

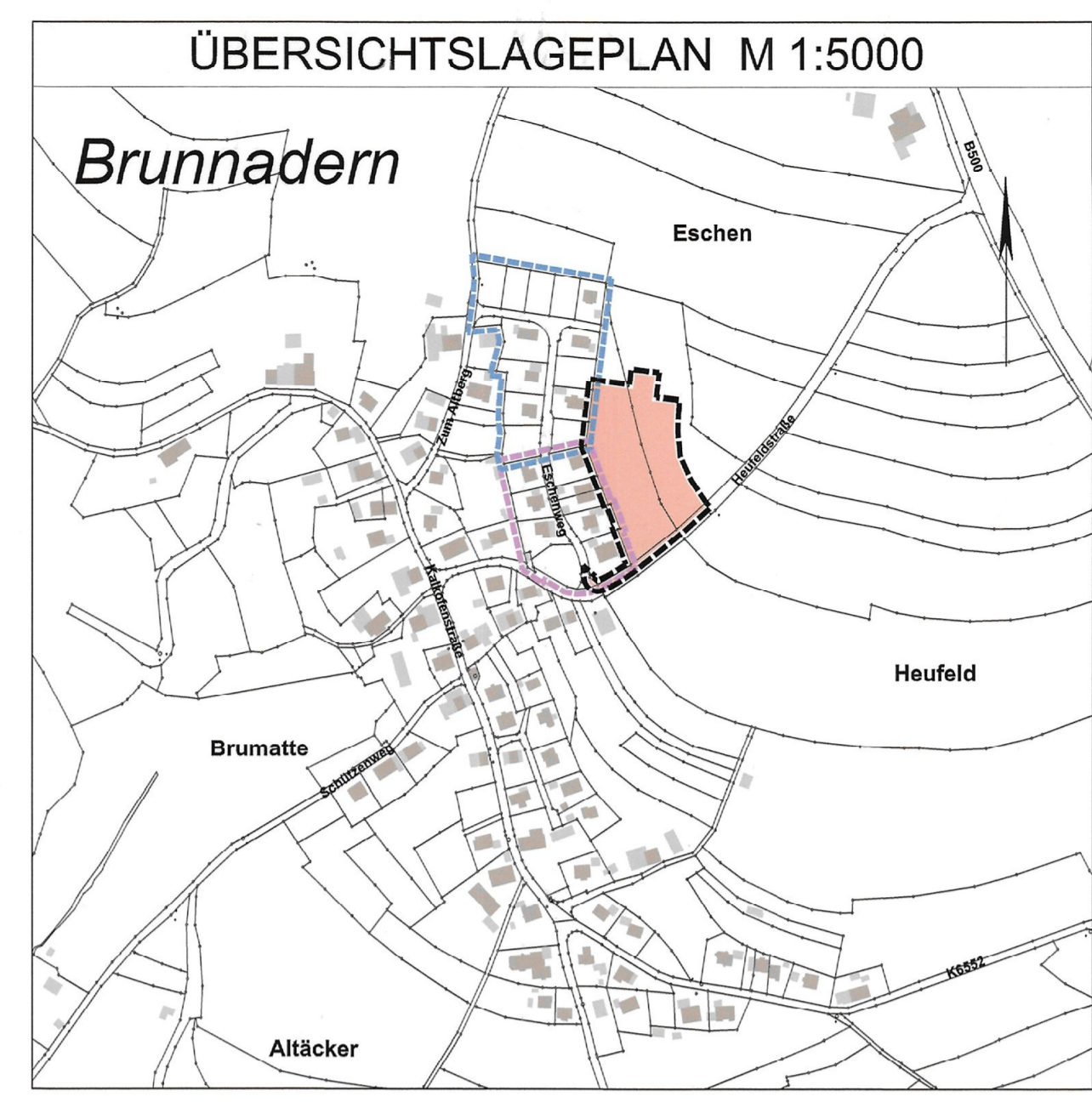
Bebauungsplan "Eschen II"
Rechtskraft vom 15.01.2004,
zuletzt geändert am 26.03.2009

Bebauungsplan "Eschen I"
Rechtskraft vom 03.04.1991,
zuletzt geändert am 07.01.1998

WA	II
GRZ 0,4	
SD 20° - 38°	20° - 38°
PD 10° - 20°	10° - 20°
VPD 15° - 35°	15° - 35°
TH max. +6.00m	
FH max. +8.50m	
±0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

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 :**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung :**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Nutzungsschablone :**
- | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|----------------------------------|
| WA | II | Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (maximal) |
| GRZ 0,4 | | Grundflächenzahl | Bauweise |
| SD | 20° - 38° | Dachform | Dachneigung |
| PD | 10° - 20° | Traufhöhe maximal | |
| VPD | 15° - 35° | Firsthöhe maximal | |
| TH max. +6.00m | | | |
| FH max. +8.50m | | | |
| ±0.00 = OK FFB EG = m ü. NN | | | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze :**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser / Reihenhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - First- und Gebäuderichtung (wahlweise)
- Verkehrsflächen :**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen :**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Öffentliche Grünfläche
- Planungen, 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
- Sonstige Planzeichen :**
- Flächen für die Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 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 "Eschen III" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Eschen II" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Eschen I" § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Weilheim



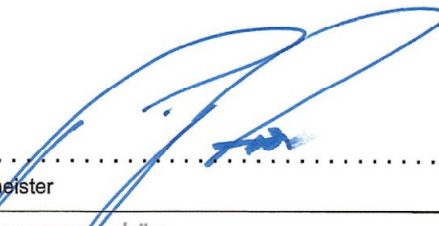
Bebauungsplan "Eschen III"
im OT Brunnadern
und Örtliche Bauvorschriften
Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.06.2016
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.06.2016
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	21.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	21.12.2016 bis 20.01.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.12.2016 bis 20.01.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	09.10.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	22.11.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.11.2017 bis 22.12.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.04.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	05.02.18


Lageplan M 1:500 Blatt 2

79809 Weilheim, den 16.04.2018



Roland Arzner, Bürgermeister

Planungsbüro + Vermessungsbüro
ernst kaiser
dalmierstraße 15
79761 wt-lengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-lengen, den 16.04.2018
Koivite
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1553 Plan: 10-3_LP500.dwg Plot: 10-3_LP500.pdf Größe: 0,88 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 :


§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone :

WA	II
GRZ 0,4	o 
SD PD VPD	20° - 38° 10° - 20° 15° - 35°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m +0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :

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

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser / Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

Verkehrsflächen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Planungen, 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

Sonstige Planzeichen :

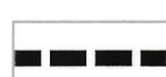
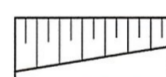
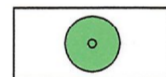
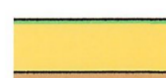
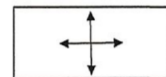
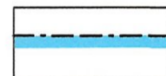
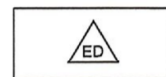
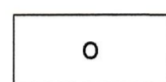
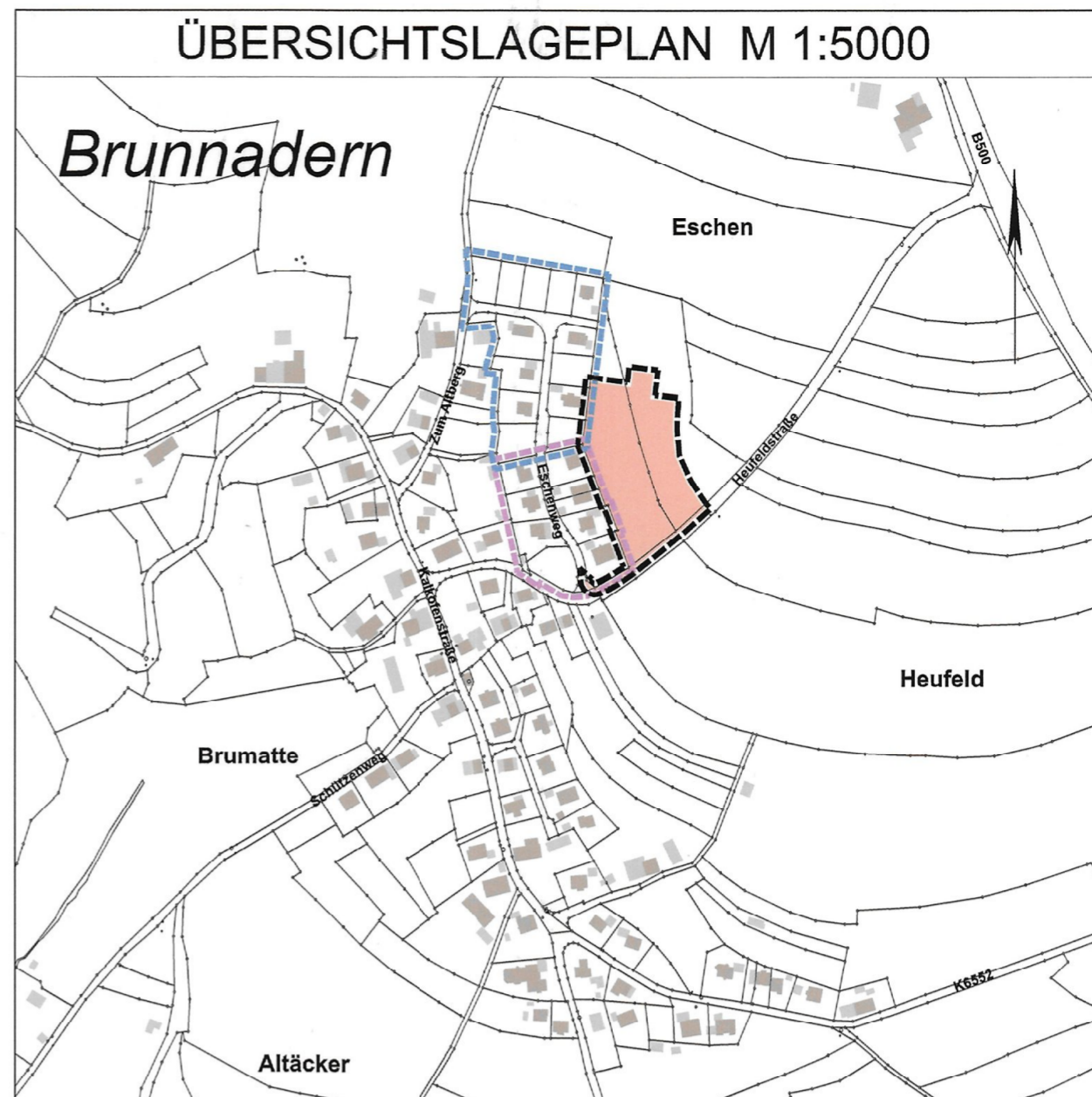
Flächen für die Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Eschen III"
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Eschen II"
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Eschen I"
§ 9 Abs. 7 BauGB



0055

Gemeinde Weilheim






Bebauungsplan "Eschen III"

im OT Brunnadern
und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Verfahrensübersicht:		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.06.2016
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.06.2016
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	21.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	21.12.2016 bis 20.01.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.12.2016 bis 20.01.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	09.10.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	22.11.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.11.2017 bis 22.12.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.04.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	09.05.2018

Lageplan	M 1:500	Blatt 2
79809 Weilheim, den 16.04.2018		
 Roland Arzner, Bürgermeister		
planungsbüro + Vermessungsbüro ernst kaiser daimlerstraße 15 79761 wt-tiengen tel. 07741/9211-0 fax. 07741/9211-22		wt-tiengen, den 16.04.2018   Entwurf und Planfertigung
Auftrag: 1553	Plan: 10-3_LP500.dwg	Plott: 10-3_LP500.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 - Flächennutzungsplan
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. Bauplanungsrechtliche 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 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 1-1, 2-2, 3-3 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



0001

Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen III“

im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Eschen III“ im OT Brunnadern und die Örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.04.2018 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 Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über 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 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

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).



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen III“

im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

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 16.04.2018
C. Textliche Festsetzungen	(I.- III.) i.d.F. vom 16.04.2018
Örtliche Bauvorschriften	(IV.) i.d.F. vom 16.04.2018
D. Planteil	
Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1) i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2) i.d.F. vom 16.04.2018
Schemaschnitt	(Bl. 3) i.d.F. vom 16.04.2018
Schnitt 1-1, 2-2, 3-3	(Bl. 4) i.d.F. vom 16.04.2018
Gestaltungsplan	(Bl. 5) i.d.F. vom 16.04.2018
E. Umweltbericht	i.d.F. vom 16.04.2018

§ 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 „Eschen I“, Rechtskraft vom 03.04.1991, zuletzt geändert am 07.01.1998 werden im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

Weilheim, den 16.04.2018

Roland Arzner
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim
Bebauungsplan „Eschen III“
 im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

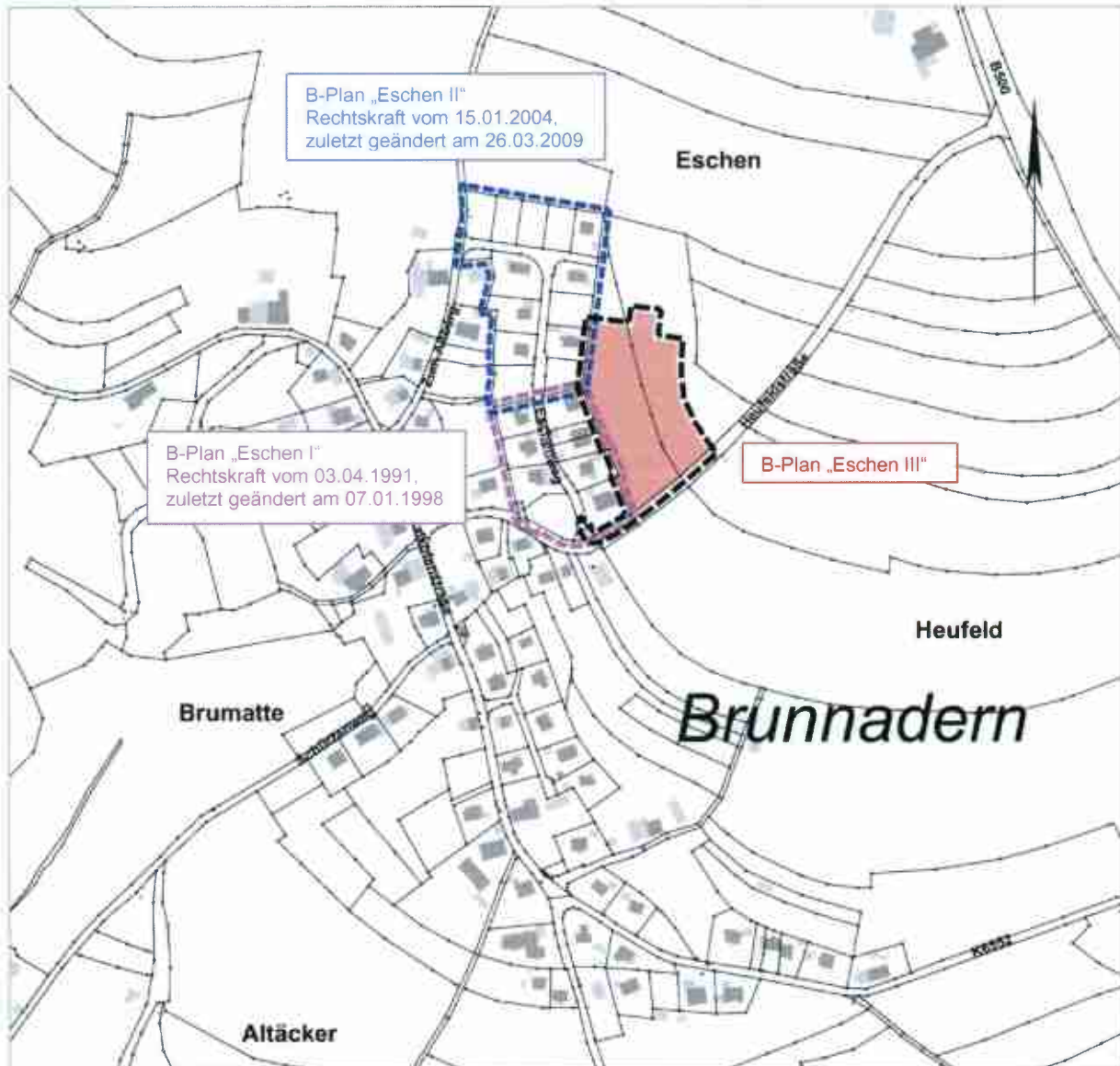
Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen III“

im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Weilheim erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde zunehmender Beliebtheit mit ständig steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland, großes Interesse besteht aktuell auch im Ortsteil Brunnadern.

Im OT Brunnadern sind derzeit keine öffentlich gesicherten Baulandflächen mehr vorhanden, die noch nicht bebauten Flächen im Baugebiet „Eschen II“ sind vergeben. Vereinzelt gibt es im Ort noch Baulücken, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert.

Die Gemeinde Weilheim beabsichtigt deshalb, möglichst zeitnah weitere neue Wohnbauflächen im Ortsteil Brunnadern zu schaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 27.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschen III" im OT Brunnadern gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ausweisung des Baugebietes „Eschen III“ erfolgt mit dem Ziel, der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Weilheim Rechnung zu tragen.

Die geplante Wohngebietserweiterung soll den gewünschten Bedarf an Wohnbaulandflächen für einheimische Bürgerinnen/Bürger und/oder Familien sowie auch für ansiedlungsbereite Neubürgerinnen/Neubürger und/oder Familien decken. Sie soll im Weiteren die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten und Familien verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Weilheim insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan „Eschen III“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen im OT Brunnadern für die nächsten ca. 3-5 Jahre.

3. Raumordnung - 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 „Eschen III“ betroffenen Flächen als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der B-Plan „Eschen III“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Das B-Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Brunnadern der Gemeinde Weilheim. Die geplanten Baulandflächen stellen eine Weiterführung der Bebauung im Gewann Eschen in Richtung Osten dar.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Eschen III“ wird Westen durch die bestehende Bebauung „Eschen I“ begrenzt, im Süden befindet sich die Heufeldstraße zur B 500. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) an.

Das Gelände ist topographisch mittel bis stark bewegt mit Neigungen zwischen ca. 5% und maximal ca. 16%.

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Eschen III“ umfasst die im Lageplan Blatt 2 dargestellten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
1348	9.119	2.823	Teilfläche	Ackerland (A)
1351/3	5.920	4.947	Teilfläche	Ackerland (A)
1017	5.053	264	Teilfläche	Straße (S)
1351/12	2.229	21	Teilfläche	Straße (S)
Gesamtfläche entspricht ca.		8.055 0,81	m ² ha	

Alle Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Weilheim.

Die betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind an einheimische Landwirte verpachtet. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen diese Flächen für die Landwirtschaft verloren, die dadurch einhergehenden Nachteile für die Landwirtschaft müssen zu Gunsten neuer Wohnbauflächen in Kauf genommen werden. Alternative Baulandflächen ohne Verlust landwirtschaftlicher Flächen sind derzeit im OT Brunnadern, auch mittelfristig, nicht verfügbar.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen III“

im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Niederschlagswasser

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.

Die bestehende Bebauung im Gewann „Eschen“ westlich des neuen Baugebietes wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenflächen (Zum Altberg / Eschenweg / Heufeldstraße), bereichsweise aber auch über privates Gelände.

Die nächstgelegenen bestehenden Hauptkanäle befinden sich in der „Heufeldstraße“. Der Schmutzwasseranteil wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal, der Kläranlage des AV Klettgau West, zugeführt. Das anfallende Regenwasser wird über die bestehenden Regenwasserkanäle nach Westen abgeleitet. Vorfluter ist hierbei ein Wassergraben der letztlich in das „Sägebächle“ mündet.

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten des Geotechnischen Instituts, Hauptstraße 398, 79576 Weil am Rhein vom 29.12.2016 vor (s. Ziffer 10.). Daraus geht hervor, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich wäre. Die bestehende Topographie weist jedoch Geländeneigungen auf, welche im Grenzbereich der Umsetzbarkeit solcher Anlagen liegen. Um das Dachwasser dezentral in einer Muldenversickerung beseitigen zu können, wären erhebliche Damm- bzw. Einschnittböschungen auf dem Privatgrundstück erforderlich. Dies würde zu einer enormen Einschränkung bei der Nutzung des Grundstückes führen, die Aufwendungen für eine dezentrale Versickerung lägen im unwirtschaftlichen, bzw. unzumutbaren Bereich. Von einer Festschreibung solcher Maßnahmen wurde daher abgesehen.

Die Erschließungsplanung zum Baugebiet „Eschen III“ sieht deshalb eine Entwässerung im klassischen Trennsystem analog zum umgebenden Bestand vor. Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden.

Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an das bestehende Schmutzwasser-Leitungssystem angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Oberflächenwasser-Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den nachfolgenden bestehenden Entwässerungssystemen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich.

Eine dezentrale Versickerung des Dachwassers ist wie unter Ziffer 5.3 beschrieben mit zumutbarem Aufwand nicht möglich. Im B-Planbereich „Eschen III“ wird deshalb der Einbau von Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil C I, Ziffer 11.). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Sofern das Hauptgebäude mit einem Gründach (Extensive Dachbegrünung) ausgestattet wird, kann die Retentionszisterne entfallen.

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in den angeschlossenen bestehenden Baugebieten im Westen (Eschen I - II) vorhanden.

Im neuen Baugebiet „Eschen III“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgesehen sind Hauptleitungen DN 100 mm und Hausanschlussleitungen da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserversorgung flächenhaft gewährleistet.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsanlagen der ED Netze GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten „Eschen I – II“ und entlang der Heufeldstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Eschen III“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Im neuen Baugebiet wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.7 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden. Am nördlichen Ende der neuen Erschließungsstraße wird eine Wendemöglichkeit gem. RAST 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingerichtet (s. Lageplan Blatt 2).

6. Altlasten

Im B-Planbereich „Eschen III“ sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Eschen III“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Gebäudeform an der im Westen angrenzenden, bestehenden Bebauung.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soweit möglich Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Bereich des Bebauungsplanes „Eschen III“ wird entsprechend dem Planungsziel ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** als Nutzung festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Läden, Schank und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen werden nicht zugelassen, sie sollen den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Diese Nutzung entspricht zudem auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen zur geplanten Baugebietserweiterung. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen werden auch Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zugänge sind teilbegrünte Flächen auszuführen. Die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gemäß Teil C II, Ziffer 2. sind zu beachten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Im B-Planbereich „Eschen III“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich sowohl für eine Einzelhaus- wie auch für eine Doppelhausbebauung (s. Lageplan Blatt 2). Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist im OT Brunnadern kein Bedarf erkennbar. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind an den Hauptgebäuden Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 38°. An Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die Gebäudestellung ist variabel festgesetzt. Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Eschen III“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV, Ziffer 3. sind zu beachten.

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die geplante neue Bebauung sehr gut an den vorhandenen Bestand anpassen und erlauben eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter der Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen III“

im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 9

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich „Eschen III“ verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept mit unterschiedlichen Größen auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

Der Bebauungsplan „Eschen III“ zeigt folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	8.055,00 m ²	0,81 ha	100,00 %
<u>Baulandflächen</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.723,00 m ²	0,67 ha	83,46 %
<u>Verkehrsflächen</u>			
Öffentliche Verkehrsflächen	1.332,00 m ²	0,13 ha	16,54 %

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gebiet zum B-Plan „Eschen III“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des neuen Baugebietes verbunden sind.

Die Untersuchungen erfolgten mittels einer Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse sind im Teil E – Umweltbericht den Unterlagen zum B-Plan beigefügt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG (B-W).

9. Baugrund

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten des Geotechnischen Instituts, Hauptstraße 398, 79576 Weil am Rhein vom 29.12.2016 vor. Die Erkundung erfolgte mittels 4 Baggerschürfen (T = bis max. ca. 2,8m) und ergänzenden Sondierungen mit einer schweren Rammsonde bis ebenfalls max. ca. 2,8m Tiefe.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Ergebnisse geben Auskunft über die geotechnischen und umwelttechnischen Befunde / Bedingungen.

- Oberboden bis ca. 0,2-0,5m u. GOK
- Darunter Schicht aus Würm-Moräne, verlehmt, Dicke ca. 0,6m – 1,4m
- Darunter Schicht aus Würm-Moräne, Dicke ca. 0,7m – 2,0m

Darunter Gneis (Fels) unbekannter Mächtigkeit. Der im Untergrund vorhandene Hanglehm und die Rißzeitliche Moräne sind erfahrungsgemäß aufgrund des Feinkornanteils nur schwach bis sehr schwach wasser-durchlässig und somit zur Versickerung von Niederschlagswasser wenig bzw. nicht geeignet.

Das Ergebnis des durchgeführten Versickerungsversuches zeigt, dass die feinkornarmen Moränensedimente gem. DIN 18130, Teil 1 (Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes), als wasser-durchlässig einzustufen sind. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert erfüllt die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A138, April 2005 [3], im Hinblick auf die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes.

Bei den Untersuchungen wurde kein Wasser angetroffen, das Auftreten von Sicker- oder Schichtwasser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt ≥ 1 m.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt geringfügig durch Arsen belastet ist. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten.

Anfallender Erdaushub wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter verwendet. Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub wider Erwarten aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Waldshut zu klären.

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Das Interesse an neuem Wohnbauland im OT Brunnadern ist sehr groß, weshalb eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Eschen III“ gewünscht ist.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



Gemeinde Weilheim
Bebauungsplan „Eschen III“
im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

0027

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 11


Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

11. Kosten

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung der geplanten Baugebietserweiterung „Eschen III“ geschätzt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbel.	ca. 197.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 265.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung	ca. 74.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 11.000,00 EUR
<hr/>		
1.- 4.	Baukosten gesamt	ca. 547.000,00 EUR

Weilheim, den 16.04.2018


Roland Arzner
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim
Bebauungsplan „Eschen III“
 im Ortsteil Brunnadern und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 16.04.2018

Seite 1

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 gem. § 9 (1) BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO
 Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes wird folgende Nutzung festgesetzt:
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 gem. § 4 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.1.3 Ausgeschlossen werden:
- Anlagen für Verwaltungen
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- 1.2 Verkehrsflächen**
 gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- 1.3 Grünflächen**
 gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- 1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich gem. § 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB**
- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 16 und 19 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
3. **Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (3) BauGB
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü. NN = ± 0,00. Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zum Bestand ist eine Toleranz von ± 0,30m zulässig.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzungen im Schema-schnitt (s. Blatt 3) wie folgt bestimmt:
 - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,00m,
 - Maximale Firsthöhe (FH) = + 8,50m,
4. **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (vgl. Lageplan Blatt 2).
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).
6. **Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt. Abweichungen bis max. 5° sind zulässig.
7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich sinnvoll, die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
 - Einfamilienhaus = 2 Wohnungen
 - Doppelhaus = 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Heufeldstraße.

9. Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

9.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

9.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2).

9.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

9.4 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

10. Garagen, Carports und Stellplätze

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen gemäß Teil C IV, Ziffer 2. sind zu beachten.

11. Regenwasserbewirtschaftung

Retentionszisternen

Auf Grund fehlender, dezentraler Versickerungsmöglichkeiten direkt auf den Grundstücken der neuen Baulandflächen wird zur Entlastung der Oberflächenwasser-Hauptsammelleitungen eine Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeigneten Behältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung usw.).

Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² abflusswirksame (Dach)Fläche

Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn das Dach des Hauptgebäudes extensiv begrünt wird.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

12. Grundwasser (Hang- und Schichtwasser)

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Weilheim) 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.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen das Ergebnis der Umweltprüfung (s. Teil E) 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 durch Terrassen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, 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...

- 5. Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe**
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.
- 6. Pflanzfestsetzungen**
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 außer entlang der Straßen bzw. Wege, hier sind die Pflanzenstandorte gemäß Lageplan festgesetzt. Empfohlene Arten und Obstbäume sind im Anhang 3 zum Umweltbericht genannt. Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.
- 7. Externe Maßnahme**
Als externe Maßnahme wird auf Flurstück Nr. 2493, Gemarkung Weilheim, eine Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt und dem Bebauungsgebiet im Umfang des Ausgleichsdefizits anteilig zugeordnet.
- 8. Sicherung der Umsetzung**
Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die dafür in Anspruch genommenen Flächen sind innerhalb zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen gemäß § 17 (6) BNatschG in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
gem. § 9 (6) BauGB**

1. Planvorlage

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Bestehender und geplanter Geländeverlauf in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der Höhen der neuen Erschließungsstraße in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur zugeordneten Erschließungsstraße.

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. Objektschutz (Hinweis)

An die geplante Baugebietserweiterung schließen von Norden und Osten mittlere bis steile Hanglagen an. Diese können ein erhöhtes Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen bedeuten. Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen zu den Gebäuden diesbezüglich können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.

4. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Norden und Osten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) sind zu dulden.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Baugrund

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten des Geotechnischen Instituts, Hauptstraße 398, 79576 Weil am Rhein vom 29.12.2016 vor. Die Erkundung erfolgte mittels 4 Baggerschürfen (T = bis max. ca. 2,8m) und ergänzenden Sondierungen mit einer schweren Rammsonde bis ebenfalls max. ca. 2,8m Tiefe. Die Ergebnisse geben Auskunft über die geotechnischen und umwelttechnischen Befunde / Bedingungen. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde Weilheim zur Einsicht aus.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt geringfügig durch Arsen belastet ist. 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).
- Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende Erdaushub ist auf Grund erhöhter Arsengehalte 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

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer geordneten städtebaulichen Konzeption im Ortsteil Brunnadern.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Zulässig sind nur Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pultdächer: mind. 15°, max. 35°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen. Vorgeschlagene Pflanzen sind im Anhang 3 zum Umweltbericht genannt.

1.2 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

1.3 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig.

2. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten, Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

2.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:

- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
- Garagen längs zur Straße = 3,00m
- Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
- Carports längs zur Straße = 3,00m

2.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

3. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Eschen III“ wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

4. Gas- und Ölbehälter

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.

5. Antennen

Parabolantennen zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

6. Einfriedungen

6.1 Es sind nur transparente Einfriedungen zulässig, sie dürfen maximal 2,00m hoch sein.

6.2 Sämtliche Einfriedungen sind in einem Abstand von mind. 1,00m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.

7. Freiflächen

7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

7.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

8. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechenden Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.

9. 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.

10. Leitungen

Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu führen.

Weilheim, den 16.04.2018

Roland Arzner
Bürgermeister