



**Satzung zur 11. Änderung  
des Bebauungsplanes**

**„Vorderdorf-Unterdorf“**

**im Ortsteil Nöggenschwil**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A</b>	Satzung
<b>Teil B</b>	Begründung
	1. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes
	2. Erschließung
	3. Bodenordnung
	4. Planungsbeschreibung
<b>Teil C</b>	Textliche Festsetzungen
<b>Teil D</b>	Zeichnerischer Teil
<b>Träger des Planverfahrens:</b>	Gemeinde Weilheim Bürgermeister Jan Albicker Badener Platz 1 79809 Weilheim Tel.: 07741/831310 E-Mail: <a href="mailto:JanAlbicker@weilheim-baden.de">JanAlbicker@weilheim-baden.de</a>
<b>Bearbeitung:</b>	Jan Albicker, Alexander Horn
<b>Stand:</b>	13.06.2022

Teil A Satzung

**Satzung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes  
„Vorderdorf-Unterdorf“  
im Ortsteil Nöggenschwiel**

Der Gemeinderat hat am 12.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungsänderung ergibt sich aus dem im Lageplan vom 18.01.2022 eingezeichneten Plangebiet und umfasst ausschließlich das Flst. 93 der Gemarkung Nöggenschwiel.

**§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

(1) Der Inhalt der zeichnerischen Änderung geht aus dem Lageplan vom 28.12.2022 zur Änderung des Bebauungsplanes "Vorderdorf-Unterdorf" hervor.

(2) Grundlage für die Änderung im textlichen Teil ist der Bebauungsplan „Vorderdorf-Unterdorf“ in der Fassung vom 11.12.1972 mit der 10. Änderung vom 26.08.2015.

(3) Darüber hinaus wird die Traufhöheregelung aus dem vorgenannten Bebauungsplan entfernt. Stattdessen wird die Firsthöhe auf 9,50 m festgelegt.

(4) Gauben sind in allen Formen und ohne Einschränkung zulässig.

(5) Die Frisrichtung ist frei wählbar.

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 13.06.2023



Jan Albicker  
Bürgermeister

## Teil B Begründung

### **1. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Weilheim hat im Jahr 1972 den Bebauungsplan „Vorderdorf-Unterdorf“ für den Ortsteil Nöggenschwiel aufgestellt. Der Bereich wurde vorwiegend als Wohnbebauung ausgewiesen. Im Verlauf der Jahre wurde der Bebauungsplan mehrfach angepasst.

Nun plant der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 93 der Gemarkung Nöggenschwiel, die Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung. Dieser Bereich ist vom bestehenden Bebauungsplan erfasst, weist allerdings kein Baufenster aus.

Im Verlauf des Buckwiesenweges erkennt man klar eine Änderung der städtebaulichen Ordnung / Anordnung der Gebäude. Sowohl südlich, als auch nördlich des zu überplanenden Grundstücks sind die Baufenster näher an der Erschließungsstraße, weshalb die Anpassung des Baufensters diesen Mangel korrigiert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden, hierfür dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Grundkonstrukt des Bebauungsplanes wird durch die geplante Änderung nicht tangiert, da lediglich kleine Anpassungen erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen nicht.

### **2. Erschließung**

Das Grundstück ist direkt über die Straße „Buckwiesenweg“ erschlossen. Alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind in der Straße vorhanden.

### **3. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **4. Planungsbeschreibung**

Durch die Ergänzung des Bereichs im Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen städtebaulichen Änderungen. Das bisherige Ortsbild des landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Nöggenschwiel wird durch die geplante Änderung nicht beeinflusst. Das Landschaftsbild wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

## Teil C Textliche Festsetzungen

### **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone (Teil C Zeichnerischer Teil) und dem Zeichnerischen Teil, welcher die Anpassung des Baufensters zum Inhalt hat.

### **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1. Höhe der baulichen Anlagen

Die Regelung zur Traufhöhe aus dem alten Bebauungsplan entfällt. Stattdessen wird ausschließlich die Frishöhe mit 9,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf festgesetzt.

#### 2. Gauben

Gauben sind in allen Arten und Formen zulässig.

#### 3. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Weilheim, den 13.06.2023



Jan Albicker  
Bürgermeister

# Teil C Zeichnerischer Teil

## 11. Änderungssatzung "Vorderdorf-Unterdorf"

- Geltungsbereich
- Baufenster

Weilheim, den 13..06.2023



Jan Albicker  
Bürgermeister

