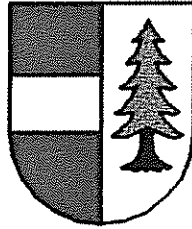


# Gemeinde Weilheim

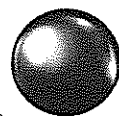


## Ortsteil Brunnadern Bebauungsplan „Eschen II“

### 2. Änderung

#### 1. Fertigung

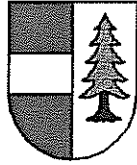
Endgültige Fassung vom 16.03.2009



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\PROJEKTE\03\0302\MS Word\Dok\b-plan\2-Aenderung\105\_TB-BP.doc



## **Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan**

### **A. SATZUNG**

### **B. BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### **D. PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Bebauungsplan                | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:100       |
| 4. Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:500       |

### **E. UMWELTBERICHT**



**Teil A  
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“ im Ortsteil Brunnadern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.03.2009 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 04.2008 (BGBl. I S. 686)

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343).

**§ 1  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A  
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung		i.d.F. vom 16.03.2009
C. Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 16.03.2009
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 15.01.2007
5. Änderung (Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 16.03.2009
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 16.03.2009
Schnitt 1 – 1	(Bl. 4)	i.d.F. vom 16.03.2009
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 16.03.2009

**§ 3  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4  
AUSSEKRAFTSETZEN**

Der Bebauungsplan „Eschen II“, rechtskräftig in der Fassung vom 15.12.2003 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. gelbe Fläche in der Anlage zur Satzung) außer Kraft gesetzt.

**§ 5  
INKRAFTTRETEN**

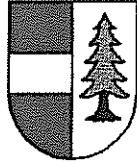
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 16.03.2009

R. Arzner  
Bürgermeister







**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 31.05.2008 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Eschen II" im Ortsteil Brunnadern gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die verfügbaren Baulandflächen des Neubaugebietes „Eschen II“ sind fast vollständig erschöpft. Im Ortsteil Brunnadern stehen keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“ begründet sich auf die Notwendigkeit einer kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Brunnadern.

Mit der 2. Änderung werden die Baulandflächen im B-Planbereich „Eschen II“ nach Norden erweitert, die bauliche Struktur des Ortsteils abgerundet.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Eschen II“ wird der stetigen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim im OT Brunnadern Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Eschen II“ werden hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Das geplante Wohngebiet soll den vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das neue Wohngebiet im Bebauungsplan „Eschen II“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der Berücksichtigung der vorhandenen, im Süden und Westen angrenzenden Gebiets-eigenart. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an der gewünschten räumlichen Entwicklung sowie an der bestehenden Topographie.

Durch eine entsprechende Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene, optimierte Nutzung von bestehenden Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Im Bereich des B-Planes „Eschen II“ wurde auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Definierte Baugrenzen ermöglichen eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung.

Die gewählten Grundstückszuschnitte gestatten innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre sowie eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

**3. Flächennutzungsplan**

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (Stand: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt am 15.01.2007) sind die im räumlichen Geltungsbereich zur 2. Änderung des B-Planes „Eschen II“ involvierten Flächen als Wohngebiet ausgewiesen.

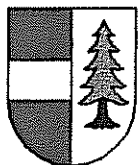
Der Bebauungsplan „Eschen II“ wurde somit aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

**4. Planungsgebiet**

Wie unter Ziffer 1. bereits beschrieben, wird das Baugebiet „Eschen II“ durch die 2. Änderung nach Norden erweitert.

Das überplante Gebiet liegt auf Gemarkung Brunnadern der Gemeinde Weilheim. Es zeigt eine überwiegend nach Südwesten abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 7 % und max. ca. 14 % auf.

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“ wird im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg „Im Altberg“ Flst. 1205, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen Flst. 1351/3 und Flst. 1348 begrenzt. Im Norden schließen die landwirtschaftlichen Grundstücksflächen Flst. 1353 u. 1354 an. Im Süden bilden die bereits ausgewiesenen Grundstücke Flst. 1351/21 und 1351/17 die räumliche Abgrenzung.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung / Klassifizierung
Gemarkung:		Brunnadern		
1351/3	10.091	4.167	Teilfläche	Acker-Grünland
1351/12	1.919	638	Teilfläche	Straße
1351/20	1.248	1.248		Acker-Grünland
Gesamtfläche		6.053 m <sup>2</sup>		
entspricht		ca. 0,61 ha		

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Weilheim. Sie werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und von landwirtschaftlichen Betrieben des Ortsteils Brunnadern bewirtschaftet. Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf.

Die Umsetzung der geplanten Bebauung wird an der Nachfrage der Bauinteressenten orientiert. Die Inanspruchnahme der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt nach Bedarf sukzessive.

Nachteilige Auswirkungen für die Landwirtschaft sind durch den Verlust o.g. Nutzflächen nicht zu erwarten. Die entfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf der Gemarkung Brunnadern zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen als unerheblich zu betrachten.

Die Gesamtfläche zur 2. Änderung des B-Planbereiches „Eschen II“ teilt sich wie folgt auf:

Gesamtfläche	6.053 m <sup>2</sup>	0,6053 ha	100,00 %
Wohngebiet	4.682 m <sup>2</sup>	0,4682 ha	77,35 %
Straßen, Wege, Plätze, Gehwege	928 m <sup>2</sup>	0,0928 ha	15,33 %
Öffentliche Grünflächen	141 m <sup>2</sup>	0,0141 ha	2,33 %
Private Grünflächen	302 m <sup>2</sup>	0,0302 ha	4,99 %



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5. Erschließung**

**5.1 Allgemein**

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf die Gesamterschließung „Eschen II“, ausgenommen dass explizit auf die 2. Änderung verwiesen wird.

**5.2 Verkehrsanlagen**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

RASt 06      Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln

Die verkehrliche Erschließung zum B-Planbereich „Eschen II“ erfolgt mittels einer ca. 160 m langen Erschließungsstraße, welche als Verlängerung des Eschenweges das bestehende Baugebiet mit der Erschließungsstraße „Im Altberg“ verbindet.

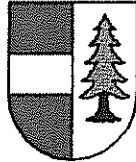
Die neue Erschließungsstraße ist als Anliegerstraße zu klassifizieren. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Trennprinzip, auf der Westseite der neuen Straße ist die Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges (B = 1,50m) vorgesehen.

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt über den Eschenweg im bestehenden Baugebiet, dieser mündet im Süden in die Heufeldstraße plangleich ein.

Die neue Erschließungsstraße wurde in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert, die Fahrbahnbreite wurde mit B = 4,75m gewählt. Dieser Querschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit problemlos. Der Begegnungsfall LKW/LKW erfordert den Einbezug des Gehweges und / oder der befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen.

Mit dieser Konstellation wird eine Reduzierung der Geschwindigkeiten mit gleichzeitiger Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß innerhalb des angeschlossenen Neubaugebietes angestrebt.

Die Fahrbahn wird durch Randeinfassungen mit 4 cm Anschlag begrenzt, die Befestigung erfolgt mit Asphalt.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Richtlinien und Regelwerken:

ATV	Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
DIN	EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Das geplante Neubaugebiet wird im klassischen Trennsystem, analog zum Bestand im südlich gelegenen Wohngebiet „Eschen“ entwässert. Versickerungen wurden untersucht, sind jedoch begründet auf die anstehende Geologie sowie die hängige Topographie nicht möglich.

Die bestehende Topographie erlaubt ein ausreichendes Gefälle der Entwässerungsleitungen im gesamten B-Planbereich. Die neuen Entwässerungsleitungen verlaufen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen, Wege), teilweise auch in den privaten Flächen. Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich privater Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte (s. Blatt 2) gesichert.

**5.3.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und den bestehenden SK-Sammelleitungen im südlich gelegenen Baugebiet „Eschen“ zugeleitet. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren in der Dimensionierung DN 250 mm (Sammelleitungen) und DN 150 mm (Hausanschlüsse).

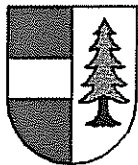
Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den Richtungsänderungen der Sammelleitungen und / oder an den jeweiligen Haltungsenden angeordnet sind.

**5.3.2 Niederschlags-/Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlags- /Oberflächenwasser wird im Baugebiet „Eschen II“ über Freispiegelleitungen gesammelt und den bestehenden RK-Sammelleitungen zugeleitet.

Geplant ist der Einbau von PVC-Rohren in der Dimensionierung DN 150 mm für die Hausanschlüsse und Betonrohren DN 300 mm in den Haupt- /Sammelleitungen.

Für das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen wird eine Bewirtschaftung mittels Zisternen vorgeschrieben (vgl. Teil C II, Ziffer 5).



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Die Kontrolle und Revision erfolgt ebenfalls über begehbare Kontrollschächte, welche an den Richtungsänderungen der Sammelleitungen und / oder an den jeweiligen Haltungsenden angeordnet sind.

Für das als unbelastet geltende Dachwasser wird im B-Planbereich „Eschen II“ die Regenwasserbewirtschaftung mit Zisternen empfohlen (s. Teil C, III Ziffer 5 Hinweis).

**5.4 Wasserversorgung**

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Richtlinien und Regelwerken

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

Die bestehenden Baugebiete „Eschen“ und „Eschen II“ liegen an der topographischen Obergrenze des Ortsteiles Brunnadern, in welchen bis vor kurzem keine ausreichenden Druckverhältnisse in der Wasserversorgung gegeben waren.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Weilheim die Wasserversorgung für den Ortsteil Brunnadern ertüchtigt und dazu unterhalb Tiefenhäusern einen neuen Wasserbehälter erstellt, welcher über die Gruppenwasserversorgung Höchenschwander Berg versorgt wird.

Mit der Erschließung des Baugebietes „Eschen II“ über eine Verbindung zum Hochbehälter Tiefenhäusern sind somit künftig ausreichende Druckverhältnisse für die Trink- und Löschwasserversorgung vorhanden.

Die im Baugebiet „Eschen“ bisher vorhandene Druckerhöhungsanlage kann somit ersatzlos entfallen, sie wird i.Z. der Erschließung zurück gebaut.

Die Wasserversorgung des Baugebietes „Eschen II“ erfolgt über einen Ringschluss. Die im Eschenweg vorhandene Hauptversorgungsleitung (DN 100) wird bis zur Straße „Im Altberg“ verlängert.

Die neue Hauptversorgungsleitung befindet sich überwiegend innerhalb den öffentlichen Flächen der neuen Erschließungsstraße). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über Leitungsrechte (s. Lageplan Blatt 2).

Geplant ist eine Ausführung mittels duktiler Gussleitungen DN 100 mm (Hauptleitung) mit Hausanschlussleitungen DN 40 mm PE). Die Regulierung ist durch die Anordnung von Strecken- und Hausanschlußschiebern gewährleistet.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Baugebiet „Eschen II“ Überflurhydranten in erforderlicher Anzahl neu angeordnet.

**5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung im Baugebiet „Eschen II“ erfolgt analog durch die Verlegung eines neuen Ortsnetzkabels mit Anschluss an die bestehenden Anlagen im südlich gelegenen Baugebiet.

Die Verteilung wird parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend in der Fahrbahn geführt. Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über Leitungsrechte (s. Lageplan Blatt 2). Für alle Niederspannungsleitungen wird generell die Verlegung in der Erde festgesetzt.

Entlang der Straße „Im Altberg“ verläuft auf der Ostseite eine Versorgungsleitung (Erdkabel) der EnBW, bereichsweise über privates Gelände. Die Sicherung erfolgt mittels Leitungsrecht.

**5.6 Gasversorgung**

Erdgasversorgungsleitungen sind nicht vorhanden und in absehbarer Zeit auch nicht geplant. Alternativ wird die Versorgung über ein internes Netz mit Flüssiggas vorgesehen.

Betreiber ist die Badische Rheingaz GmbH Lörrach.

**5.7 Sonstige Versorgungsträger**

Im B-Planbereich „Eschen II“ befinden sich auch Anlagen anderer Versorgungsträger. Analog zur Stromversorgung erfolgt die Versorgung des neuen Baugebietes auch mit den Anlagen der Deutschen Telekom. Im Bereich der Straße „Im Altberg“ verlaufen diese Leitungen bereichsweise über privates Gelände, die Sicherung erfolgt mittels Leitungsrecht. Die Leitungen sind analog zur Stromversorgung ebenfalls generell in der Erde zu verlegen.

**5.8 Altlasten**

Im Bereich des gesamten Baugebietes „Eschen II“ sind keine Altlasten bekannt.



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**6. Bebauung und Nutzung**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Eschen II“ ist entsprechend dem gewünschten Planungsziel als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gaststätten werden ausgeschlossen. Die Zulassung von Gaststätten soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben.

Tankstellen werden im überplanten Bereich ebenfalls nicht zugelassen.

Durch die 2. Änderung wird der ursprünglich B-Planbereich „Eschen II“ um 3 – 4 Baugrundstücke erweitert. Die jeweils überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt.

Im Geltungsbereich zu o.g. B-Plan „Eschen II“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und einer Verhinderung von „baulichem Wildwuchs“.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der südlich und westlich angeschlossenen bestehenden Bebauung abgestimmte äußere Erscheinung erhalten.

Die gewählten Festsetzungen lassen eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in den vorhandenen Bestand zu. Sie erlauben eine relativ freie Bestimmung der individuellen Bauabsichten. Der vorhandene, dörfliche Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.

**7. Naturhaushalt und Landschaft**

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des Baugebietes „Eschen II“ verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind dem B-Plan beigelegt, die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Brunnadern erfordert eine möglichst kurzfristige Umsetzung des Bebauungsplanes „Eschen II“.

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.

**9. Kosten**

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes „Eschen II“ ermittelt:

1. Straßenerstellung (einschl. Straßenbeleuchtung)	152.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	100.000,00 EUR
3. Wasserversorgung	33.000,00 EUR

---

1.-3. Baukosten gesamt	285.000,00 EUR
------------------------	----------------

Weilheim, den 16.03.2009

R.Arzner  
Bürgermeister





**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

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

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-11 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“ wird festgesetzt als:

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
gem. § 4 BauNVO**

- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

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

**1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich gem. § 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB**

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB.**

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 16 und 19 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (2) BauGB**

- 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK RFG-EG = max. .... m ü. NN.  
Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 4,70/5,60m im B-Plan (vgl. Teil D Schemaschnitt Blatt 3) bestimmt.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 23 BauNVO**

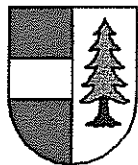
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

**5. BAUWEISE  
gem. § 22 BauNVO**

- 5.1 Als Bauweise wird die Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgelegt.
- 5.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.
- 6.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung bezüglich Einpassung in die Topographie und Ausrüstung mit Alternativenergie ist eine Abweichung von max. 10° innerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

- 7. NEBENANLAGEN  
gem. § 14 BauNVO**
- 7.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Ausgenommen sind Gartenhäuser, Gerätehütten und Gewächshäuser, umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandorte und Fahrradunterstände.
- 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 8. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
gem. § 9 (1) 25a BauGB**
- 9.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig (vgl. Teil E, Umweltbericht).
- 10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Im Geltungsbereich des o.g. B-Planes (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Versorgungsleitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:
- Wasserversorgung (WV)
  - Telekommunikation (TK)
  - Stromversorgung (ST)
- 10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-  
FLÄCHENGESTALTUNG  
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB  
und § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 1. PFLANZGEBOTE  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
  - 1.1 Auf je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- oder hochwüchsiger Obstbaum nach Artenliste 1a und 1b, „Obstbäume“ und „Laubgehölze“, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Absterben entsprechend der Artenlisten 1a und 1b zu ersetzen. Wenigstens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite zu pflanzen.
  - 1.2 Entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ist ein drei Meter breiter und auf dem südlichen Grundstück westlich des Eschenweges ein zwei Meter breiter Streifen mit Gehölzen nach Artenliste 2, „Gehölzstreifen und weitere Anpflanzungen“, zu bepflanzen. Weitere, auf den Grundstücken zulässige Gehölze ergeben sich ebenfalls aus dieser Liste. Nicht zulässig sind Koniferen (Fichten, Tannen, Tuja, Scheinzypresse, Wacholder..) und hochwüchsige, fremdländische Gehölze wie japanische oder chinesische Kirschen.
  - 1.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
  - 1.4 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.
  - 1.5 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- 2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
  - 2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**3. BEPFLANZUNG**

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu verwenden (vgl. Teil E Umweltbericht)
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.

**4. EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG**

- 4.1 Werden Garagendächer bzw. Carports als Flachdach mit einer Neigung von bis zu fünf Grad errichtet, schreibt die Gemeinde eine extensive Dachbegrünung vor. Vorgeschlagene Pflanzen ergeben sich aus Artenliste 3 „Pflanzen für extensive Dachbegrünung“. Alternativ hierzu sind auch intensive Dachbegrünungen möglich.

**5. REGENWASSERBEHANDLUNG**

- 5.1 Es wird festgesetzt, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.). Diese Anlagen müssen über eine technische Ausrüstung nach aktuellem Stand der Technik verfügen, welche die Anforderungen an eine dauerhafte Retention ( $V = \text{mind. } 4 \text{ m}^3$ ) sichert. Im weiteren ist der Hinweis unter Teil C, III, Ziffer 5. ist zu beachten.

**6. ABFALLBEHÄLTER**

- 6.1 Bewegliche Abfallbehälter, welche nicht in den Gebäuden integriert sind, sollen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISE  
gem. § 9 (6) BauGB**

**1. PLANVORLAGE**

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

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

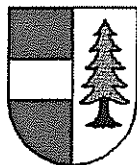
**2. Denkmalschutz (Hinweis)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599 unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3. Geotechnik (Hinweis aus dem B-Plan „Eschen II“)**

Im Plangebiet bilden würmzeitliche Moränesedimente unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgt kristalliner Untergrund (Gneis).

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten, ansonsten sind keine weiteren Hinweise vorzutragen.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

**4. Objektschutz (Hinweis)**

Die neue Bebauung entsteht in exponierter Hanglage. Das RP Freiburg (Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein) weist bei Bauflächen in Hanglage auf mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hoher Niederschläge hin. Zur Information über geeignete Schutzmaßnahmen stellt die GWD ein Markblatt „Hinweise zum Objektschutz von Gebäuden am Hang“ zur Verfügung.

**5. Regenwasserbewirtschaftung (Hinweis)**

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser 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.

Weilheim, den 16.03.2009

R. Arzner  
Bürgermeister





**Teil D  
PLANTEIL**

- |    |                              |           |               |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Bebauungsplan                | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. | Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:100       |
| 4. | Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:500       |

