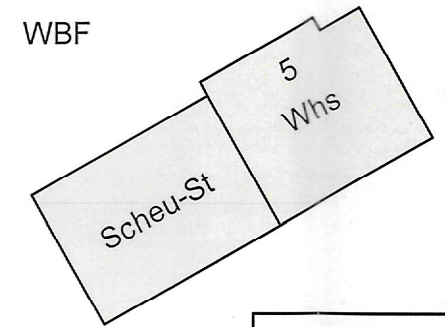


Zum Mühleholz

Legende:

- Plangebiet
- private Grünfläche
Zweckbestimmung - Hausgärten
- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung - Parkanlage
- Wohnbaufläche
- Baulinie
- Leitungsrecht
- Trennung d. Nutzungen



WA	II
GRZ 0,4	E, D
SD	20° - 38°
PD	10° - 20°
VPD	15° - 35°

**Zeichnerischer Teil (Teil D, Nr. 1)
Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Ortsteil Nögenschwil

Maßstab: 1:500

Weilheim den 19.09.2016

Bürgermeister Roland Arzner

Legende:

Plangebiet



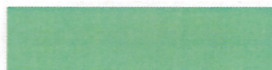
private Grünfläche

Zweckbestimmung - Hausgärten

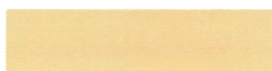


öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung - Parkanlage



Wohnbaufläche



Baulinie



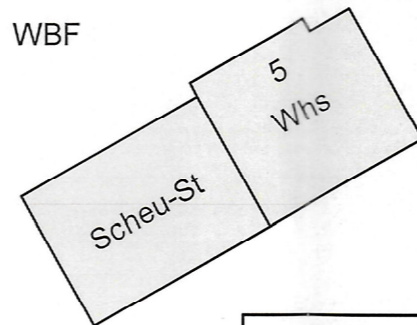
Leitungsrecht



Trennung d. Nutzungen



WBF



WA	II
GRZ 0,4	E, D
SD	20° - 38°
PD	10° - 20°
VPD	15° - 35°

**Zeichnerischer Teil (Teil D, Nr. 1)
Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Ortsteil Nöggenschwil

Maßstab: 1:500

Weilheim den 19.09.2016

Bürgermeister Roland Arzner

22,11 m

38,78 m

11,21 m

10,73 m

2,81 m

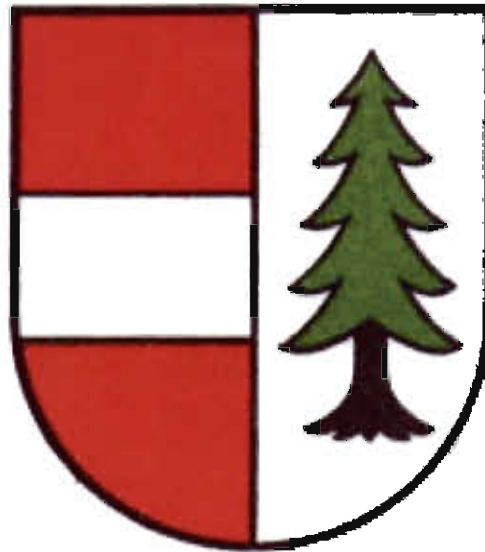
20,92 m

588/3

2

F00/14

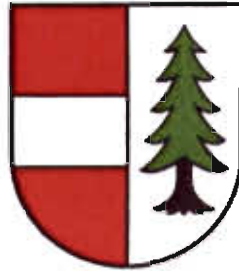
Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ im OT Nögenschwiel

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nöggenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 2

Inhaltsverzeichnis

A Satzung

B Begründung

1. Plangebiet
2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Begründung zur Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
5. Flächennutzungsplan
6. Erschließung
7. Altlasten

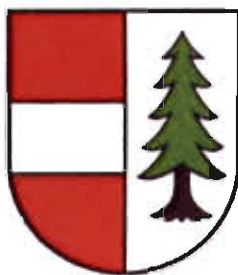
C Textliche Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D Planteil

1. Lageplan und Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nögenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 3

Teil A - Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nögenschwiel unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 19.09.2016 als Satzung beschlossen:

Bundesrecht:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist in der derzeit gültigen Fassung

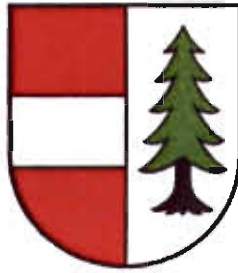
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist in der derzeit gültigen Fassung

BNatschG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist in der derzeit gültigen Fassung

Landesrecht

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in der derzeit gültigen Fassung

GemO in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016 in der derzeit gültigen Fassung



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1)

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. textliche Festsetzungen | in der Fassung vom XX.XX.XXXX |
| 2. zeichnerische Festsetzungen | in der Fassung vom XX.XX.XXXX |

Beigefügt sind:

- | | |
|---------------|-------------------------------|
| 3. Begründung | in der Fassung vom XX.XX.XXXX |
|---------------|-------------------------------|

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

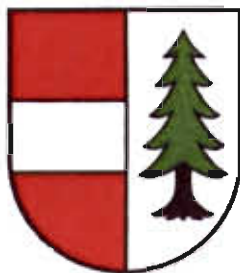
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 19.09.2016

Roland Arzner

Bürgermeister

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nögenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 5

Teil B - Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Nögenschwiel. Der Planbereich hat eine Flächengröße von ca. 3.600 m² und befindet sich direkt an der nördlichen Straßenseite der Straße zum Mühleholz, die auch als Erschließungsstraße dient. Folgende Flurstücke werden in die Planung mit einbezogen: 83, 81/1, 81/2, 79 und 78 der Gemarkung Nögenschwiel.

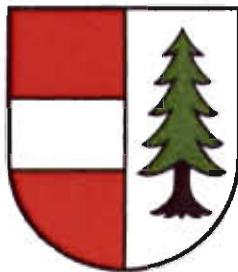
2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Weilheim kann seit geraumer Zeit im Ortsteil Nögenschwiel keine öffentlichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung zu stellen, um den Bauwünschen einer Vielzahl von jungen Familien nachzukommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Zum Mühleholz/Brandweiher dient der Schaffung zweier Bauplätze in attraktiver Lage. Damit wird eine gesamthafte Überplanung des Gebietes über die Flurstücke 83, 81/1, 81/2, 79 und 78 der Gemarkung Nögenschwiel notwendig. Die Notwendigkeit der Gebietes Abgrenzung ergibt sich auch aus der besonderen dörflichen Charakteristik des Ortsteiles. Die vorhandene große, bedeutsame und vor allem ortsbildprägende Freifläche rund um den Brandweiher ist aus Sicht der Gemeinde Weilheim im Besonderen erhaltungswürdig, daher sind Grünflächen Festsetzungen unabdingbar.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nöggenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 6

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Zum Mühleholz/Brandweiher verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

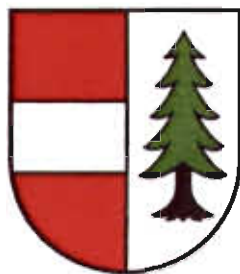
- a) Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Errichtung zweier Einfamilienhäuser zur Eigennutzung
- b) Nachverdichtung
- c) Erhaltung und baurechtliche Sicherung wichtiger Ortsbildprägender Freiflächen

4. Begründung zur Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen:

Der Ortsteil Nöggenschwiel ist, wie es damals im Dorfentwicklungsplan Ortsteil Nöggenschwiel aus dem Jahre 1987 heißt, geprägt von 2 großen Freiflächen. Weiter heißt es dort: „Nöggenschwiels Herz (und Lunge) sind grün“.

Nöggenschwiel selbst ist in touristischer Hinsicht von den 16 Ortsteilen der Gemeinde Weilheim herauszuheben. Als einziges und höchstgelegenes Rosendorf ist es gerade touristisch attraktiv und daher auch in bauplanerischer Hinsicht besonders zu berücksichtigen. Es ist heutzutage auch eher ungewöhnlich, dass ein Ort mit einem dörflichen Charakter solch großen Grünflächen Innenorts innehat. Doch gerade die parkähnlich ausgestaltete Grünfläche mit Wassertretbecken entlang des Karl-Tröndle-Pfades mitsamt dem vorhandenen Brandweiher genießen einen besonderen Charakter. Daher zielen die Planungen der Gemeinde auch darauf ab, diesen ortsbildprägenden Charakter zu erhalten. Teile dieser Park- und Grünfläche und damit der öffentlichen Grünfläche liegen auch auf privatem Grund. Die Gemeinde sieht hier die Sicherung dieser bereits vorhandenen Anlage mitsamt der

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nögenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 7

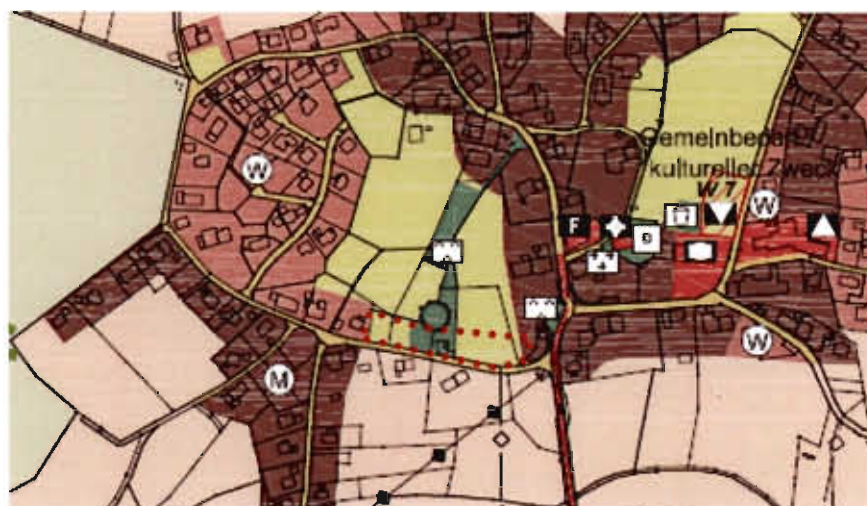
umliegenden prägenden Grünfläche als erforderlich an.

Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung als sogenannte Hausgärten festgesetzt. Die Festsetzung als private Grünfläche dient der Erhaltung der vorhandenen ortsbildprägende Funktion der vorhandenen Freiflächen. Diese Freiflächen werden künftig an Bedeutung zunehmen. Die Gemeinde Weilheim ist bestrebt die 2. Fläche große innerorts Fläche (Grüne Lunge und Herz) einer Bebauung zuzuführen. Da damit nur noch eine große, bedeutsame und ortsbildprägende Freifläche im Ortsteil verbleibt, will die Gemeinde diese Freifläche im Zentrum in besonderem Maße schützen und setzt zu diesem Zweck die Grünfläche wie aufgeführt fest. Die Gemeinde berücksichtigt dabei den aktuellen Zustand der nicht Bebaubarkeit der Grundstücke und deren bisherigen Nutzung als Grünfläche.

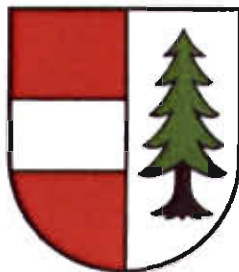
5. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen (VWG) ist in der Fassung vom 15.11.2011 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nach Satzungsbeschluss durchzuführen.



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nöggenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 8

6. Erschließung

Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zum Mühleholz“.

Abwasser und Oberflächenwasser

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle, die für den geplanten Neubau ausreichend sind. Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

Die Errichtung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und zur gedrosselten Abgabe an die Beseitigungsanlagen wird jedoch ausdrücklich empfohlen.

Wasserversorgung

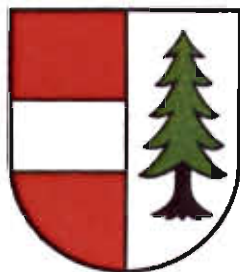
Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Versorgungsleitung. Erweiterungsbedarf ist nicht gegeben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über dieses Leitungssystem.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Weilheim, den 19.09.2016



Teil C - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Im Einzelnen gelten die Darstellungen aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1).

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.2. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Haus- und Freizeitgärten

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Für die Trauf- und die Firsthöhe von Gebäude gelten Höchstmaße (in Metern über dem natürlichen Geländeniveau):

max. zulässige Traufhöhe 7 m

max. zulässige Firsthöhe 9 m

3. Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vergl. Lageplan Teil D, Nr. 1).

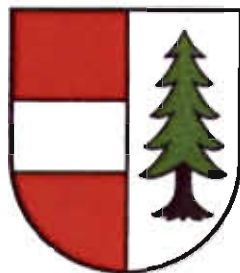
4. Maß der baulichen Nutzung gem. 16 und 19 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

5. Bauweise nach § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nögenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 10

6. Leitungsrecht

Das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Weilheim ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1) dargestellt. Die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche ist nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1. Dächer

1.1.1. Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer, und versetzte Pultdächer.

1.1.2. Dachneigungen

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pultdächer mind. 15°, max. 35°

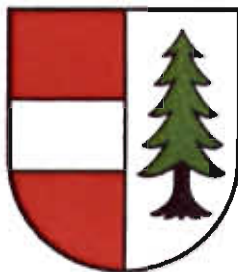
Teil D - Zeichnerische Festsetzungen

1. Lageplan und Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)

Der zeichnerische Teil (Bebauungsplan Blatt 1) ist im Anhang beigefügt.

Weilheim, den 19.09.2016

Roland Arzner, Bürgermeister



Teil C - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Im Einzelnen gelten die Darstellungen aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1).

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.2. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Haus- und Freizeitgärten

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Für die Trauf- und die Firsthöhe von Gebäude gelten Höchstmaße (in Metern über dem natürlichen Geländeniveau):

max. zulässige Traufhöhe 7 m

max. zulässige Firsthöhe 9 m

3. Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vergl. Lageplan Teil D, Nr. 1).

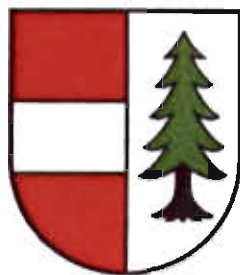
4. Maß der baulichen Nutzung gem. 16 und 19 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

5. Bauweise nach § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Zum Mühleholz/Brandweiher“ OT Nögenschwiel, (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Fassung vom 19.09.2016

Seite 10

6. Leitungsrecht

Das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Weilheim ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil D, Nr. 1) dargestellt. Die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche ist nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1. Dächer

1.1.1. Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer, und versetzte Pultdächer.

1.1.2. Dachneigungen

Satteldächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pultdächer mind. 15°, max. 35°

Teil D - Zeichnerische Festsetzungen

1. Lageplan und Deckblatt zum Bebauungsplan (M 1:500)

Der zeichnerische Teil (Bebauungsplan Blatt 1) ist im Anhang beigefügt.

Weilheim, den 19.09.2016

Roland Arzner, Bürgermeister