

Gemeinde Weilheim  
Gemarkung Nögenschwil

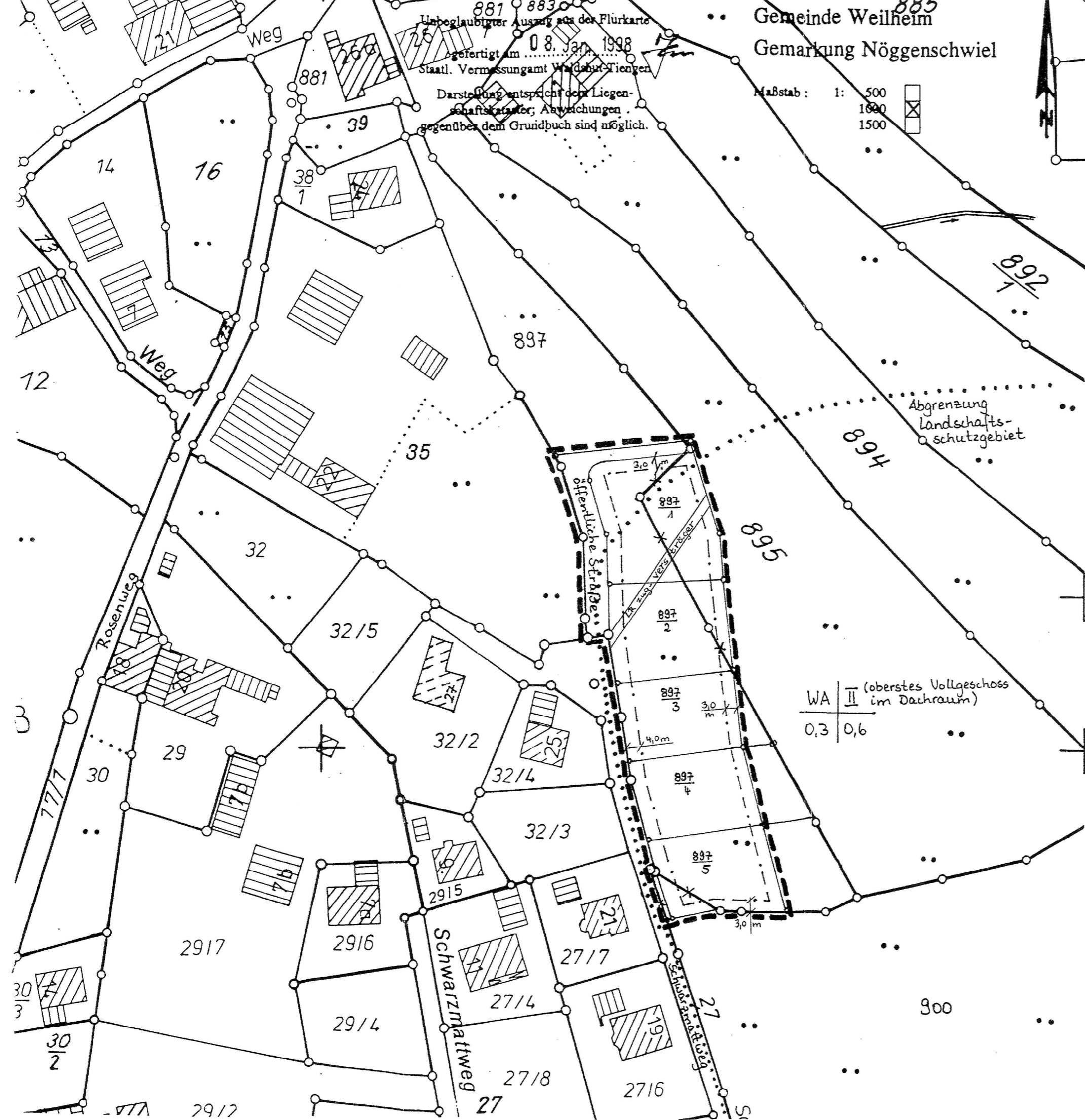
Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nögenschwil  
Gemarkung Nögenschwil

Bebauungsplan "Schwarzmatte"

Maßstab 1 : 1.000

Weilheim, den 26. April 1999

*[Handwritten Signature]*  
Gantert  
Bürgermeister



Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte  
abgefertigt am 08. Jan. 1998  
Staatl. Vermessungsamt Waldshut-Tiengen  
Darstellung entspricht dem Liegen-  
schaftskataster; Abweichungen  
gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Maßstab : 1: 500  
1000  
1500

Legende:

- Grenze Bauungsplan
- Baugrenze
- Leitungsrecht zugunsten Vers.träger
- Neue Grundstücksgrenze (geplant)
- Wegfallende Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
WA II (oberstes Vollgeschoss im Dachraum)	0,3   0,6
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

angeordnet am 19. April 1999  
Landratsamt Waldshut



Gemeinde Weilheim, Ortsteil Nöggenschwil  
Gemarkung Nöggenschwil

Bebauungsplan "Schwarz matt"

Maßstab 1 : 1.000

Weilheim, den 26. April 1999

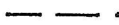


Gantert  
Bürgermeister

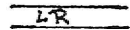
Legende:



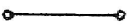
Grenze Bebauungsplan



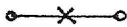
Baugrenze



Leitungsrecht zugunsten Vers.träger



Neue Grundstücksgrenze  
(geplant)



Wegfallende Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

## **Satzung**

### **über den Bebauungsplan "Schwarzmatt", Ortsteil Nöggenschwiel**

Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 26. April 1999 den Bebauungsplan "Schwarzmatt", Ortsteil Nöggenschwiel, als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 2 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Entwurf, ohne Maßstab
2. zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1 : 1000, vom 26.04.1999
3. Bebauungsvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt sowie ein Längsschnitt im Maßstab 1 : 500.

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Genehmigung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 26.04.1999

Gantert, Bürgermeister



## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan "Schwarzmatt", Ortsteil Nöggenschwiel**

#### **1. Anlaß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Nöggenschwiel sind bis auf wenige Baulücken keine Bauplätze mehr vorhanden. Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Vorderdorf-Unterdorf" sowie die in die Wege geleiteten Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzungen sind bereits fertig bebaut bzw. vergeben.

Der Gemeinde liegen fünf konkrete Interessenten für einen Bauplatz im Gewinn "Schwarzmatt" vor, alle aus dem Ortsteil Nöggenschwiel und Weilheim. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Baugrundstücke, die sie zum Verkauf anbieten könnte. Das Gewinn "Schwarzmatt" bietet sich aufgrund der zum großen Teil bereits vorhandenen Erschließungsanlagen zur Überplanung an. Die zu überplanenden Grundstücke im Gewinn "Schwarzmatt" konnte die Gemeinde erwerben. Es wird angestrebt, die Kosten für die Überplanung und die Fertigstellung der Erschließung so gering wie möglich zu halten, so daß die Bauplätze zu einem erschwinglichen Preis erworben werden können. Dies soll vor allem den nachfragenden jungen Familien zu Gute kommen.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

Durch den Erlaß des Bebauungsplanes werden fünf Bauplätze ausgewiesen, die der Deckung des bereits vorhandenen Bedarfs dienen sollen.

Nöggenschwiel ist ein aufstrebender Teilort der Gemeinde Weilheim. Der Ort hat in den letzten Jahren eine relativ hohe Geburtenzuwachsrate gehabt. Es sind junge Familien da, die im Ort verbleiben wollen und nach einem Bauplatz nachfragen. Für die Kinder sind ausreichend Kindergartenplätze vorhanden; die Grundschule der Gesamtgemeinde in Nöggenschwiel wurde im Sommer 1997 erweitert.

Zur Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Nöggenschwiel bietet sich das Gewinn "Schwarzmatt" an, da dort die begonnene Bebauung entlang der Erschließungsstraße "Schwarzmattweg" in städtebaulich harmonischer Weise fortgeführt werden kann. Bisher ist der Schwarzmattweg nur linksseitig bebaut. Eine Bebauung auf der rechten Straßenseite wurde bis heute wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes "Schwarzwaldtäler" zurückgestellt.

### **3. Landschaftsschutzgebiet "Schwarzwaldtäler"**

Die Bebauung liegt im Landschaftsschutzgebiet "Schwarzwaldtäler". Nach der Landschaftsschutzverordnung ist eine Bebauung nicht ohne weiteres möglich. Das Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, hat das Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes im März 1999 eingeleitet.

### **4. Flächennutzungsplan**

Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen aus dem Jahr 1981 sieht für das betroffene Gebiet noch keine Bebauung vor. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.09.1996 gefasst. Im Entwurf ist der gesamte Schwarzmattweg bis zur Anbindung an den Rosenweg im Nordosten des Dorfes als bauliche Entwicklungsfläche vorgesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.1999 frühzeitig von der Fortschreibung für das Baugebiet "Schwarzmatt" informiert und um Stellungnahme bis zum 10.03.1999 gebeten. Gleichzeitig wurden die Bürger durch Veröffentlichung in den jeweiligen Bekanntmachungsorganen der beteiligten Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft informiert. Die Stellungnahmen flossen als Anregung in die Beratung um den Bebauungsplanentwurf ein.

Aufgrund des Verfahrensstandes des Flächennutzungsplanes ist der Erlass des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich.

### **5. Festsetzungen**

Da das Baugebiet an den bestehenden Bebauungsplan "Vorderdorf-Unterdorf" angrenzt, orientieren sich die Festsetzungen an die Vorschriften in diesem Bebauungsplan, um eine harmonische Weiterentwicklung des gesamten Baugebietes zu gewährleisten.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die umliegende Bebauung ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Vorhandene Landwirte entlang des Rosenweges (Haus Nr. 20 und 22) werden durch die Ausweisung eines Dorfgebietes für diese Grundstücke im angrenzenden Bebauungsplan "Vorderdorf-Unterdorf" geschützt.

Die Prägung durch Wohngebäude soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO fortgesetzt werden, wobei Gebäude für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sein sollen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die topographischen Verhältnisse sind östlich des Schwarzmattweges ähnlich wie auf der westlichen Seite.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgelegt, wobei das oberste Geschoß im Dachraum liegen muß. Die Vorschrift ähnelt dem vorhandenen Bebauungsplan "Vorderdorf-Unterdorf", der grundsätzlich eine eingeschossige Bauweise vorsieht. In Teilen des Plangebietes "Vorderdorf-Unterdorf" ist noch ein zusätzliches Dachgeschoß erlaubt. Die Bebauungsvorschrift "I + DG", ist allerdings nicht mehr zulässig, weshalb das zulässige Maß auf zwei Vollgeschosse ausgedehnt wurde mit der Beschränkung, daß das oberste Geschoß im Dachraum liegen muß. So wird eine optisch wie dreigeschossig wirkende Bauweise vermieden. Eine zu massive Bebauung wird auch durch die relativ niedrig angesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 verhindert. Ferner wird die Traufhöhe bzw. die Firsthöhe begrenzt.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im planerischen Teil des Bebauungsplanes sind Baufenster eingezeichnet. Sie wurden bewußt großzügig gehalten, um eine flexible Bebauung und optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die Bebauung außerhalb der Baufenster richtet sich nach Gesetz.

Für Gebäude und bauliche Anlagen gelten die jeweiligen Abstandsvorschriften der LBO.

### 5.4 Bauordnung

Die Zulässigkeit der Dachform richtet sich nach den umliegenden Gebäuden. Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer erlaubt mit einer Dachneigung von 20° bis 38°. Ebenso zulässig sind Pultdächer. Dadurch soll in erster Linie der Bau von Niedrigenergiehäusern, wie bereits am südlichen Ende des Schwarzmattweges vorhanden, ermöglicht werden. Die Mindestdachneigung beträgt bei diesen Dächern 15°.

Die Dächer der Garagen sollen sich dem Hauptgebäude anpassen. Nebenanlagen dürfen generell auch mit einem Pultdach eingedeckt werden.

Auf die Festlegung einer bestimmten Firstrichtung wurde verzichtet, da diese Vorschrift in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten führt.

## **6. Naturschutzrechtliche Abwägung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)**

### Bestand:

Das Baugebiet liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet, es ist jedoch in diesem Bereich kein landschaftsprägender Bewuchs vorhanden.

Entlang des Schwarzmattweges verläuft rechtsseitig ein offener Graben, der im Bereich der Wendeplatte verdolt ist, dann offen

weitergeführt wird und südlich des Grundstückes Flst. Nr. 897 in einen Schacht einläuft.

In den Graben läuft das Oberflächenwasser der Straße. Er ist nur zeitweise wasserführend.

Bewertung:

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von rd. 4000 qm. Es ist die Ausweisung von 5 Bauplätzen geplant. Durch die Bebauung wird es zu einem Eingriff in die Natur und Landschaft kommen.

Dieser Eingriff ist jedoch aufgrund der geringen Bedeutung dieses Bereiches für die Landschaft gering.

Ausgleich:

Der Eingriff durch den Erlaß des Bebauungsplanes ist nicht vermeidbar; er läßt sich jedoch minimieren. Es wird vorgeschrieben, daß private Zuwege nur mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden dürfen. Das Sammeln von Regenwasser für die Gartenbewässerung in Zisternen wird empfohlen.

Als Ausgleich für den Eingriff wird festgesetzt, daß das Grundstück zur freien Landschaft hin naturnah einzugrünen ist. Dabei sind in erster Linie heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Ferner ist pro angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen wegen der erforderlichen Verdolung des offenen Grabens werden im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens festgesetzt.

## **7. Offener Graben**

Der Graben wird als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.

Entlang des Schwarzmattweges kann er nicht weiter offen geführt werden. Der Graben würde eine sinnvolle Zufahrt zu den Grundstücken rechtsseitig des Weges unmöglich machen, auf den südlichsten Bauplatz müßte wegen des Grabenverlaufs sogar ganz verzichtet werden. Dies ist aufgrund des dringenden Bedarfs an Bauplätzen für Wohngebäude nicht haltbar.

Der Graben muß daher von der Wendeplatte bis zum Einlaufschacht südlich des Grundstückes Flst. Nr. 897 verdolt werden.

Für die Verdolung muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Entsprechende Anträge werden gestellt.

## 8. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege mit wasser-durchlässigen Belägen einzudecken sind.

## 9. Erschließung

### Straße:

Der Schwarzmattweg erschließt das Baugebiet wegemäßig. Er muß nur unwesentlich verlängert bzw. ausgebaut werden. Beim Gebäude Schwarzmattweg 25 besteht eine ausreichend dimensionierte Wendeplatte, die auch für das Wenden von Fahrzeugen des neuen Baugebietes dienen soll. Der nördlichste Bauplatz ist zudem so großzügig bemessen, dass Versorgungsfahrzeuge im Notfall (Rettungswagen, Feuerwehr) auch auf dem Grundstück selbst wenden können.

Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Zufahrt zum Grundstück Flst. Nr. 895 geplant, um dieses Grundstück weiter bewirtschaften zu können.

### Abwasser:

Der Abwasserkanal im Schwarzmattweg ist mit DN 250 ausreichend für die Ableitung des Schmutzwassers dimensioniert. Die Kläranlage Klettgau-West kann die zusätzliche Abwassermenge problemlos aufnehmen.

### Regenwasser:

Im Schwarzmattweg verläuft ein Regenwasserkanal, der das Oberflächenwasser des Baugebietes aufnehmen kann. Die Straßenentwässerung erfolgt ebenso über den Regenwasserkanal bzw. über den zu verdolenden Graben.

### Trinkwasser/Löschwasser:

Die bestehende Wasserleitung weist einen Durchmesser von DN 100 auf mit einem Druck von mind. 4 bar. Sie wird von Wasser der Gruppenwasserversorgung Höchenschwander Berg gespeist über einen Hochbehälter in Nöggenschwiel. Bei Löscheinsätzen kann zusätzlich das Wasser aus dem Löschteich in Nöggenschwiel verwendet werden und Wasser aus den Hochbehältern Bierbrunnen zugespeist werden. Ein Hydrant befindet sich beim Schwarzmattweg 21. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Weilheim, den 26. März 1999



## Verfahrensvermerke

### Bebauungsplan "Schwarz matt", Ortsteil Nöggenschwil

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates  
am 19.01.1998

Entwurf vorberaten in der Sitzung vom 09.03.1998

Beschluss bekanntgemacht am 01.04.1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 02.04.1998 bis  
24.04.1998 (3 Wochen)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom  
06.04.1998 bis 14.05.1998

Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss zur Auslegung ge-  
fasst in der Sitzung des Gemeinderates am 15.06.1998

Bekanntmachung über Ort und Dauer der Offenlage am 22.07.1998

Planentwurf offengelegt vom 29.07.1998 bis 31.08.1998

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Of-  
fenlage am 20.07.1998

Behandlung der Anregungen und Bedenken in der Gemeinderatssit-  
zung am 26.04.1999

Satzungsbeschluss gefasst am 26.04.1999

Satzung dem Landratsamt angezeigt am ~~10.09.1999~~

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am

Inkrafttreten am

Weilheim, den 07.09.1999

Gantert  
Bürgermeister



## **Bebauungsvorschriften**

### **zum Bebauungsplan "Schwarzmatt", Ortsteil Nöggenschwiel**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der gültigen Fassung
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) in der gültigen Fassung
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der gültigen Fassung
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der gültigen Fassung
- 1.6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der gültigen Fassung

#### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird jedoch festgesetzt, daß Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sein sollen.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gebäuden maximal 0,80 m über der von der Hausmitte senkrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe liegen.

Die Traufhöhe wird auf max. 6,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit Pultdach wird statt der Traufhöhe eine Firsthöhe festgesetzt, die max. 8,00 m betragen darf. Trauf- und Firsthöhe werden jeweils von der Straßenoberkante des Schwarzmattweges gemessen, in der Gebäudemitte.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Es wird ein offene Bauweise festgesetzt.

### 2.4 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Der Grundstückseigentümer hat pro angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mind. einen hochstämmigen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Daneben ist das Grundstück zur freien Landschaft mit heimischen Baum- und Straucharten naturnah einzugrünen. Koniferen dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

## 3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von grellen, farbintensiven Farben ist nicht zulässig.

Zwerggiebel (Wiederkehren) sind nur bei Satteldächern oder Walmdächern auf einer Seite der Gebäude zulässig. Die Länge darf max. 1/3 der Gebäudebreite, jedoch nur bis zu 4,00 m betragen.

### 3.2 Dächer

Für das Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 20° bis 38°. Pultdächer sind ebenfalls zugelassen. Hierfür beträgt die Dachneigung mindestens 15°.

Die Dächer von Garagen sollen sich dem Hauptgebäude angleichen. Nebenanlagen dürfen auch mit einem Pultdach versehen werden.

Für die Dacheindeckung darf kein reflektierendes Material oder Blech verwendet werden. Es sind nur dunkle Farbe (dunkelrot bis schwarz) zulässig.

### 3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Pultdächern nicht zulässig.

Die Dachgaupenform ist nicht vorgeschrieben. Es ist an jedem Gebäude jedoch nur eine Gaupenform zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 18° aufweisen. Bei den anderen Gaupenformen muß die Neigung des Gaupendaches gleich der Neigung des Hauptdaches sein.

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechtecks und bis zu max. 4,00 m Breite und 2,50 m Höhe (in der Dachschräge gemessen) zulässig.

Solaranlagen sind nur in nicht glänzender oder nicht reflektierender Ausführung gestattet.

### 3.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind, außer zu landwirtschaftlichen Zwecken, ausschließlich als Hecken oder Holzzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

Stütz- und Sockelmauern als Einfriedigung sind nicht zulässig.

### 3.5 Grünordnung

Zur Eingrünung des Grundstückes sollen heimische Laub- und Straucharten verwendet werden. Koniferen dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

### 3.6 Befestigungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

### 3.7 Hinweis zur Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten ist anzustreben.

Weilheim, den 26.04.1999

Gantert  
Bürgermeister

