
Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel

als B-Plan für die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 27.07.2020



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



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. Baugrund
9. Naturhaushalt und Landschaft
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 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nöggenschwiel Süd“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 27.07.2020 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

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 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401).

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).



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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	27.07.2020
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom	27.07.2020
Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom	27.07.2020
D. Planteil			
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom	28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom	27.07.2020
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom	27.07.2020
Schnitt 1 – 1	(Bl. 4)	i.d.F. vom	27.07.2020
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom	27.07.2020

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan muss vom Landratsamt genehmigt werden und tritt dann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 27.07.2020

Jan Albicker
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

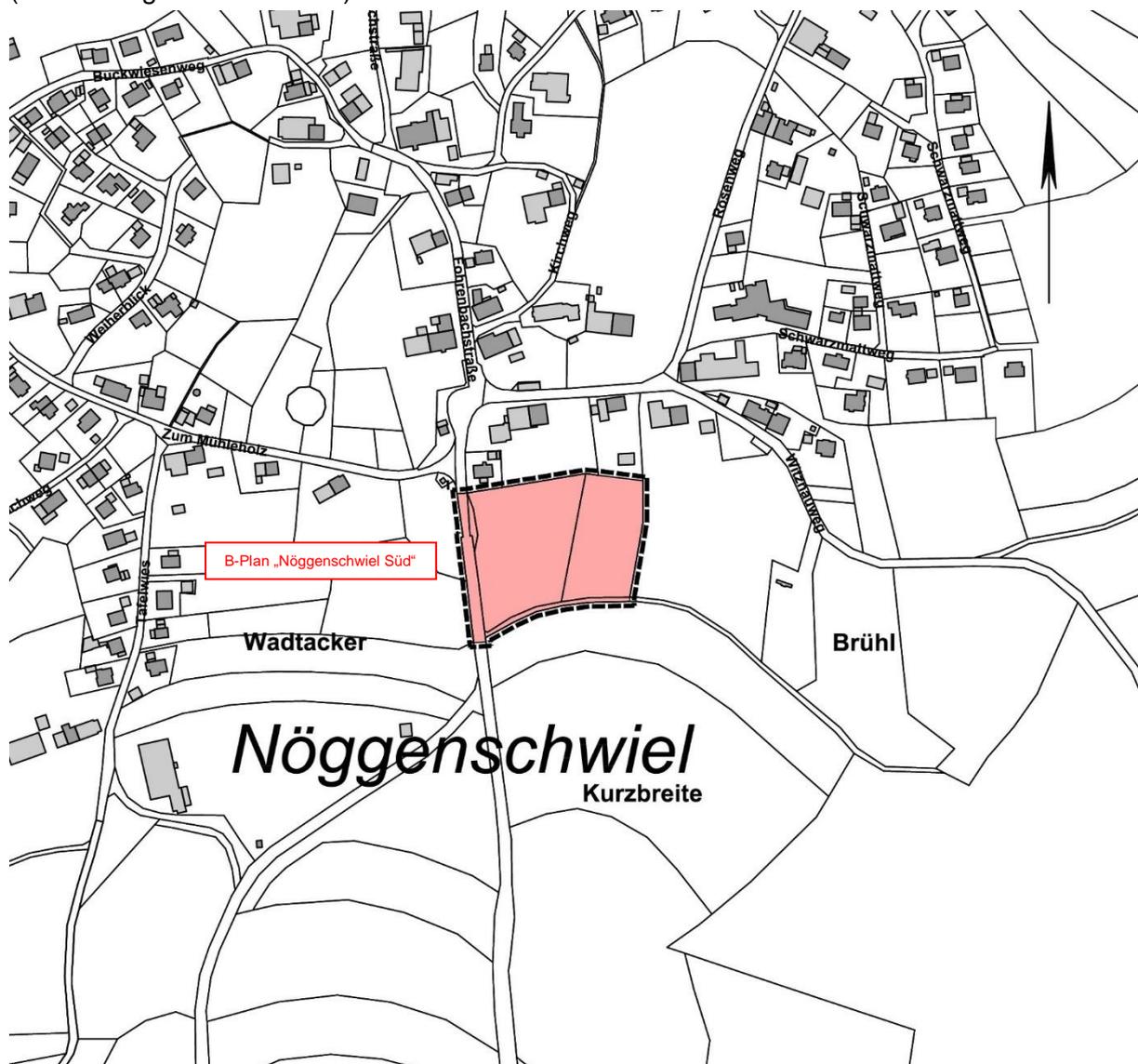
Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Nöggenschwiel stehen keine neuen Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung. Die Kapazitäten in den bestehenden Baugebieten sind völlig ausgeschöpft. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind als Einzelgrundstück für den Eigenbedarf reserviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nöggenschwiel Süd“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von weiteren Wohnungsbauflächen auf Gemarkung Nöggenschwiel.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat deshalb am 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nöggenschwiel Süd" auf Gemarkung Nöggenschwiel als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Baugebietes „Nöggenschwiel Süd“ möchte die Gemeinde Weilheim der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim auf Gemarkung Nöggenschwiel Rechnung tragen. Der B-Plan „Nöggenschwiel Süd“ soll primär auch dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 13-15 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Norden angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet.

Die Festsetzungen des B-Planes folgen den allgemeinen aktuellen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit ihren sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Festsetzungen des B-Planes sind geeignet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3. Raumordnung - Flächennutzungsplan

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

Aktuell gültig ist der 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.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Nöggenschwiel Süd“ sind als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB zu, ohne dass der FNP die betroffenen Flächen dazu als Wohnbauflächen ausweist. Der FNP ist im Nachgang entsprechend anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Nöggenschwiel Süd“ liegt auf Gemarkung Nöggenschwiel der Gemeinde Weilheim. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
588/1	6.446	6.446		GR
589/1	6.110	4.184		GR
588/4	134	134		S
595	1.234	363	Teilfläche	Weg
68/1	9.891	852	Teilfläche	S /K 6557
Gesamtfläche		11.979	m ²	
entspricht ca.		1,20	ha	
GR	Grünland			
Weg	Weg			
S	Straßenverkehr			



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung am Rosenweg begrenzt, im Osten bildet die Grenze zwischen den Flurstücken 589/1 und 590 die Abgrenzung. Im Süden schließt ein Feldweg an, im Westen begrenzt die Fohrenbachstraße / K 6557 das B-Plangebiet.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1,20ha, mit einer von Nordwesten nach Südosten abfallenden Topographie und Neigungen zwischen ca. 4% und max. ca. 14%.

Das Straßengrundstück Flst. 68/1 (K 6557) befindet sich im Eigentum des Landkreises Waldshut, alle anderen Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde Weilheim.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Baugebiet „Nöggenschwiel Süd“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über die vorhandene Kreisstraße 6557 / Fohrenbachstraße.

Untergeordnet wird eine neue Erschließungsstraße A-B-C-D für die Baulandflächen im Innenbereich notwendig. Sie ist als Ringstraße mit zwei Anschlüssen an die Kreisstraße 6557 / Fohrenbachstraße geplant. Diese neuen Straßen stellen Erschließungsstraßen innerhalb bebauter Gebiete dar, sie sind nach RASt 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Die Verkehrsflächen sind auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert, damit wird die Flächenversiegelung begrenzt und eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs innerhalb des angeschlossenen Quartiers angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen auch zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Kreisstraße 6557 / Fohrenbachstraße A-D

Im Zuge des B-Planes „Nöggenschwiel-Süd“ ist der Erschließungsbereich des Ortsteils an die neue Bebauung anzupassen.

Die bestehende Fahrbahn zur K 6557 / Fohrenbachstraße wird nicht verändert. Der Fahrbahnteiler am derzeitigen Ortseingang muss auf Grund der einmündenden Ringstraße (D) entfallen. Zur Verlangsamung des Verkehrs am Ortseingangsbereich trägt neben der Anpassung des Erschließungsbereichs auch die neue Bebauung mit den beiden Einmündungsbereichen der Ringstraße A-B-C-D bei.

Auf der Ostseite der K 6557 / Fohrenbachstraße wird entlang des B-Planbereichs ein straßenbegleitender Gehweg mit B = 2,30m) angebaut.

<u>Straßenquerschnitt:</u>	Bankett	B = 1,00m (West-Bestand)
	Fahrbahn	B = ca. 5,00m (Bestand)
	Gehweg	B = 2,30m (Ost neu)

Der Oberflächenabschluss der Kreisstraße K6557 wird im Zuge der Erschließungsarbeiten auf dem überplanten Teilabschnitt erneuert und der Gehweg von der Ringstraße entlang der Fohrenbachstraße bis zum Platz am Ortseingang verlängert.

Begründet auf die Anlage eines Gehweges auf der Ostseite muss die Entwässerung der K6557 / Fohrenbachstraße im betroffenen Streckenbereich neu geordnet werden. Die bestehenden Anlagen werden erweitert / ergänzt.

Die Veränderungen im Bereich der Kreisstraße 6557 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen, entsprechende Vereinbarungen sind abzuschließen.

Ring-Erschließungsstraße A-B-C-D

Sie ist als typische Sammelstraße einzustufen, der Verkehr erfolgt im Trennprinzip. Auf der Nord- und Westseite ist ein straßenbegleitender Gehweg geplant.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn B = 5,00m (zwischen den Borden)
	Gehweg B = 1,50m (einseitig außen)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Größere Begegnungsfälle (z. B. LKW/LKW) müssen, auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h), die befestigten privaten Hof- und Zufahrtsflächen mit benutzen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Anbindung Wirtschaftsweg B

Der im Süden vorhandene Wirtschaftsweg wird im Streckenbereich A-B als Erschließungsstraße ausgebaut. Ab der Einmündung bei Punkt B wird die kurze Wegstrecke innerhalb des B-Planbereichs nur noch mit B = 3,00m ausgebaut und gleichzeitig damit auch das nachfolgende Wirtschaftswegenetz angeschlossen.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

- DWA → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).
- DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die Bebauung in der angeschlossenen Umgebung entwässert im klassischen Trennsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Flächen und über größere Bereiche auch innerhalb privater Flächen. Es handelt sich dabei um Entwässerungsleitungen (SK-Schmutzwasser, RK-Regenwasser), die Leitungstrassen sind im Lageplan Blatt 2 dargestellt.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die angetroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage des Baugebietes für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet sind. Damit scheidet eine Entwässerung im „modifizierten“ Trennsystem aus. Das Baugebiet muss, analog zum umgebenden Bestand, im klassischen Trennsystem entwässert werden. Zur hydraulischen Entlastung der Leitungssysteme werden Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Teil C I, Nr. 11.).

Alle Leitungen können als Freispiegleitungen ausgeführt werden. Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellernungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die bestehenden Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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 Regenwasser-Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300-400 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.

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den nachfolgenden bestehenden Entwässerungssystemen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich. Da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, wird deshalb im B-Planbereich der Einbau von Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Teil C I, Nr. 11.).

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.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Fohrenbachstraße und im Rosenweg vorhanden. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Für die Bebauung im Innenbereich sind neue Leitungen zur Wasserversorgung notwendig, welche an das bestehende Ortsnetz in der Fohrenbachstraße 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. Vorgeesehen sind Hauptleitungen DN 100 mm und Hausanschlussleitungen da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlusschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/h, bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mindestens zwei Stunden im Umkreis (Löschbezirk) von 300 m um das jeweilige Objekt erforderlich.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind an der Kreuzung Fohrenbachstraße - Zum Mühleholz, im Rosenweg und im Witznauweg vorhanden, die bestehenden Systeme werden entsprechend 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 Gasversorgung

In Nöggenschwiel sind keine Leitungen zur Erdgasversorgung vorhanden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom bzw. der Unity Media sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Nöggenschwiel Süd“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

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

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

6. Altlasten

Im B-Planbereich „Nöggenschwiel Süd“ ist die Altlast „Aufschüttung Brühl“ bekannt, betroffen ist der nordöstliche B-Planbereich. Sie ist im Altlastenkataster als A-Fall (keine Beschränkungen / Maßnahmen nötig) eingestuft und im Lageplan Blatt 2 dargestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunderkundung ist anzunehmen, dass die Ausdehnung der Aufschüttung, anders als aus der dargestellten Kartierung des Landkreises, noch etwas weiter nach Süden verläuft.

Weitere Altlasten sind im B-Planbereich nicht bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Nöggenschwiel Süd“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Gebiet zum B-Plan „Nöggenschwiel Süd“ stellt eine Erweiterung zu der auf der Nordseite angeschlossenen Bebauung dar. Gemäß § 13b BauGB soll das neue Baugebiet primär dem Wohnen dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb des Ortsteils Nöggenschwiel / der Gemeinde Weilheim genügend alternative Einrichtungen oder und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich „Nöggenschwiel Süd“ 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.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse und der Grundflächenzahl als Höchstgrenze fest-gesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2).

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Bau-grenzen zulässig. Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2).

Im B-Planbereich „Nöggenschwiel Süd“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich für eine Einzelhaus-, bereichsweise auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf vorhanden. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

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

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer, die Dachneigung beträgt mind. 10°, max. 38°. Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung für Flächen $\geq 10\text{m}^2$ festgesetzt (s. Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Gebäudestellung kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

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 B-Plan „Nöggenschwiel Süd“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	11.979 m ²	1,20 ha	100,00 ‰
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.179 m ²	0,92 ha	76,63 ‰
Öffentl. Verkehrsflächen	2.593 m ²	0,26 ha	21,65 ‰
Öffentl. Grünflächen	207 m ²	0,02 ha	1,73 ‰



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Baugrund

Im Oktober 2019 erfolgte zum Baugrund eine Erkundung durch die Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Bahlinger Weg 27, 79346 Endingen. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau.

Die Untersuchungen erfolgten über insgesamt vier Baggerschürfe (BS1 – BS4) mit Endteufen bis maximal 3,3m unter Geländeoberkante (GOK). Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. bis 0,3m u.GOK
- Auffüllungen ca. 0,3m bis ca. 1,5m u. GOF
(Bereich Altablagerung)
- Decklage (Verwitterungslehme) ca. 0,3m bis 3,0m u. GOK
- Felsgestein verwittert tiefer ca. 1,8m u. GOK
(Buntsandstein, Muschelkalk)

Eine wesentliche Voraussetzung für Versickerungen nach DWA-A 138 ist eine Schicht mit ausreichendem Aufnahmevermögen für das Sickerwasser. Eine solche Untergrundeinheit konnte im B-Planbereich nicht eindeutig festgestellt werden. Die Verwitterungslehme mit hohen Feinstkorngehalten sind als sehr gering durchlässig zu charakterisieren. Die angetroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage sind für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Im Zuge der Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf Schadstoffbelastungen untersucht. Die am Oberboden und im braunen Lehm vorgenommenen Untersuchungen ergaben einen erhöhten Thallium-Gehalt (Z1.1), beim Auffüllungsmaterial sind Blei und Zink die maßgebenden Parameter (Z0*III). Der rote Lehm ist der Qualitätsstufe Z0 zuzuordnen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden (s. Teil C III, Nr. 3).

9. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt keine Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Nöggenschwiel fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Nöggenschwiel Süd“ ist deshalb gewünscht.

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 sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Nöggenschwiel Süd“ entstehen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan). Kostenträger ist die Gemeinde Weilheim.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Nöggenschwiel Süd“ ermittelt:

1. Straßenbau Erschließungsstraße.	ca.	414.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	ca.	380.000,00 EUR
3. Wasserversorgung	ca.	120.000,00 EUR
4. <u>Datenkabel - Breitband</u>	ca.	<u>39.000,00 EUR</u>
1.- 4.Baukosten gesamt	ca.	953.000,00 EUR



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Weilheim, den 27.07.2020

Jan Albicker
Bürgermeister



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

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 Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur 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 wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3).

Grundflächenzahl
Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4* festgesetzt.
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.

Geschosse
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
- 3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 = + 0.00 - 0.50m über OK Bordstein FB Rand bezogen auf die Gebäudemitte der Gebäudezugangsseite (Eingangstüre) entlang der Ringstraße A-B-C-D (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3). Für das nordöstlichste Grundstück gilt in Gebäudemitte.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3):
Maximale Traufhöhe = + 6,00m
Maximale Firsthöhe = + 8,50m
- 4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
 - 5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird der Mindest-Grenzabstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO mit 4,00m festgesetzt.
- 6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der Gebäude ist frei wählbar (s. Lageplan Blatt 2 und Gestaltungsplan Blatt 4).



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen 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 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.2 und 6.3 sind zu beachten.

- 9. 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 wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte

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

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.

- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 11.1 Retentionszisternen**

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die ange-
troffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Rand-
bedingungen sowie die Hanglage des Baugebietes für eine
Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet sind. Damit
scheidet eine Entwässerung im „modifizierten“ Trennsystem
aus. Das Baugebiet muss, analog zum umgebenden Bestand, im
klassischen Trennsystem entwässert werden.
Auf Grund fehlender, dezentraler Versickerungsmöglichkeiten
wird zur Entlastung der Entwässerungssysteme festgesetzt, das
Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes, in
geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirt-
schaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und
zur Regenrückhaltung).



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 2,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² abflusswirksame (Dach)Fläche

Das zusätzliche Rückhaltevolumen 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 Regenwasserkanalisation.

Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn eine extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes erfolgt.

11.2 Brauchwasser

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen. Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

12. **Grundwasser**

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

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

13. **Oberflächenwasser**

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



**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 Mindeststandards zur Grünordnung dar. Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

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 ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Ggf. notwendige 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 Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, 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.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen sind nicht zulässig.

6. Pflanzfestsetzungen

Auf den privaten Grundstücken sind mind. 2 gebietsheimische Laub- oder 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 und Wege des B-Plangebietes und im Bereich von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen, hier sind die Pflanzenstandorte festgesetzt.

Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.

7. Artenschutz

(Stellungnahme Landratsamt aus der Offenlage vom 02.04.2020)
Der zuständige Naturschutzbeauftragte teilte nach Besichtigung des Plangebietes mit, dass sich am nördlichen und nordöstlichen Rand der künftigen Baufläche jeweils eine alte Kopfweide mit Höhlen im Stamm befindet.

Nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sind bei den besonders geschützten Arten u. a. sowohl die Tiere als auch ihre Lebensstätten geschützt. Bei den streng geschützten Tierarten (z. B. die meisten Fledermausarten, die Haselmaus) und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Dies bedeutet, dass z. B. Vögel und Fledermäuse nicht getötet oder verletzt, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vogelnester, Fledermaushabitate) nicht zerstört sowie die Tiere während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht erheblich gestört werden dürfen.

Sofern die beiden Bäume im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden sollen, bitten wir die Objekte vorab auf das Vorkommen geschützter Tierarten (z. B. Brutvögel, Fledermausarten, Haselmäuse) zu überprüfen und dafür Sorge zu tragen, dass die o. g. Artenschutzvorschriften eingehalten bzw. gegebenenfalls Vermeidungs- und/oder Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-
ordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäude-
schnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

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 benach-
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-
behörde 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)

Im Oktober 2019 erfolgte zum Baugrund eine Erkundung durch
die Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Bahlinger Weg 27, 79346
Endingen. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Boden-
beschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum
Hoch- und Tiefbau.

Die Untersuchungen erfolgten über insgesamt vier Bagger-
schürfe (BS1 – BS4) mit Endteufen bis maximal 3,3m unter
Geländeoberkante (GOK). Der Baugrund zeigt folgenden
geologischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. bis 0,3m u. GOK
- Auffüllungen ca. 0,3m bis ca. 1,5m u. GOF
(Bereich Altablagerung)



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Decklage (Verwitterungslehme) ca. 0,3m bis 3,0m u. GOK
- Felsgestein verwittert tiefer ca. 1,8m u. GOK
(Buntsandstein, Muschelkalk)

Eine wesentliche Voraussetzung für Versickerungen nach DWA-A 138 ist eine Schicht mit ausreichendem Aufnahmevermögen für das Sickerwasser. Eine solche Untergrundeinheit konnte im B-Planbereich nicht eindeutig festgestellt werden. Die Verwitterungslehme mit hohen Feinstkornggehalten sind als sehr gering durchlässig zu charakterisieren. Die angetroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage sind für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Im Zuge der Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf etwaige Schadstoffbelastungen untersucht. Die am Oberboden und im braunen Lehm vorgenommenen Untersuchungen ergaben einen erhöhten Thallium-Gehalt (Z1.1), beim Auffüllungsmaterial sind Blei und Zink die maßgebenden Parameter (Z0*III). Der rote Lehm ist der Qualitätsstufe Z0 zuzuordnen.

Das Landratsamt Waldshut gibt für den Umgang mit Boden folgende Vorgehensweise vor (Stellungnahme aus der Offenlage vom 02.04.2020):

Der bei den 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 der festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben oder Steinbrüche 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.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen vorab zu klären.

Das Baugrundgutachten liegt bei der Gemeinde Weilheim zur Einsicht aus, die Informationen werden an die Bauinteressenten weitergegeben.

4. Objektschutz (Hinweis)

An die geplante Baugebietserweiterung schließen von Westen und Norden mittlere 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.

5. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Norden (bestehende Misch-Bebauung), Süden 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...

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

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. 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-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Sattel- Walmdächer: 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. Metaldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung für Flächen $\geq 10\text{m}^2$ festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Oberflächen

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

1.3 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt die Höhenbegrenzung.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.
2. **Gas- und Ölbehälter**
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
 3. **Antennen**
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
 4. **Einfriedungen**
 - 4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.
 - 4.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:
 - Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
 - Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m.
 - 4.3 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.
 5. **Freiflächen**
 - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
 - 5.2 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.
 - 5.3 Senkrecht Geländeversprünge (z. B. Stützwände) sind nur bis maximal 0,80m Höhe zulässig.
 - 5.3 Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Neigung 1:2 (H:L) auszubilden.
 - 5.4 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

- 6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten sowie Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 6.2 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
- 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

7. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)

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.

9. Leitungen

Leitungen für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

9. Blendwirkung zur K 6557

(Stellungnahme des Landratsamtes – Straßenbauamt aus der Offenlage vom 02.04.2020):

Eine Blendwirkung auf die Straßenverkehrsteilnehmer durch Außenbeleuchtung, sowie von eventuellen Photovoltaikanlagen bzw. Solarmodulen sind auszuschließen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Seite 13

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Weilheim, den 27.07.2020

Jan Albicker
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Nöggenschwiel Süd“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Seite 1

Teil 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 | (Blatt 4) M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) M 1:500 |



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Nögenschwiel Süd“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nögenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Seite 1

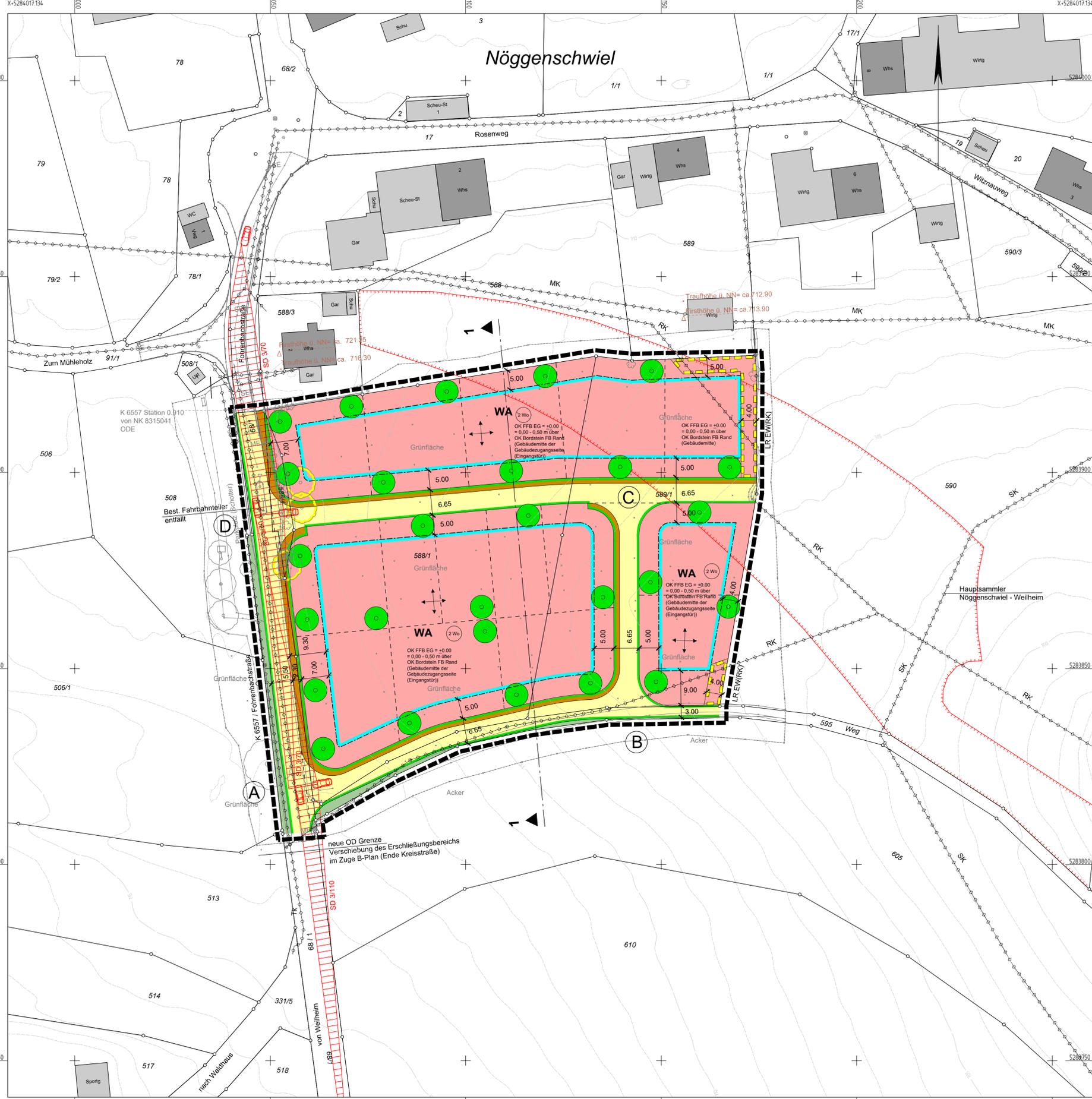
Blatt 1

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, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanZV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien (Bestand vom 19.03.2019 / DGM LGL 2005)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA
Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Hausform	Dachform	Dachneigung
WA	0,4*	-	-	frei wählbar	SD/WD 20° - 30° PD 10° - 20° VPD 15° - 35°	frei wählbar	frei wählbar

Nutzungsstabellone:

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
WA	0,4*

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

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

Verkehrsflächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

Grünflächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünfläche Öffentlich

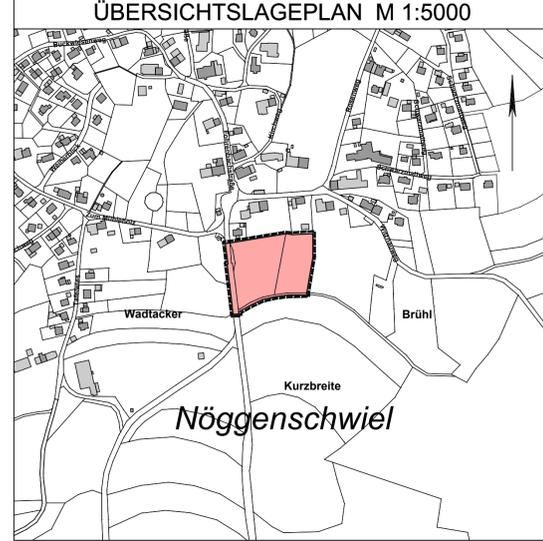
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Bäume anpflanzen
- Baum entfällt

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 (Sichtdreieck Anfahrtsicht)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden potentiell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altdeponierung "Aufschüttung Brühl")
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan "Nöggenschwiel Süd"

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	22.07.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	21.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.02.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.02.2020 bis 27.03.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	03.03.2020 bis
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	27.07.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	---

Lageplan M 1:500 Blatt 2

79809 Weilheim, den 27.07.2020

Jan Albrecht, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 27.07.2020

kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1902 Plan: 1902_Bebauungsplan.dwg Plot: 10-3_LP500.pdf Größe: 0,58 m²

Schemaschnitt

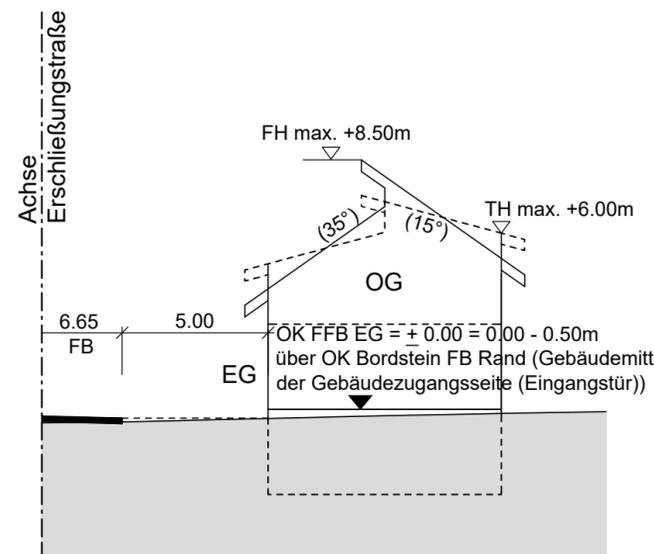
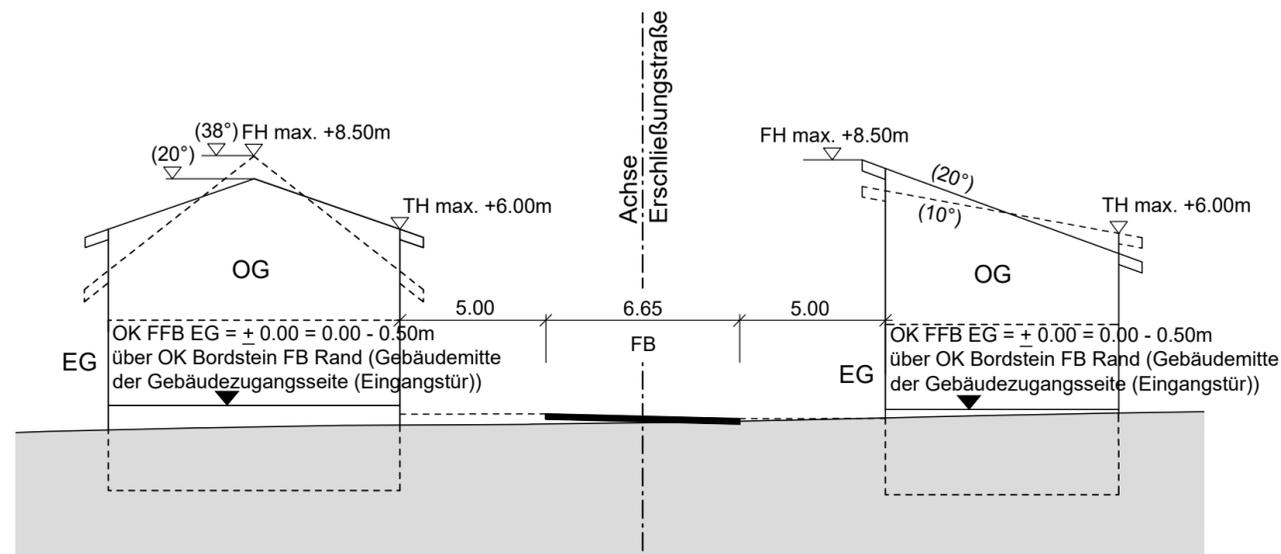
M 1:200

WA	II	
0,4*	-	
o		
frei wählbar	SD/WD 20° - 38° PD 10° - 20° VPD 15° - 35°	
TH max. +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = ± 0.00 = 0.00 - 0.50m über OK Bordstein FB Rand (Gebäudemitte der Gebäudezugangsseite (Eingangstür))		

Sattel-/Walmdach 20-38°

Pulldach 10-20°

Versetztes Pulldach 15-35°



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Nögenschwiel Süd"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Nögenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	22.07.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	21.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.02.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.02.2020 bis 27.03.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	03.03.2020 bis
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	27.07.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schemaschnitt M 1:200 Blatt 3

79809 Weilheim, den 27.07.2020

Jan Albicker, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

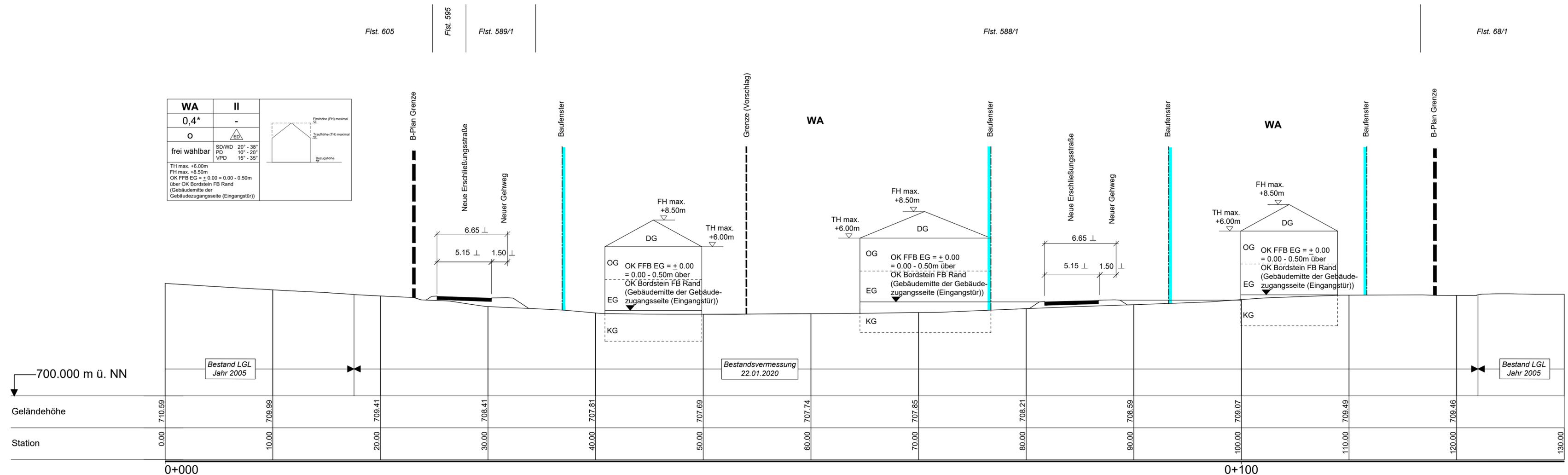


wt-tiengen, den 27.07.2020

Entwurf und Planfertigung

Schnitt 1-1

M 1:200



WA	II	
0,4*	-	
O		
frei wählbar	SD/WD 20° - 38° PD 10° - 20° VPD 15° - 35°	
TH max. +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = + 0.00 = 0.00 - 0.50m über OK Bordstein FB Rand (Gebäudemitte der Gebäudezugangsseite (Eingangstür))		

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Nöggenschwiel Süd"

und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	22.07.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	21.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.02.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.02.2020 bis 27.03.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	03.03.2020 bis
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	27.07.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitt 1-1

M 1:200 Blatt 4

79809 Weilheim, den 27.07.2020

Jan Albicker, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 27.07.2020

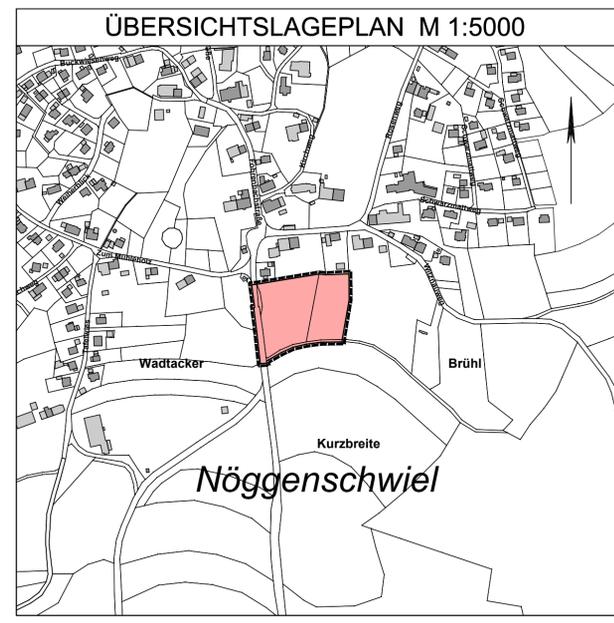
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1902

Plan: 10-3_Schnitte_200.dwg

Plott: 10-3_Schnitte_200.pdf

Größe: 0,29 m²



Zeichenerklärung:

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
	Bestehende Gebäude
	Geplantes Gebäude (Vorschlag)
	Geplante Garage (Vorschlag)
	Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
	Zugang / Hoffläche
	Grünfläche privat
	Grünfläche öffentlich
	Anpflanzen Bäume
	Baum entfällt
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Nögenschwiel Süd"
und Örtliche Bauvorschriften
auf Gemarkung Nögenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 27.07.2020

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 22.07.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 21.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 26.02.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 27.02.2020 bis 27.03.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 03.03.2020 bis
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 27.07.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 5

79809 Weilheim, den 27.07.2020

Jan Altkicker, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 27.07.2020



Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1902 | Plan: 1902_Bebauungsplan.dwg | Plot: 10-3_GSP500.pdf | Größe: 0.46 m²