

MI	II
0,4	0,8
O	25°-35°
FH = +8.50m TH = +6.50m ± 0.00 = OK FFB EG	

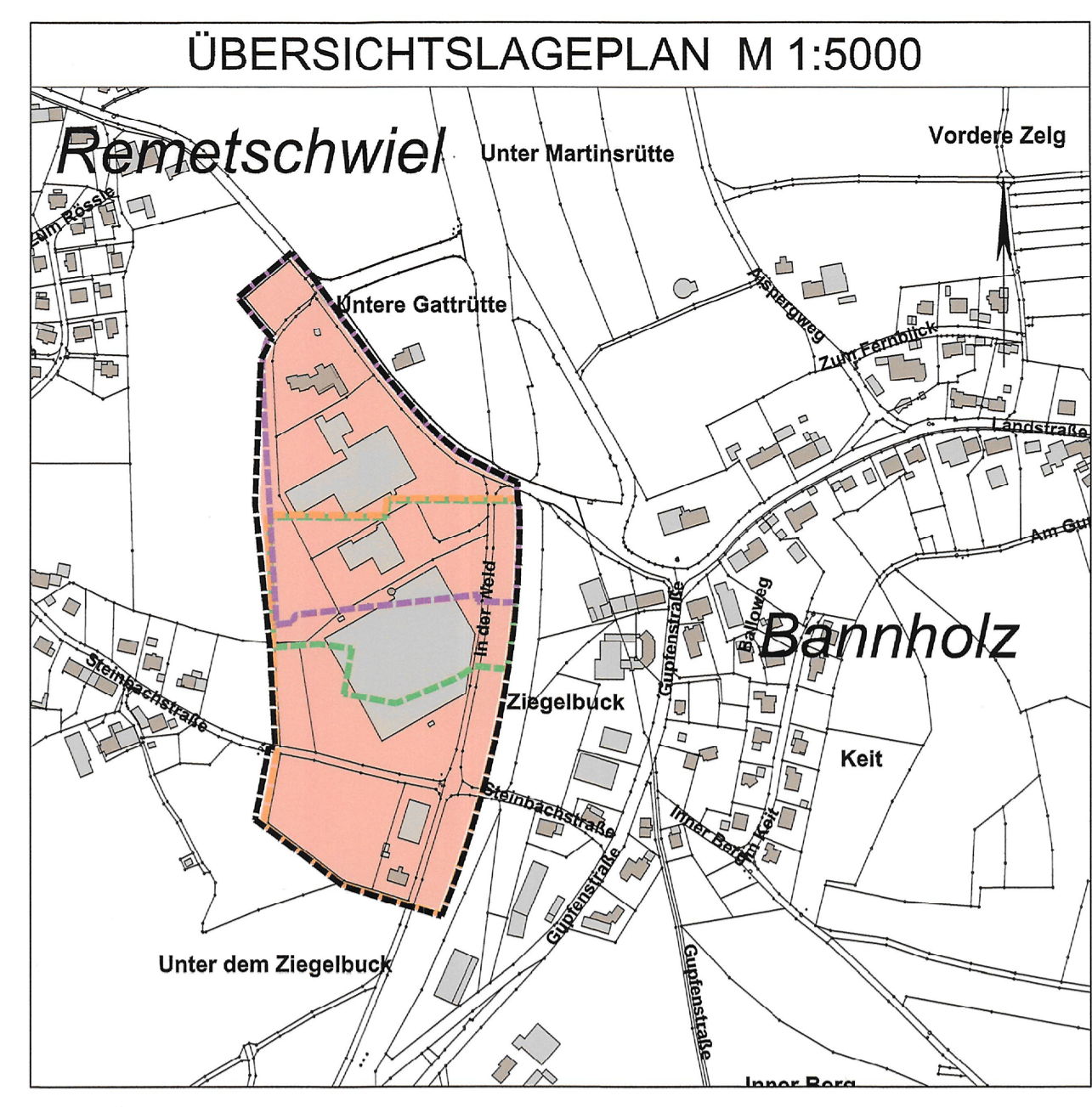
GE	II (III)
0,4	0,8
a	max. 18°
GH = +12.0m / +15.0m (maximal)*	

GE	II (III)
0,8	1,2
a	max. 18°
GH = +12.0m / +15.0m (maximal)*	

GE	II (III)
0,8	1,2
a	max. 18°
GH = +12.0m / +15.0m (maximal)*	

Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - Bestehende Gebäude
 - Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- Art der baulichen Nutzung:**
- MI** Milchgebiete § 9 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
 - GE** Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO
- Nutzungsschablone:**
- | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------|
| GE | II (III) | Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (maximal) |
| 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| a | max. 18° | Bauweise | Dachneigung |
| GH = +12.0m / +15.0m (maximal)* | | Gebäudehöhe (maximal) | |
- * GH 2 Geschosse = OK +12.0m
GH 3 Geschosse = OK +15.0m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- a** Abweichende Bauweise
 - o** Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB
 - Unterirdisch
- Grünflächen:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private nicht überbaubare Grünfläche
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzen Bäume
 - Anpflanzen Gebüsch
- Sonstige Planzeichen:**
- Mit Geh-, Fahr- und Lahnungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker", 4. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker", 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker", 2. Änderung und 3. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan "Waid - Kalberacker"
auf Gemarkung Remetschwil
und Örtliche Bauvorschriften

4. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 25.06.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 25.06.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 18.07.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 18.07.2018 bis 17.08.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 18.07.2018 bis 17.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 17.09.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am 26.09.2018

Lageplan M 1:1000 Blatt 2

79809 Weilheim, den 17.09.2018

Roland Arzner, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ergst kaiser
daimlersraße 15
79761 wtlengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

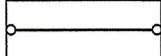
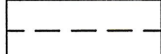


wtlengen, den 17.09.2018
Kaiser
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1802 Plan: 1802_Bebauungsplan.dwg Plot: 10-3_LP1000.pdf Größe: 0,68 m²


Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
-  Bestehende Gebäude
-  Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)

Art der baulichen Nutzung :

-  Mischgebiete
§ 6 BauNVO
-  Gewerbegebiete
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :

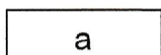
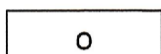
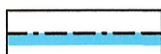
Nutzungsschablone :

GE	II (III)
0,4	0,8
a	max. 18°
GH = +12.0m / +15.0m (maximal)*	


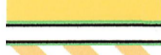


Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Gebäudehöhe (maximal)	

* GH 2 Geschosse = OK +12.0m
GH 3 Geschosse = OK +15.0m

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :

-  Abweichende Bauweise
-  Offene Bauweise
-  Baugrenze


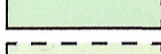
Verkehrsflächen :

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

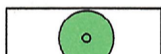

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  Unterirdisch

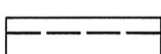





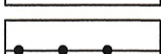
Grünflächen :

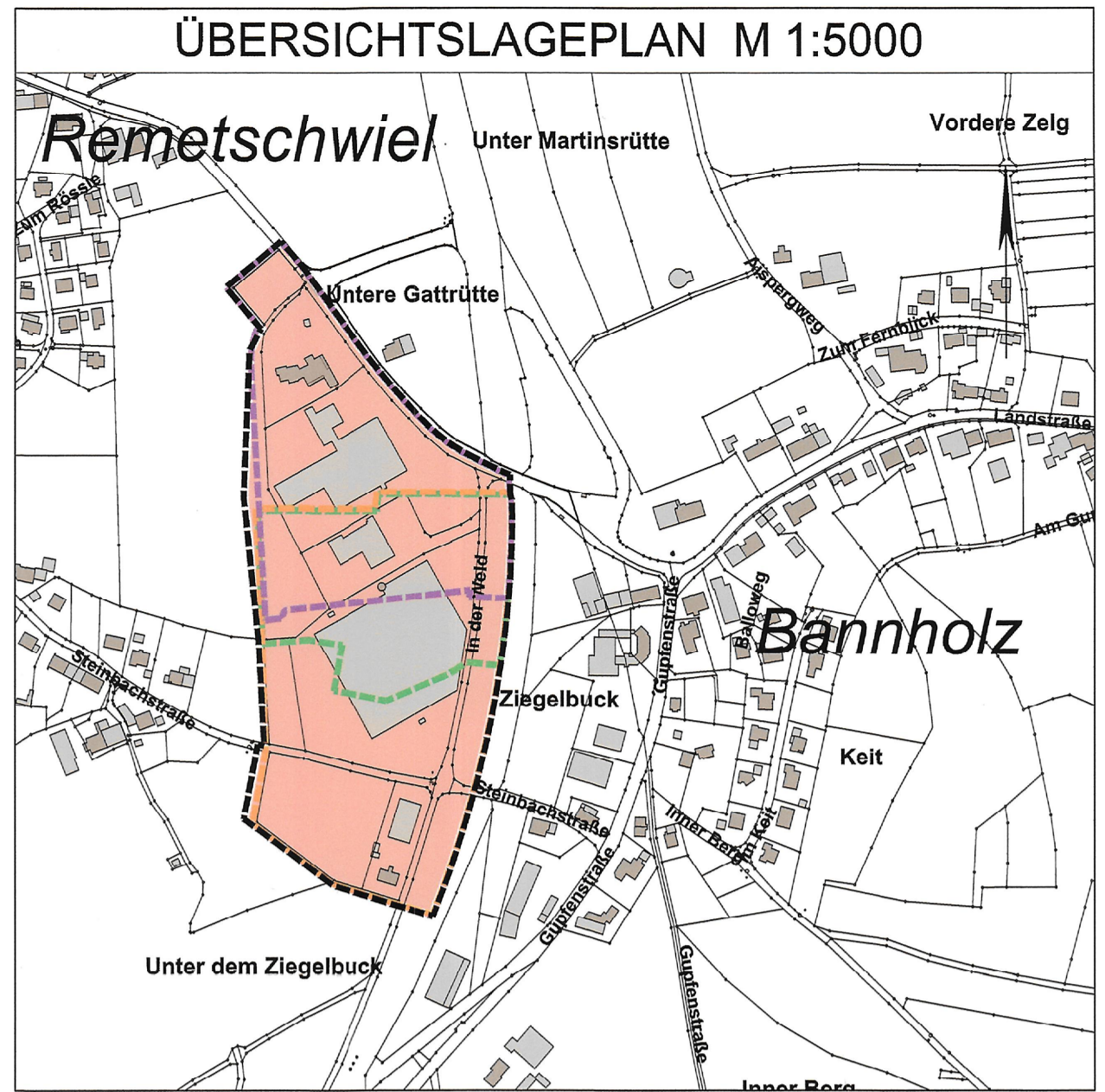
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private nicht überbaubare Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :

-  Anpflanzen Bäume
-  Anpflanzen Gebüsch

Sonstige Planzeichen :

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker", 4. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker"
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker", 1. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Waid - Kalberacker", 2. Änderung und 3. Änderung
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



057

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Waid - Kalberacker"



auf Gemarkung Remetschwil
und Örtliche Bauvorschriften

4. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Verfahrensübersicht:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 25.06.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 25.06.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 18.07.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 18.07.2018 bis 17.08.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 18.07.2018 bis 17.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 17.09.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am 26.09.2018

Lageplan	M 1:1000	Blatt 2
79809 Weilheim, den 17.09.2018		
 Roland Arzner, Bürgermeister		
planungsbüro + vermessungsbüro ernst kaiser daimlersstraße 15 79761 wt-tiengen tel. 07741/9211-0 fax. 07741/9211-22		wt-tiengen, den 17.09.2018  Entwurf und Planfertigung
Auftrag: 1802	Plan: 1802_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP1000.pdf
Größe: 0,58 m²		



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Baugrund
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die 4. Änderung zum Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 17.09.2018 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4).



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| B. Begründung | (1.-11.) i.d.F. vom 17.09.2018 |
| C. Textliche Festsetzungen | (I.- III.) i.d.F. vom 17.09.2018 |
| Örtliche Bauvorschriften | (IV.) i.d.F. vom 17.09.2018 |
| D. Planteil | |
| Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) i.d.F. vom 28.11.2012 |
| Lageplan | (Bl. 2) i.d.F. vom 17.09.2018 |

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“, Rechtskraft vom 31.07.1981 mit den bisherigen 1.-3. Änderungen werden im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) komplett außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 17.09.2018

Roland Arzner
Bürgermeister



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

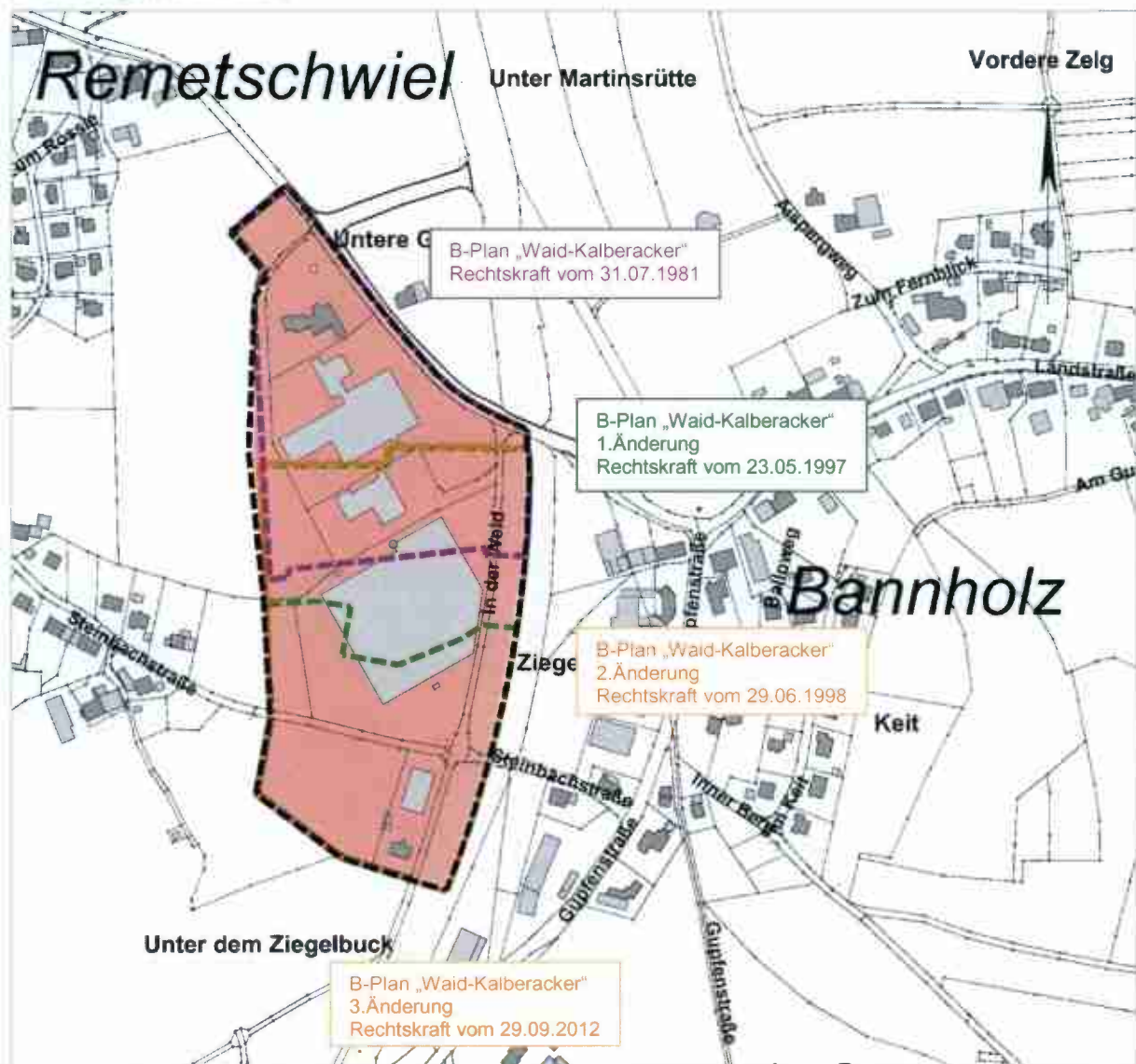
Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die gewerblichen Flächen auf Gemarkung Remetschwil befinden sich im Gewann „Waid-Kalberacker“ westlich der Bundesstraße 500. Das Baurecht wird über den Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“, Rechtskraft vom 31.07.1981 geregelt. Zu diesem B-Plan gibt es zwischenzeitlich folgende Änderungen:

1. Änderung, Rechtskraft vom 23.05.1997
2. Änderung, Rechtskraft vom 29.06.1998
3. Änderung, Rechtskraft vom 29.09.2012

Das Gewerbegebiet „Waid-Kalberacker“ wurde nach Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Fa. Holzbau Amann GmbH besiedelt, welche sich dann kontinuierlich weiterentwickelt hat und heute zu einem in der Branche führenden, weltweit tätigen Unternehmen für speziellen Holzbau sowohl in der Architektur wie auch im konstruktiven Tiefbau zählt. Mit der immer noch anhaltenden Entwicklung in Produktion und Dienstleistung geht zwangsläufig auch eine permanente Vergrößerung der betrieblichen Einrichtungen und Produktionsflächen einher.

Dasselbe trifft auch auf die Fa. Lignotrend zu, welche ursprünglich aus der Fa. Amann entstanden ist. Beide Firmen entwickeln sich permanent weiter, aktuell sind Erweiterungen sowohl bei der Firma Amann als auch bei der Fa. Lignotrend geplant. Der bestehende B-Plan mit all seinen bisherigen Änderungen lässt die aktuellen und auch künftigen Bauwünsche nur bedingt zu, der Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“ muss dazu geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim unterstützt diese Entwicklung und hat deshalb am 25.06.2018 die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ auf Gemarkung Remetschwil im vereinfachten Verfahren gem. § 13 und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“ auf Gemarkung Remetschwil, stammt aus dem Jahre 1981 (Rechtskraft vom 31.07.1981). Bei der Besiedelung wurden die Flächenvorgaben zu den bebaubaren Flächen und zu den Erschließungswegen nur ungenügend beachtet. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan mehrfach geändert und die Inhalte sukzessive entsprechend den jeweiligen Ansiedelungswünschen erweitert.

Die aktuellen und derzeit gültigen Inhalte zum Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“ mit Änderungen sind nicht mehr zeitgemäß und erlauben deshalb auch keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die ansässigen Betriebe.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung....

Im Weiteren regelt der Bebauungsplan, trotz der vielen Änderungen, immer noch nicht alle Belange eines umfassenden Baurechts für die betroffenen Flächen.

Auf Grund dessen und auch unter dem Hintergrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage hat sich die Gemeinde Weilheim in Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut dazu entschieden, den Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“ mit Änderungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ertüchtigen und die Vorgaben zum Baurecht in einem neuen Gesamt-Bebauungsplan (4. Änderung) zusammenzufassen.

Die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Entwicklungen / Erweiterungen der bereits bestehenden und auch neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe schaffen. Alle Vorgänger-Bebauungspläne (ursprünglicher B-Plan und Änderungen) werden durch die 4. Änderung komplett aufgehoben.

3. Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 21.08.2002, rechtsverbindlich, gültig.

3.2 Regionalplan

Aktuell gültig ist der Regionalplan 2000 (Waldshut-Tiengen) des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee vom 10.04.1998.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) sind die Flächen zum Gewinn „Waid-Kalberacker“ größtenteils enthalten (nachrichtliche Übernahme aus FNP und BPL).

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weilheim gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012 sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Waid-Kalberacker“ betroffenen Flächen als Gewerbeflächen (G) ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der B-Plan „Waid-Kalberacker“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.


Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung....
4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet zum B-Plan „Waid-Kalberacker“ liegt auf der Gemarkung Remetschwil der Gemeinde Weilheim. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bildet im Norden die Kreisstraße 6551 / Albtalstraße und im Osten die Bundesstraße 500. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 7,05ha und beinhaltet die im B-Plan durch Abgrenzung markierten und nachfolgend zusammengefassten Grundstücke / Grundstücksflächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
156/2	5.765	30	Teilfläche	S
156/1	4.795	680	Teilfläche	S
1712	9.410	4.002	Teilfläche	S
1713	904	101	Teilfläche	S
1714	45.653	1.877	Teilfläche	S
1711/1	1.301	1.301		S
1711	7.415	1.888	Teilfläche	S
169/1	1.500	1.500		BPL
169	35.193	1.317	Teilfläche	Gr
174	4.799	4.799		GFIG
174/1	15.246	15.246		GFIG
174/2	3.439	3.439		GFIG
174/5	1.293	1.293		W
169/2	1.840	1.840		Gr
174/3	15.662	15.662		GFIG
174/4	2.013	2.013		Gr
173/2	2.662	2.662		GFIG
127	3.098	811	Teilfläche	S
795/2	2.627	2.627		GFIG
795/3	7.053	7.053		Gr / WAG
795	10.058	316	Teilfläche	Gr
Gesamtfläche entspricht ca.		70.457 7,05	m ² ha	

S	Strassenverkehr
Gr	Grünland
BPL	Bauplatz
GFIG	GF Industrie und Gewerbe
WAG	Graben



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Grundstücke Flst. 1711, 1712 und 1714 gehören der Bundesrepublik Deutschland (B500), das Grundstück Flst. 156/1 befindet sich im Besitz des Landkreises Waldshut (K6551).

Die Grundstücke Flst. 127, 156/2, 1713 und 1711 sind Eigentum der Gemeinde Weilheim, alle anderen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Gewerbegebiete „Waid-Kalberacker“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die B-Planflächen „Waid-Kalberacker“ werden maßgeblich über die Albtalstraße / Kreisstraße 6551 im Norden mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 500 erschlossen. Im Süden stellt die Steinbachstraße eine weitere Erschließungsoption an das übergeordnete Straßennetz über den Ortsteil Bannholz dar.

Untergeordnet erfolgt eine flächenhafte Erschließung über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher auf der Westseite entlang der Bundesstraße 500 verläuft.

Die Erschließung des gesamten Areals ist somit gesichert, es sind keine neuen Erschließungsstraßen oder -wege notwendig oder geplant.

Der o.g. Wirtschaftsweg wird sehr stark durch den Werksverkehr der beiden Firmen Holzbau Amann GmbH und Lignotrend Produktions GmbH beansprucht. In Folge dessen ist die Benutzung für die Allgemeinheit mittlerweile sehr problematisch, weil die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nicht mehr ausreichend gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Weilheim entschieden, den Wirtschaftsweg Flst. 1711 im Bereich zwischen der Albtalstraße / K6551 und der Steinbachstraße an die beiden Gewerbebetriebe zu veräußern. Der Wirtschaftsweg wird Privatweg.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

- DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
- DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

5.3.1 Allgemein

Das Gelände zum B-Plan „Waid-Kalberacker“ weist leichte bis mittlere Neigungen (ca. 3% – 5%) in südlicher Richtung auf. Die bestehenden Gewerbegebietsflächen im B-Planbereich werden im konventionellen Trennsystem entwässert.

Nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben des WHG und des WG B-W entsprechend, soll das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und dem natürlichen Wasserhaushalt unmittelbar wieder zugeführt werden, eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem ist anzustreben. Dabei wird das dezentrale Versickern des Niederschlagswassers der privaten Dachflächen vorgeschrieben, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Sollte eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind alternative Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, besonders der Regenrückhaltung, in entsprechendem Umfang, vorzusehen.

5.3.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im gesamten B-Planbereich in vorhandenen Freispiegelkanälen gesammelt und abgeleitet.

Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes verläuft der Schmutzwasser-Hauptsammler Remetschwil – Bannholz in West-Ost-Richtung über das Areal zum B-Plan „Waid-Kalberacker“. Alle nördlich gelegenen Flächen leiten ihr Schmutzwasser in diese Abwasserleitung ein.

Die Flächen südlich des Hauptsammlers leiten ihr Schmutzwasser dem bestehenden Hebewerk unterhalb des B-Planbereichs zu. Vor dort wird das gesammelte Schmutzwasser in den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler in der Albtalstraße / K6551 gefördert. Dieser transportiert das Abwasser weiter zur Abwasserreinigungsanlage Klettgau-West.

Nach den aktuellen Erweiterungsplänen der ansässigen Gewerbebetriebe sind im Bereich des geplanten neuen Bürogebäudes der Fa. Lignotrend Produktions GmbH im Süden neue Schmutzwasser-Hausanschlussleitungen erforderlich.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen nicht möglich. Aus den Erkenntnissen zurückliegender Baumaßnahmen im Gebiet selbst und auch im näheren Umgebungsbereich lässt sich entnehmen, dass der vorhandene lehmige Baugrund für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet ist.

Es ist deshalb geplant, innerhalb künftiger Gebietserweiterungen eine zentrale Versickerungsanlage mit Rückhaltung und gedrosseltem Ablauf in den kleinen Bachlauf am südlichsten Tiefpunkt der Gewerbebauflächen einzurichten.

Für den B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ wird empfohlen, das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z. B. zur Bewässerung von Grünflächen, zur Verwendung in Produktionen usw.).

Im Weiteren wird zur Entlastung der Oberflächenwasser-Leitungssysteme festgesetzt, flach geneigte Dächer (bis 10°) extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss dabei mindestens 10cm betragen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Büro- und Verwaltungsgebäude.

5.3.4 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Der Großteil der Erschließungs-, Betriebs- und Logistikflächen sind befestigt (Asphalt). Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in dichten Rohrleitungen (Sammelleitungen) über die bestehenden Oberflächenwasser-Leitungssysteme in den kleinen Bachlauf im Süden des B-Planbereichs abgeleitet.

Das aus Gewerbegebieten stammende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Hofflächen gilt als verunreinigt (belastet), vor Einleitung in eine Vorflut ist dieses daher zu behandeln.

5.4 Wasserversorgung

Trinkwasser

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ sind ausreichend dimensionierte Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung vorhanden, Erweiterungen sind derzeit nicht notwendig oder geplant.

Löschwasser

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist als Grundversorgung eine Wassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Für Betriebe mit hoher Brandlast erhöht sich dieser Anspruch auf 192 m³/h über mind. 2 Stunden.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ sind auch ausreichend dimensionierte Einrichtungen zur Löschwasserversorgung vorhanden, Erweiterungen sind derzeit nicht notwendig oder geplant.

Unter der Halle der Fa. Lignotrend Produktions GmbH am Rande des vorhandenen Wirtschaftsweges befindet sich ein Löschwasserbehälter der Gemeinde Weilheim. Dieser Behälter wurde ursprünglich als Versorgungseinheit im Brandfall für das anfangs kleine Gewerbegebiet außerhalb jeglicher Bebauung erstellt. Zwischenzeitlich wurde der Löschwasserbehälter durch bauliche Anlagen überstellt. Die Entnahmestellen wurden an die neue Situation angepasst, sodass der Löschwasserbehälter auch weiterhin seine Funktion erfüllen kann. Die gemeindlichen Anlagen sind durch Leitungsrechte und Grundbucheinträge gesichert.

5.5 Stromversorgung

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ sind ausreichend dimensionierte Einrichtungen zur Stromversorgung vorhanden, Erweiterungen sind derzeit nicht notwendig oder geplant.

Die Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb der öffentlichen Flächen parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen. Im Bereich privater Flächen erfolgt eine Sicherung durch entsprechende Leitungsrechte.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ sind auch Einrichtungen der Deutschen Telekom vorhanden, Erweiterungen sind derzeit nicht notwendig oder geplant.

Die Versorgungsleitungen verlaufen auch überwiegend innerhalb der öffentlichen Flächen parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen. Im Bereich privater Flächen erfolgt eine Sicherung durch entsprechende Leitungsrechte.

6. Altlasten

Im Bereich des B-Planbereiches „Waid-Kalberacker“ sind keine Altlasten bekannt.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ sind entsprechend den Planungszielen folgende Nutzungen festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagedhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Tankstellen.

Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig durch Baugrenzen festgesetzt. Damit kann auf den jeweils gewünschten Bedarf an unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken flexibel reagiert werden, Grundstücksgrenzen werden im B-Plan nicht festgesetzt.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen dabei die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung.

Zulässig sind im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) 2 Vollgeschosse. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Im B-Planbereich „Waid-Kalberacker“ ist im Gewerbegebiet (GE) die abweichende Bauweise festgesetzt, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und über 50 m Gebäudelänge (maximale Länge ca. 130 m). Im Mischgebiet (MI) ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer geordneten verkehrlichen Situation und einer gewollt angestrebten städtebaulichen Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, als begrünte oder teilbegrünte Parkflächen, zulässig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ werden keine Dachformen festgesetzt. Die maximale Dachneigung beträgt 18°.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zur Begrenzung der räumlichen Bausubstanz wird die maximale Gebäudehöhe für 2 Geschosse mit 12,00m (Betriebs- und Produktionsgebäude) und für 3 Geschosse mit 15,00m (Büro- und Verwaltungsgebäude) festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Fußbodenhöhe des ersten oberirdischen Geschosses des Gebäudes oder Gebäudeteils. Die maximale Höhe für Silos und Dachaufbauten beträgt OK+25,00m

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Höhe wird auf maximal 25m begrenzt, diese Regelung ist auch für Silo-Anlagen gültig.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 10

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Lagerflächen sind begründet auf den besonderen Gestaltungsanspruch solcher Flächen im Landschaftsraum abzuschirmen und einzugrünen.

Mit den gewählten Festsetzungen sollen funktionsgerechte Produktions-Fertigungs- und Lagerungsgebäude ermöglicht werden, welche den heutigen und künftigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und gleichzeitig eine dem Landschaftsbild entsprechende Gestaltung und städtebauliche Gliederung erlauben.

Auf den besonderen Schutz des Grundwassers wird hingewiesen. Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist dazu gem. § 13 BauGB Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Die Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung sind überwiegend durch bauliche Anlagen und Logistikflächen versiegelt. Die Restflächen im Norden und Süden sind teilweise noch Grünflächen mit vereinzelt Bewuchs.

Geschützte Flächen (FFH-Gebiete, Biotop nach § 33 NatSchG B-W und § 30 BNatSchG) sind nicht betroffen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ ist gemäß 1. und 2. Änderung zum Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Unterstützung der vorhandenen Grünordnung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes eine intensive Eingrünung mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt.

9. Baugrund

Zum Baugrund wurde bisher keine Erkundung durchgeführt, ein Baugrundgutachten wird empfohlen. Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W und der Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut sind zu beachten (s. Teil C III, Nr. 3).

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Fa. Holzbau Amann GmbH muss ihre Produktionsstätten zwingend erweitern, weshalb eine zeitnahe Schaffung des dafür notwendigen Baurechts über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ gewünscht ist. Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waid-Kalberacker“ ergeben sich Kosten für die Umlegung von bestehenden öffentlichen und ggf. privaten Leitungen sowie für die Änderung des Bebauungsplanes. Sämtliche Kosten tragen die Firmen Holzbau Amann GmbH und Lignotrend Produktions GmbH.

Für die Gemeinde Weilheim entstehen keine Kosten.

Weilheim, den 17.09.2018

Roland Arzner
Bürgermeister


**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Gewerbegebiet (GE)
gem. § 8 BauNVO**
1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Tankstellen.

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten

**1.2 Mischgebiet (MI)
gem. § 6 BauNVO**
1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

1.2.2 Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 1.3 Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- 1.4 Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 1.6 Flächen für Ver- und Entsorgung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und (6) BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl und der Anzahl der Geschosse in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2). Zulässig sind:
MI = 2 Vollgeschosse.
GE = 2 Vollgeschosse
GE = 3 Vollgeschosse für Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3. Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 Abs. 3 BauGB
- 3.1 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Fußbodenhöhe des ersten oberirdischen Geschosses des Gebäudes oder Gebäudeteils.
- 3.2 Mischgebiet
Traufhöhe (TH) maximal = +6,50m
Firsthöhe (FH) maximal = +8,50m
- 3.3 Gewerbegebiet
Maximale Gebäudehöhe (GH) für 2 Geschosse = OK +12,00m
Maximale Gebäudehöhe (GH) für 3 Geschosse = OK +15,00m
Maximale Höhe für Silos und Dachaufbauten = OK +25,00m
- 4. Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
- 4.1 Als Bauweise ist im Gewerbegebiet (GE) die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2). Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 130 m.
- 4.2 Im Mischgebiet (MI) ist die offene Bauweise festgesetzt.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. **Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
6. **Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist variabel, eine Vorgabe zur First- bzw. Gebäuderichtung erfolgt nicht.
7. **Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
8. **Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
 - 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).
9. **Flächen für Leitungsrechte (LR)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - 9.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt. Dazu zählen:
 - EW = Entwässerung (SK, RK)
 - WV = Wasserversorgung
 - TK/TV = Telekommunikation / Television
 - ST = Stromversorgung / Straßenbeleuchtung
 - 9.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

- 10.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an den Einmündungen von Straßen und Wegen (s. Lageplan Blatt 2).
- 10.2 Entlang der Bundesstraße 500 ist gem. § 9 FstrG ein Abstandstreifen mit $B = 20,00\text{m}$ vor jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 10.3 Entlang der Kreisstraße 6551 ist gem. § 22 StrG B-W ein Abstandstreifen mit $B = 15,00\text{m}$ vor jeglicher Bebauung freizuhalten.

11. Regenwasserbewirtschaftung

11.1 Zisternen

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt analog dem Bestand im klassischen Trennsystem. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser aus den Dachflächen mittels Retentionszisternen zu bewirtschaften. Damit wird unbelastetes Niederschlagswasser sinnvoll weiterverwendet und die nachfolgenden Vorfluter vor Überlastung geschützt. Das Zisternenvolumen setzt sich deshalb aus einem Nutzvolumen (Nutzspeicher) und einem zusätzlichen Retentionsvolumen (Pufferspeicher) zusammen. Das Nutzvolumen wird durch die regelmäßige Entnahme z. B. zur Gartenbewässerung entleert. Das zusätzliche Retentionsvolumen wird während eines Regenereignisses gefüllt und gedrosselt in den Regenwasserkanal entleert. Die Abflussspitzen im Kanalnetz können durch diese zeitliche Verzögerung gepuffert werden. Das Nutzvolumen ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung zu wählen, soll aber mindestens 2 m^3 betragen, das zusätzliche Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m^3 je 50 m^2 Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf $0,5\text{ l/s}$ nicht überschreiten.

- 11.2 Alternativ ist auch die Weiterverwendung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb von Produktionen zulässig. Die eingesetzten Verfahren und Wassermengen dazu sind im Bauantrag nachzuweisen.

12. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden und ist direkt wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an eine Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen. Auf keinen Fall darf ein Anschluss der Drainage am Schmutzwasserkanal erfolgen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Im B-Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope, FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindest-Standards dar.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

1. Boden-/ Grundwasserschutz

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und soweit möglich wieder einzubauen. Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend den Anforderungen der DIN 19731 und UM 1991 zu erfolgen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen wie Zugänge und PKW-Stellplätze sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) festgesetzt.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

- 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 4.2 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe**
- 5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und/oder Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.
- 6. Dachbegrünung**
Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 7. Pflanzfestsetzungen**
- 7.1 Pflanzen**
Auf den privaten Grundstücken sind gebietsheimische Laub- bzw. Obstbäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60 m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren. Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.
- 7.2 Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege**
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen herzustellen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 8. Stellplatzflächen**
- 8.1** Bei Grundstücken bis 3.000 m² sind bei zusammenhängenden Stellplatzflächen je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.
- 8.2** Bei Grundstücken über 3.000 m² wird eine ergänzende Bepflanzung zu den Stellplätzen empfohlen.
- 9. Gewässerrandstreifen**
Der im südlichen B-Planbereich vorhandene Bachlauf wird an die westliche B-Plangebietsgrenze verlegt. Zu beiden Seiten des neuen Bachlaufs wird ein 5,00m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen untersagt. Die Gewässerrandstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen zwingend folgende Angaben / Eintragungen beinhalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund wurde bisher keine Erkundung durchgeführt, ein Baugrundgutachten wird empfohlen.

Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Bei evtl. geogener Vorbelastung ist der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende Erdaushub nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben oder Steinbrüche oder im Zuge einer Auffüllung zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14. März 2007 einhält.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Im B-Planbereich werden keine Dachformen vorschrieben.

1.1.2 Dachneigung

Mischgebiet (MI): 25° - 35°

Gewerbegebiet (GE): maximal 18°

1.1.3 Dachaufbauten

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

1.1.4 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig.

1.1.5 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rotbraune und graue Dacheindeckungen. Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind nur beschichtete Metaldächer zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (10°-35°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

2. Fassadengestaltung

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 300m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen /-elemente, Belichtungselemente, Produkt- und Firmentypische Darstellungen, Begrünungen).



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 10

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

3. **Gas- und Ölbehälter**
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch unterzubringen.
4. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden, es darf keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der höherliegenden Bundesstraße 500 entstehen.
5. **Niederspannungsleitungen**
Niederspannungs-, TV- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
6. **Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**
 - 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
 - 6.2 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.
7. **Einfriedungen**
 - 7.1 Zulässig sind nur transparente Zäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt.
 - 7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen.
8. **Abfallbehälter**
Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.



Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Weilheim, den 17.09.2018


Roland Arzner
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

053

Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 1

Teil D PLANTEIL

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 1) unmaßstäblich
2. Lageplan (Blatt 2) M 1:1000



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Waid-Kalberacker“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Remetschwil

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

055

Endgültige Fassung vom 17.09.2018

Seite 1

Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim“

vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,
Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012.

(Darstellung unmaßstäblich)

