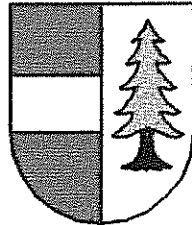


# Gemeinde Weilheim



## Ortsteil Brunnadern Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eschen II“

**1. FERTIGUNG**  
Fassung vom 15.12.2003



**kaiser**

planungsbüro + vermessungsbüro  
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22  
O:\OFFICEWORD\PROJEKTE\03\0302\Dot\B-Plan\105\_TB-OEB.doc



## **Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **A. SATZUNG**

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**



**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eschen II“ im Ortsteil Brunnadern unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 15.12.2003 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBl. I S. 2850).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung) 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** Bundes-Naturschutzgesetz vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193).

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

Landesrecht

**LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.00 (GBl. vom 28.12.00, S. 760).

**GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).



**Teil A  
SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 1  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**§ 2  
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 15.12.2003  
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

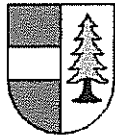
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4  
INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 15.12.2003

  
R. Arzner  
Bürgermeister



**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

- I. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO**
1. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE gem. 74 LBO/1996**
  - 1.1 **Dächer**
    - 1.1.1 **DACHFORM - DACHNEIGUNG**

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.  
Dachneigung:  
Satteldächer mind. 30° , max.38°;  
Pultdächer mind. 10°; max. 20°  
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. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
    - 1.1.2 **DACHGAUPEN**

Es sind Schlepp-, Spitz- oder Giebelgaupen zulässig. Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;  
Länge max. ½ der Gesamtdachlänge;  
Ansatz der Gaupen mind. 30cm im senkrecht gemessenen Abstand unterhalb des Firstes;
    - 1.1.3 **DACHREITER**

Länge max. ½ der Gesamtdachlänge;  
Seitlicher Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;  
Höhe über dem First max. 0,50 m;
    - 1.1.4 **OFFENE DACHEINSCHNITTE**

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Überdachte Einschnitte können dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese als offene Dachgaupen ausgeführt werden.
  - 1.2 **OBERFLÄCHEN**
    - 1.2.1 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergie.



**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**1.3 Technische Aufbauten auf Dachflächen**

- 1.3.1 Zulässig sind Aufbauten (z.B. für Solarenergie) mit max. 2/3 der Gesamtdachlänge. Die Höhe wird begrenzt auf max. 1,00 m über First.

**2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER**

- 2.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu integrieren.

**3. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN**

- 3.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

**4. ANTENNEN**

- 4.1 Parabolantennen sind zulässig, die maximale Größe wird auf 1,00 m (Durchmesser) festgesetzt.

**5. EINFRIEDIGUNGEN**

- 5.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 5.2 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Dies dient der besseren verkehrlichen Übersicht und damit der Erhöhung der Verkehrssicherheit allgemein und schafft gleichzeitig notwendige Stauräume für den Winterdienst.
- 5.3 Koniferenhecken jeglicher Art sind im gesamten Baugebiet unzulässig.



**Teil B  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**6. FREIFLÄCHEN**

- 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 6.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 6.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Lichtraumprofil grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (Höhe analog dem Bordstein (oder Straßenkante), Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein oder Straßenkante).



**Teil B  
BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**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.

Geologie und Boden

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

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Eschen II“ sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (derzeit Wiesenflächen) vorhanden. Den vorhandenen Böden kommt für ihre Funktionen laut BodenSchG eine mittlere Bedeutung zu.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist als gering bis mittel einzuordnen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Eschen II“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser ist mit Beeinträchtigungen des Bodens in allen Funktionen (durch Versiegelung und Umlagerung), des Grundwassers (fehlende Grundwasserneubildung durch Versiegelung), sowie mit Veränderung der Bodenstruktur (Verlust von Strukturelementen) verbunden.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Klima / Luft

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Bereich des Bebauungsplanes „Eschen II“ sind keine geschützten Biotope nach § 24a NatSchG B-W vorhanden.

Landschaftsbild / Erholung

Mit der Realisierung des Baugebietes „Eschen II“ erfolgt eine Erweiterung der Bebauung des Ortsteiles Brunnadern nach Norden. Die neue Bebauung entsteht dabei in exponierter Hanglage am Ortsrand. Das Landschaftsbild wird dadurch verändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Nutzung, der Lage und Ausdehnung der möglichen Baukörper, die topographische Einbindung in die bestehende Umgebung sowie eine ausgewogene Grünordnung sollen eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehendst vermeiden.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Geplante Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen:

- Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Beschränkung der Neubebauung, der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Befestigung der privaten Grundstückszufahrten, Hof- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Mineraldecken, Schotterrasen etc...).

Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

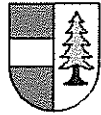
Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Grünordnung und Freiflächengestaltung festgesetzt:

- Landschaftsgemäße äußere Eingrünung des Neubaugebietes mit Obstbäumen und / oder Sträucher, Hecken;
- Extensive Begrünung der Flachdächer oder flach geneigter Dachflächen. Damit wird zur Regenwasserrückhaltung beigetragen, gleichzeitig kompensiert die extensive Begrünung z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens.
- Innere Grüngliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote mit einheimischen, ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;
- Straßenbegleitende Grünfläche mit Baumreihe zwischen Fahrbahn und Gehweg im Bereich des geplanten Spielplatzes;

Mit den o.g. Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers größtenteils ausgleichbar. Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind nur z.T. ausgleichbar.

Die entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung können zwar vermindert, nicht aber vollständig ausgeglichen werden.

Der Eingriff ist unvermeidbar. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Eschen II“ können im Ort benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, welche der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung für den OT Brunnadern dienen.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Soweit dieser Eingriff nicht ausgleichbar ist, wird er durch das öffentliche Interesse an der erforderlichen, zügigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen überwunden.

**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 Erschließung des Baugebietes „Eschen II“ ermittelt:

1. Straßenerstellung (einschl. BEL)	145.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	75.000,00 EUR
3. Wasserversorgung	48.000,00 EUR
<hr/>	
1.-3. Baukosten gesamt	268.000,00 EUR

Weilheim, den 15.12.2003

  
R. Arzner  
Bürgermeister