiterungen des Betriebes werden nur nach Norden und Osten hin, vom Bauplatz weg, getätigt werden.

Dem Betriebsinhaber weiß von dem Risiko, seinen Betrieb unter Umständen einschränken zu müssen, wenn die Lärmwerte überschritten würden.

f) Aufhebung der Firstrichtung

Die Aufhebung der Eintragung der Firstrichtung wurde notwendig, da es bei der Realisierung des Baugebietes immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Einhaltung der festgesetzten Firstrichtung kam. Diese Schwierigkeiten sollen für die noch freien Bauplätze ausgeräumt werden. Die Praxis hat gezeigt, daß die Firstrichtungen der zur Genehmigung anstehenden Gebäude städtebaulich in der Regel kein Problem sind, weshalb auf diese zusätzliche Regelung und Einschränkung des Bauherren verzichtet werden kann.

4. Naturschutzrechtliche Abwägung (§ 8a BNatSchG)

Durch die Teilaufhebung und die Änderung werden nur geringe Veränderungen der Landschaft und der Natur erwartet.

Auf den Grünstreifen kann aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes verzichtet werden (siehe unter Ziel und Zweck der Planung).

Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff erscheint es ausreichend, an der intensiven Eingrünung des westlichen und nördlichen Baugebietes, insbesondere zur freien Landschaft, festzuhalten. Zusätzlich sollen pro Grundstück mind. 2 hochstämmige Obst- oder Laubbäume und 5 Sträucher gepflanzt werden.

Die Vorschriften über den Erhalt von Bäumen (Pflanzbindungen) und über das Pflanzen von Bäumen (Pflanzgebote) gelten fort.

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Grünstreifen noch enthalten. Er soll mit der derzeit laufenden Fortschreibung des Planes, am 17.09.1996 wurde von der Verwaltungsgemeinschaft der Aufstellungsbeschuß zur Änderung gefaßt, in eine Baufläche umgewandelt werden.

Bis zum Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens kann nicht gewartet werden, da konkrete Bauabsichten bestehen. Die Teilaufhebung bzw. die Änderung erfolgt daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

6. Erschließung

Es ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Erschließung. Kanalisation ist vorhanden, die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert.

Weilheim, den 15.06.1998



angezeigt am

01. SEP. 1998



LANDRATSAMT WALDSHUT