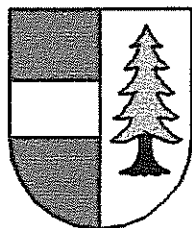


Gemeinde Weilheim



Ortsteil Brunnadern Bebauungsplan „Eschen II“

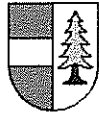
1. FERTIGUNG
Fassung vom 15.12.2003



kaiser

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

O:\OFFICEWORD\PROJEKTE\03\0302\Dok\B-Plan\105_TB-BP.doc



Fassung vom 15.12.2003

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. Gestaltungsplan | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den 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 (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 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).

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|----------------------------|---------|-----------------------|
| 1. Lageplan | (Bl. 2) | i.d.F. vom 15.12.2003 |
| 2. Textliche Festsetzungen | | i.d.F. vom 15.12.2003 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|---------------------------------|---------|-----------------------|
| 3. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) | i.d.F. vom 24.07.2002 |
| 4. Begründung | | i.d.F. vom 15.12.2003 |
| 5. Gestaltungsplan | (Bl. 3) | i.d.F. vom 15.12.2003 |
| 6. Schnitt 1-1 | (Bl. 4) | i.d.F. vom 15.12.2003 |

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

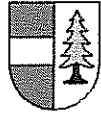
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4
INKRAFTTRETEN**

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

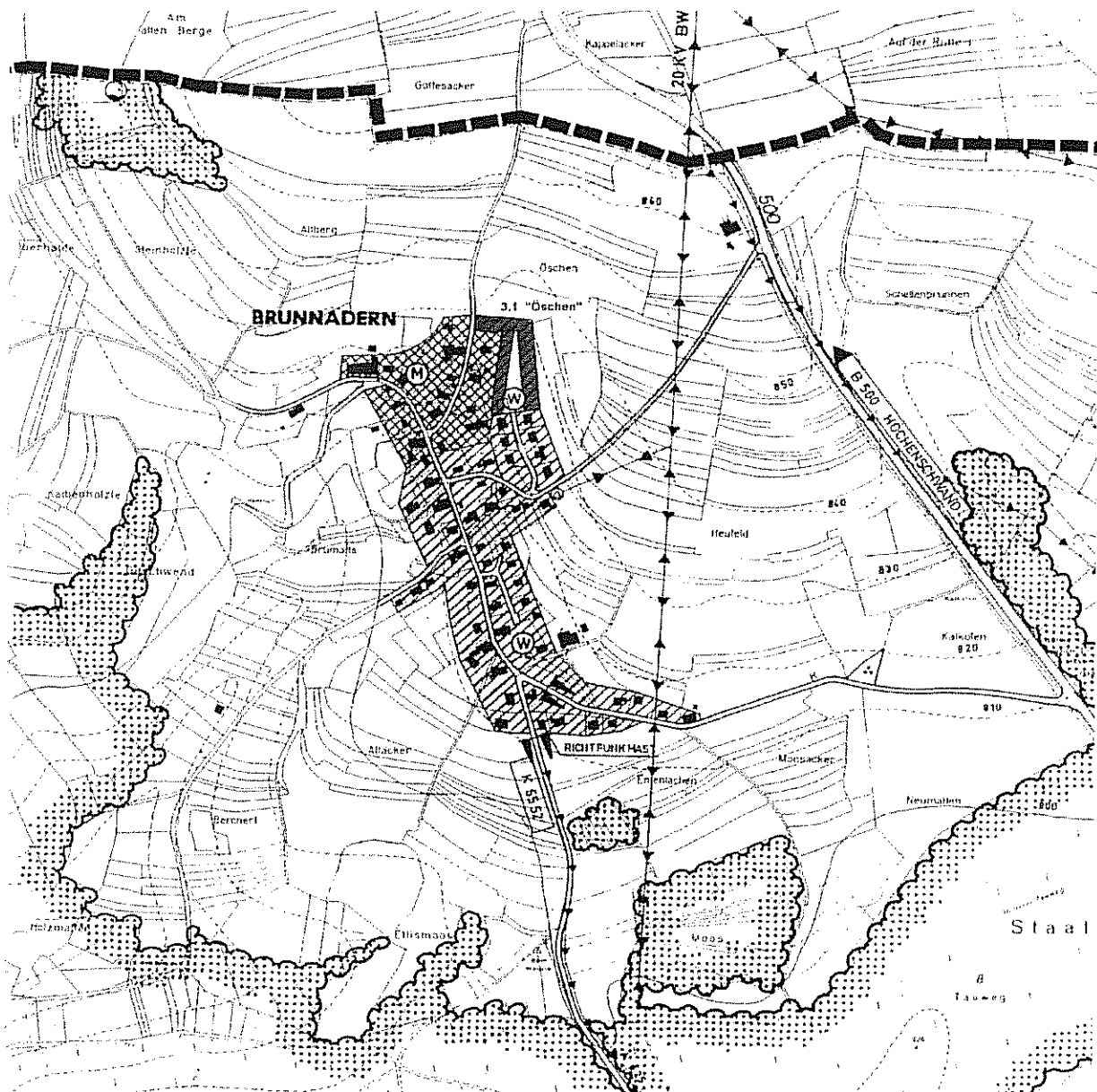
Weilheim, den 15.12.2003


R. Arzner
Bürgermeister

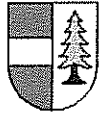


Anlage zur Satzung

Blatt 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der VVG „Waldshut-Tiengen“ vom 24.07.02

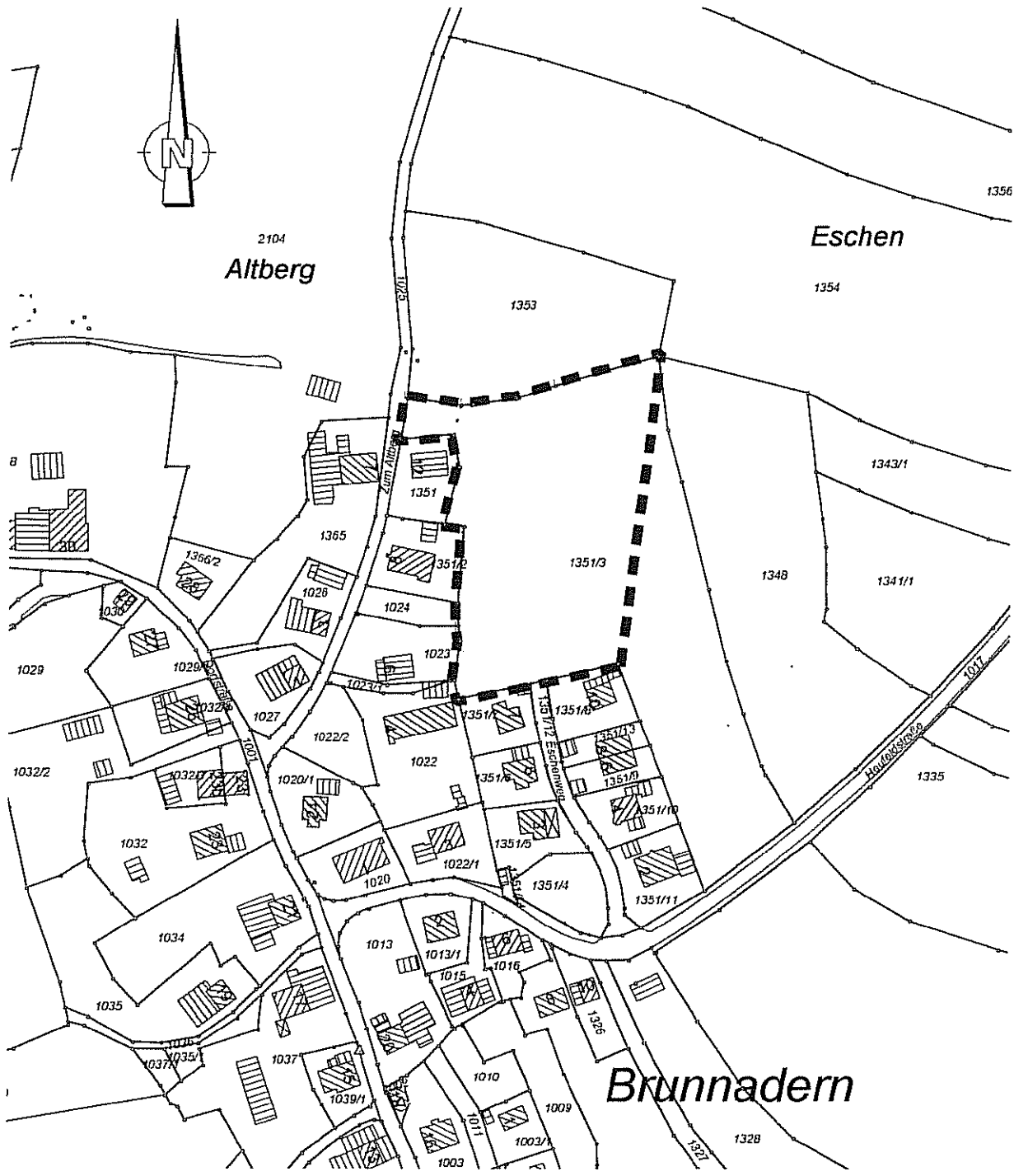


(Darstellung unmaßstäblich)



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt M 1: 2.500





**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 28.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschen II" im Ortsteil Brunnadern gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

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

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“ sollen hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Zeithorizont wird auf ca. 6-10 Jahre geschätzt.

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim ist in der Fassung vom 24.07.2002 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan sind die Flächen zur Baugebiets-erweiterung „Eschen II“ als Wohngebiet ausgewiesen.

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

4. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eschen II“ gliedert sich nördlich an die bestehende Bebauung „Eschen“ des Ortsteiles Brunnadern an.

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.

Das Gebiet zum Bebauungsplan „Eschen II“ wird im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg „Im Altberg“ Flst. 1205, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen Flst. 1348 begrenzt. Im Norden schließen die landwirtschaftlichen Grundstücksflächen Flst. 1353 u. 1354 an das Flst. 1351/3 an. Im Süden bilden die bereits bebauten Grundstücke Flst. 1351/7 und 1351/8 die räumliche Abgrenzung des B-Planbereiches „Eschen II“.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eschen II“ umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Brunnadern

Flurstück Nr.1351/3 (Teilfläche)	ca.	8.900	m ²	Wiese
Gesamtfläche	ca.	8.900	m ²	

Das Grundstück Flst. 1351/3 befindet sich im Besitz der Gemeinde Weilheim. Es wird 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.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung wurde auf der Ostseite der provisorischen Wendeanlage zwischenzeitlich ein Spielplatz für das bereits bebaute Wohnumfeld geschaffen. Dieser Spielplatz bleibt erhalten und ist im vorliegenden B-Plan „Eschen II“ entsprechend ausgewiesen.

Die Größe des B-Planbereiches „Eschen II“ beträgt ca. 0,89 ha. Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,65 ha	(73,0%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,10 ha	(11,2%)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,08 ha	(9,0%)
Spielplatz	ca. 0,06 ha	(6,8%)
Gesamtfläche	ca. 0,89 ha	(100,0 %)



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Projektbearbeitung innerhalb der Fachplanungen zum B-Plan und zur Erschließung erfolgte in einem dynamischen, interdisziplinären Planungsprozess.

Zur Erschließung wurden unterschiedliche Lösungen in verschiedenen Varianten untersucht. Die Ergebnisse dieser Überlegungen stellen die Grundlage der im Bebauungsplan „Eschen II“ integrierten, gesamt-haftigen Erschließung dar.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grund-lagen:

EAE 85/95 Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

EAHV 93 Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

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

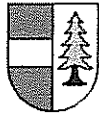
Die neue Erschließungsstraße ist als Anliegerstraße zu klassifizieren. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Trennprinzip, auf der Westseite der neuen Straße ist die Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges (B = 1,50m) vorgesehen.

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 Begeg-nungsfall 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 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, Ausgabe 1996, 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 sind.

5.3.2 Niederschlags-/Oberflächenwasser

Für den Ortsteil Brunnadern gibt es bis dato keinen Generalentwässerungsplan. Engpässe bezüglich der Leistungsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsleitungen sind nicht bekannt. Dies trifft auch für den nachfolgenden Vorfluter (Bachlauf) zu.

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



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

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.

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

Für das als unbelastet geltende Dachwasser wird im B-Planbereich „Eschen II“ die Regenwasserbewirtschaftung mit Zisternen empfohlen (s. Teil C, II. Ziffer 4 und 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.

Das bestehende Baugebiet „Eschen“ sowie die geplante Erweiterung „Eschen II“ liegen an der topographischen Obergrenze des Ortsteiles Brunnadern, in welchen keine ausreichenden Druckverhältnisse in der Wasserversorgung gegeben sind. Dies gilt für die Trink- und Löschwasserversorgung.

Begründet hierauf wurde im Zuge des Baugebietes „Eschen“ eine Druckerhöhungsanlage installiert, welche die notwendige Grundversorgung sichert. Mittels dieser Druckerhöhungsanlage können auch noch weitere, kleine Bereiche im geplanten Neubaugebiet „Eschen II“ ausreichend mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Für die Versorgung des gesamten B-Planbereiches „Eschen II“ reichen die vorhandenen Systeme und Druckverhältnisse allerdings nicht aus.

Die Planung der Gemeinde Weilheim sieht deshalb vor, die „hochgelegenen“ bebauten Bereiche des Ortsteiles Brunnadern langfristig über einen neuen Hochbehälter mit Versorgung aus dem Netz der Gruppenwasserversorgung Höchenschwander Berg abzusichern. Dies gilt für die Trink- und Löschwasserversorgung gleichermaßen. Untersuchungen hierzu sind derzeit noch im Gange.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

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.

Die Löschwasserversorgung wird bis zur Erstellung des o.g. neuen Hochbehälters über ein Provisorium gesichert. Dazu wird an der Einmündung der neuen Anliegerstraße an die Straße „Zum Altberg“ ein Überflurhydrant gesetzt. Die Versorgung dieses Überflurhydranten erfolgt aus dem Netz der Gruppenwasserversorgung Höchenschwanderberg, die Zuleitung hierzu ist bereits vorhanden (im Vorgriff ausgeführte Netzzuleitung für den neuen Behälter).

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung werden nach Realisierung des gesamten Baugebietes „Eschen II“ dann die Hydranten entsprechend den gesetzlichen Anforderungen neu orientiert.

5.5 Stromversorgung

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

Innerhalb des Baugebietes „Eschen II“ wird die Verteilung 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.

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 Rheingas GmbH Lörrach.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Im B-Planbereich „Eschen II“ befinden sich keine weiteren Anlagen anderer Versorgungsträger.

Analog zur Stromversorgung erfolgt die Versorgung des neuen Baugebietes auch mit den Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Leitungen sind analog zur Stromversorgung ebenfalls generell in der Erde zu verlegen.

5.8 Altlasten

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

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. Die nächste verfügbare Tankstelle ist nur ca. 2 km entfernt, weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.

Das geplante Baugebiet lässt die Aufteilung in insgesamt 8 Baugrundstücke unterschiedlicher Größe zu. 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 B-Planbereich „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.



**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 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.

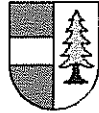
1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**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.

1.6 Im einzelnen gelten die Nutzungsgrenzen mit den entsprechenden Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Blatt 2).



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 und 19 BauGB**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.
 - 2.2 Die Geschosszahl ist im gesamten Plangebiet mit max. II = oberstes Vollgeschoss im Dachraum oder unterstes Vollgeschoss als Sockelgeschoss festgesetzt.

- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (2) BauGB**
 - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt (gemessen in der Mitte der Gebäudelängsachse).
 - 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude sind die Vorgaben der neuen Erschließungsstraße des jeweils dem Gebäude zugewandten Fahrbahnrandes (OK Bordstein – Mitte Gebäude).
 - 3.3 Die Gebäude dürfen talseits max. 2-geschossig in Erscheinung treten.

- 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).



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 5. BAUWEISE**
gem. § 22 BauNVO
- 5.1 Als Bauweise wird festgelegt: Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 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 im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Ausrüstung mit Solarenergie ist eine Abweichung von max. 10° innerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.
- 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.
- 8.2 Garagen können alternativ in das Hauptgebäude, als eigenständiges Gebäude auf der Grundstücksgrenze oder als Carport (offene überdachte Stellplätze) integriert werden.

Aufgehoben durch Sitzung vom 26.04.05



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 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. Auf die Pflanzliste, Seite 9 u. 10 ist zurückzugreifen.
- 10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten Versorgungsleitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt.
- Entwässerung (SK, RK)
 - Wasserversorgung (WV)
 - Stromversorgung (ST)
 - Telekommunikation (TK)
 - Gasversorgung (GV)
 - Straßenbeleuchtung (SBEL)
 - Fernsehen (TV)
- 10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten. Die Zugänglichkeit zu den Versorgungseinrichtungen 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 200m² angefangene Grundstücksfläche ist 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Entlang der Grundstücksfläche ist davon mind. 1 Baum an der Straßenseite zu pflanzen.
- 1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.3 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begründende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,0 m x 2,0 m zu pflanzen.
- 1.4 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.

3. BEPFLANZUNG

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu verwenden (s. Pflanzliste Seite 9 u. 10).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

4. REGENWASSERBEHANDLUNG

- 4.1 Es wird empfohlen, das als unbelastete geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (s. Teil B, Ziffer 5.3.2 und Teil C, III. Ziffer 5 Hinweis).

5. ABFALLBEHÄLTER

- 5.1 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 Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Geotechnik (Hinweis)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Albertstraße 5 in 79104 Freiburg i.Br. weist auf folgendes hin:

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. Die Gewässer-
direktion Südlicher Oberrhein/Hochrhein weist bei Bauflächen in Hang-
lage auf mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusam-
mentreffen 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 Niederschlags-
wasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauch-
wasser 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 fach-
gerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Weilheim, den 15.12.2003


R. Artzner
Bürgermeister



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

PFLANZEMPFEHLUNGEN

ARTENLISTEN

Grundsatz: Vorrangige Verwendung bodenständiger Gehölzarten gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation.

Pflanzware

Bäume: Hochstämme, 3 xv. StU 14-16 cm

Sträucher: 2 xv. 60-100 cm

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume – Hochstamm:

Apfel:

Brettacher
Ontario
Roter Boskoop
Bohnapfel
Roter Berlepsch
Idared
Gravensteiner
Goldparmäne
Blumberger Langstieler
Jonathan
Winterglockenapfel



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Birnen:

Conference
Bocs Flaschenbirne
Himesbirne
Köstliche aus Charneu
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Vereinsdechantbirne
Gelbmöstler

Kirschen:

Kordia
Burlat
Schauenburger
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Hallauer

Zwetschgen u. Mirabellen:

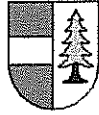
Schattenmorelle
Große grüne Reneklaude
Valor
Quillins Renekloten
Zimmers Frühzwetschge
Nancy Mirabelle
Wangenheims Frühzwetschge
Bühler Frühzwetschge

Quitten:

Bereczki

Dachbegrünung

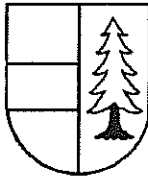
Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 10 cm, um die Kosten von Anlagen und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.



**Teil D
PLANTEIL**

- | | | |
|--|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug)
(s. Anlage zur Satzung) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Gestaltungsplan | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut



Satzung **Über die Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“**

Aufgrund von §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2005 folgende Änderung des Bebauungsplanes „Eschen II“ als Satzung beschlossen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan Eschen II in der Fassung vom 12.12.2003 maßgebend.

§ 2 **Inhalt der Änderung**

Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzungen (schriftlicher Teil C) wird ersatzlos aufgehoben.

§ 3 **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 bs. 3 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 26.04.2005



Arzner
Bürgermeister

Begründung:

Der Bebauungsplan Eschen II enthält unter Teil C Nr. 8 folgende missverständliche Regelung:

„8.1.

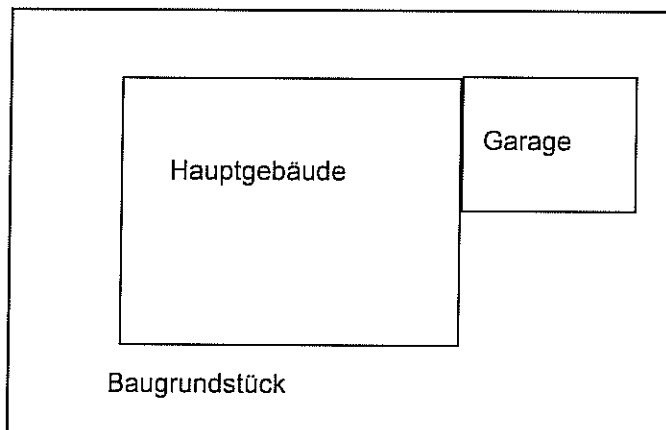
Garagen, Carports, und Stellplätze sind auch außer halb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.2.

Garagen können alternativ in das Hauptgebäude, als eigenständiges Gebäude auf der Grundstücksgrenze oder als Carport (offene überdachte Stellplätze) integriert werden.“

Der Begriff „Integration“ ist nicht eindeutig definiert. Es ergeben sich unterschiedliche Ansichten. Bei weiter Auslegung ist die Integration bereits erfüllt, wenn die Garage mit dem Gebäude verbunden ist. Bei engerer Auslegung, ist eine Integration erst dann gegeben, wenn die Garage vollständig im Hauptgebäude liegt.

Nach der engeren Auslegung ist folgende Bauweise, wie sieht sehr oft in der Gemeinde Weilheim realisiert wird, nicht zulässig:



Eine solche Fallkonstellation zu erreichen, war nicht Planungsabsicht der Gemeinde Weilheim. Daher ist mittels Änderung Abhilfe zu schaffen.

Mit der Aufhebung der Ziffer 8.2 wird erreicht, dass Garagen nicht an die Grundstücksgrenze gezwungen werden. Diese wäre ohnehin nur dann möglich, wenn bauordnungsrechtliche Grenzen der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Aufhebung der genannten Ziffer und Freigabe des Garagenstandortes vermeidet diese Konflikte.

Weilheim, den 26.04.2005