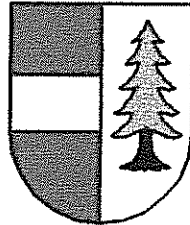


Gemeinde Weilheim



Ortsteil Nögenschwiel Bebauungsplan „Schwarzmatte II“

1. FERTIGUNG
Fassung vom 08.09.2003



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICEWORD\Projekte\99\9955\DOK\B-Plan\104_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. 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 „Schwarzmatt II“ im Ortsteil Nöggenschwiel unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 08.09.2003 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 08.09.2003 |
| 2. Textliche Festsetzungen | | i.d.F. vom 08.09.2003 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|---------------------------------|---------|-----------------------|
| 3. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) | i.d.F. vom 24.07.2003 |
| 4. Begründung | | i.d.F. vom 08.09.2003 |
| 5. Gestaltungsplan | (Bl. 3) | i.d.F. vom 08.09.2003 |
| 6. Schnitt 1-1 | (Bl. 4) | i.d.F. vom 08.09.2003 |

§ 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.

(= 24.09.2003)

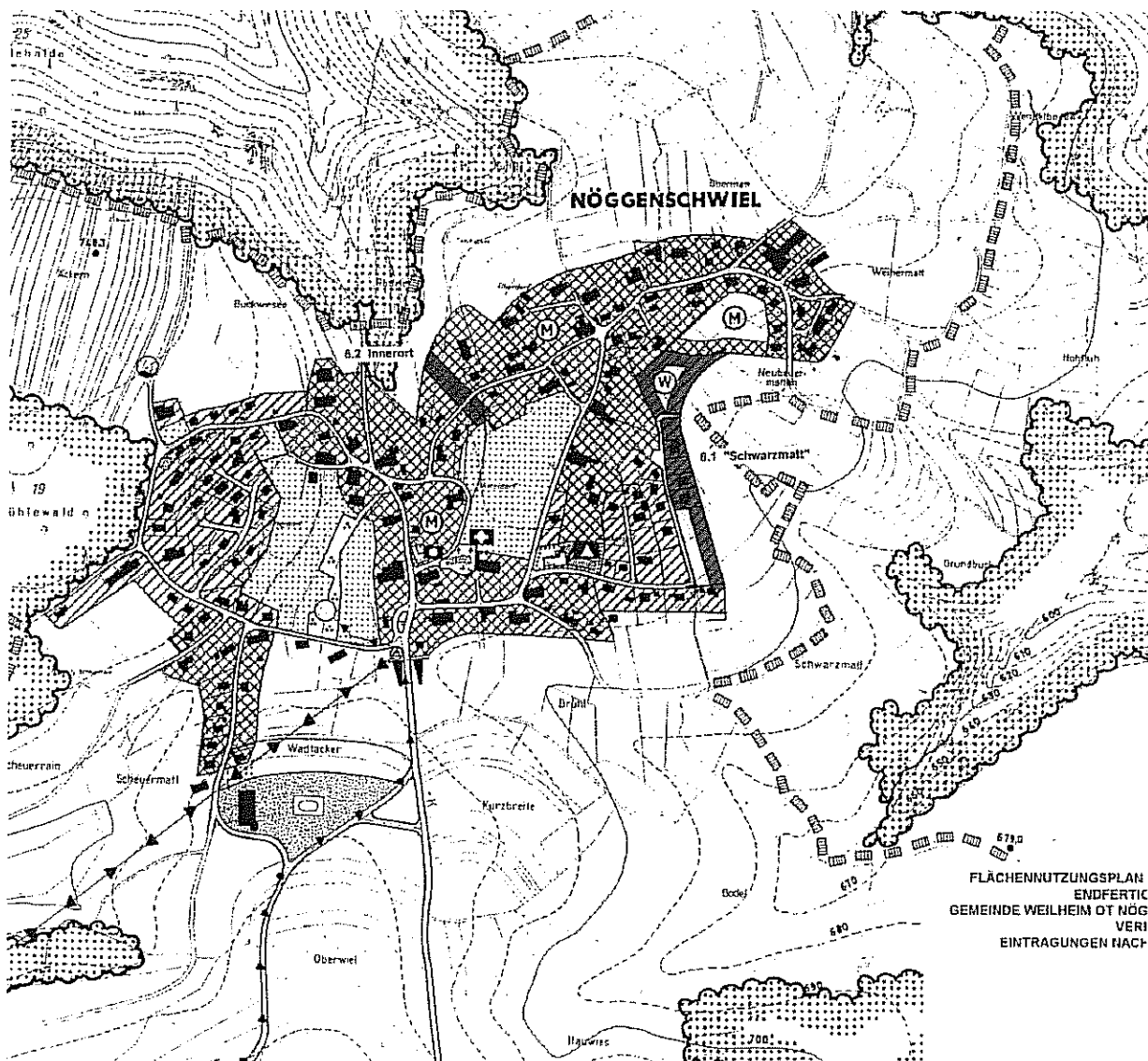
Weilheim, den 08.09.2003


R. Arzner
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

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

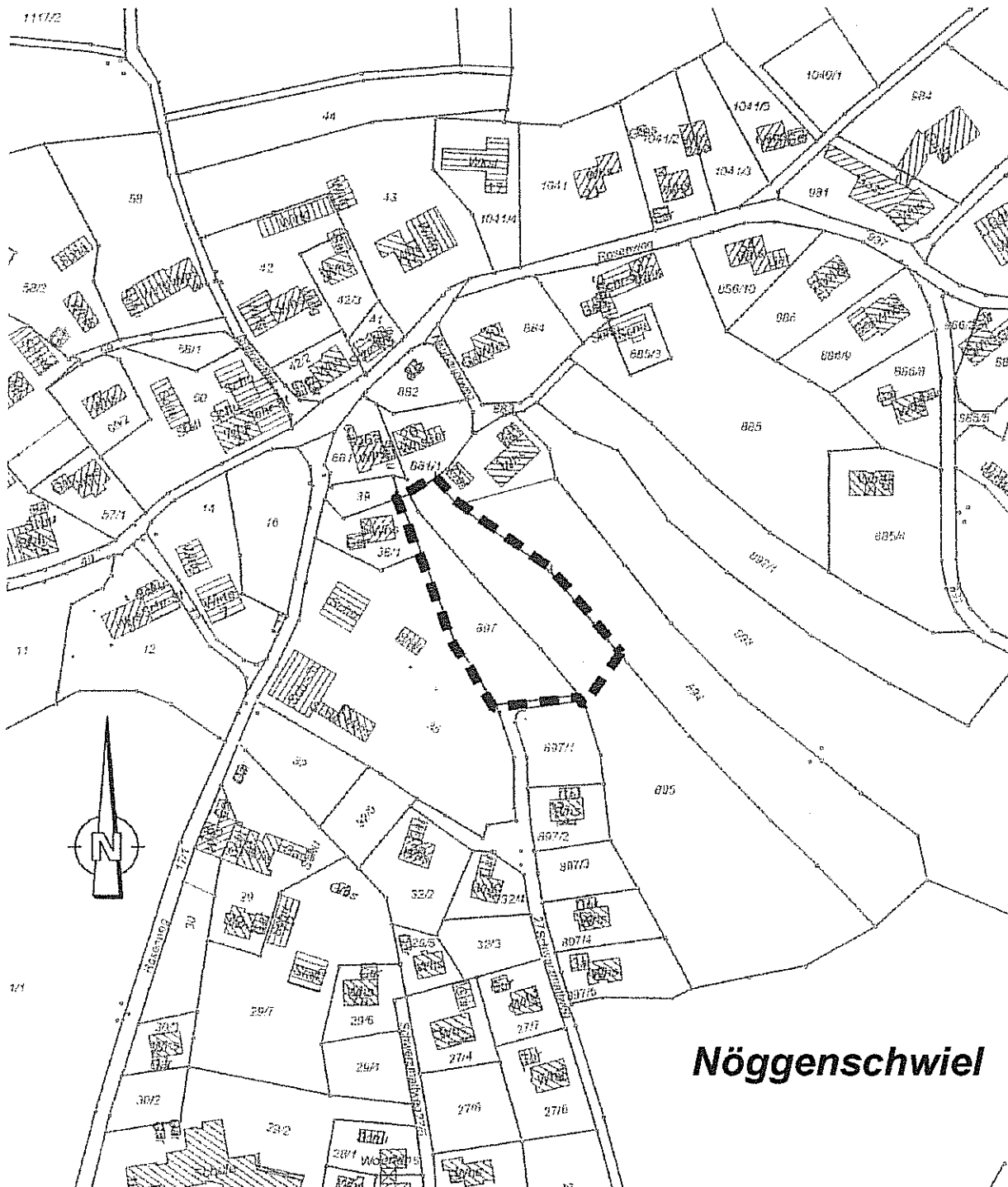


(Darstellung unmaßstäblich)



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 17.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwarz matt II" im Ortsteil Nöggen schwiel gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die verfügbaren Baulandflächen des Neubaugebietes „Schwarz matt“ sind in absehbarer Zeit erschöpft. Im Ortsteil Nöggen schwiel stehen dann keine weiteren Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwarz matt II“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit einer kurz- und mittelfristigen Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Nöggen schwiel.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Schwarz matt II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu im Ortsteil Nöggen schwiel geschaffen werden. Der Zeithorizont wird auf ca. 5 Jahre geschätzt.

Das geplante Wohngebiet soll den gewünschten 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 Wohngebiet im Bebauungsplan „Schwarz matt II“ orientiert sich an der Berücksichtigung der vorhandenen, im Süden, Westen und Norden angrenzenden Gebietseigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an der gewünschten räumlichen Entwicklung sowie an den 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...

Auf die Festlegung von Baulinien wurde verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Definierte Baugrenzen ermöglichen eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung.

Die geplanten 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.

Im o.g. Flächennutzungsplan sind die Flächen zur geplanten Baugebietserweiterung als Wohnbauflächen ausgewiesen.

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

4. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwarzmatt II“ gliedert sich nördlich an die bestehende Bebauung „Schwarzmatt“ an. Die geplante Bebauung schließt dabei die Lücke zur alten Ortskernbebauung.

Das überplante Gebiet liegt auf Gemarkung Nögenschwiel der Gemeinde Weilheim. Es zeigt eine nach Süden / Südosten abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 5 % und ca. 8 % auf.

Das Gebiet zum Bebauungsplan „Schwarzmatt II“ wird im Westen durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst. 35 sowie die Wohnbaufläche Flst. 38/1, im Norden durch die Wohnbauflächen Flst. 39 und 881/1 begrenzt. Im Osten schließt das Grundstück Flst. 894 an. Im Süden bilden die Grundstücke Flst. 895, das Wohnbaugrundstück Flst. 897/1 und der Schwarzmattweg Flst. 27 die räumliche Abgrenzung.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwarzmatt II“ umfasst folgende Grundstücksflächen:

Gemarkung Nöggenschwil

Flurstück Nr. 897	ca. 1.764 m ²	Wiese
895 (Teilfläche)	ca. 2.060 m ²	Wiese

Gesamtfläche ca. 3.824 m²

Das Grundstück Flst. 897 befindet sich im Besitz der Gemeinde Weilheim, es wurde vorausschauend zur Erweiterung der Wohnbauflächen im OT Nöggenschwil wie vorliegend geplant, erworben. Das Grundstück Flst. 895 wurde zwischenzeitlich ebenfalls von der Gemeinde Weilheim erworben.

Beide vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Schwarzmatt II“ eingenommenen Grundstücke sind derzeit Wiesenflächen. Diese Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben des Ortsteils Nöggenschwil 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 Wegfall der o.g. Nutzflächen nicht zu erwarten. Die entfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf der Gemarkung Nöggenschwil zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen als unerheblich zu betrachten.

Die Größe des B-Planbereiches „Schwarzmatt II“ beträgt ca. 0,38 ha. Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,21 ha	(55,3 %)
Mischgebiet Dorf (MD)	ca. 0,09 ha	(23,7 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,04 ha	(10,5 %)
Private Verkehrsflächen	ca. 0,01 ha	(2,6 %)
Private Grünflächen	ca. 0,03 ha	(7,9 %)
Gesamtfläche	ca. 0,38 ha	(100,0 %)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Projektbearbeitung innerhalb der Fachplanungen zum B-Plan und zur Erschließung erfolgte interdisziplinär, d.h. die Lösungen wurden in einem dynamischen Planungsprozess parallel erarbeitet.

Zur Erschließung wurden jeweils verschiedene Varianten untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen stellen die Grundlage der im Bebauungsplan „Schwarzmatte II“ integrierten, gesamthaften Erschließung dar.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Regelwerke / Empfehlungen:

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

Das geplante Neubaugebiet wird über den „Schwarzmatteweg“ erschlossen. Dieser führt von Süden kommend bis an die geplante Baugebietserweiterung „Schwarzmatte II“ heran.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches „Schwarzmatte II“ wird die o.g. vorhandene Erschließungsstraße nach Norden / Nordosten verlängert. Die Trassierung folgt dabei den Vorgaben eines vom Gemeinderat der Gemeinde Weilheim beschlossenen Gesamtkonzeptes für die Entwicklung aller im gültigen FNP ausgewiesenen Baulandflächen im Bereich „Schwarzmatte“. Die verlängerte Erschließungsstraße endet im Osten an der Grenze des geplanten Baugebietes.

Die neue Erschließungsstraße ist als Wohnsammelstraße zu klassifizieren. Der Erschließungsverkehr erfolgt im Mischprinzip, Gehwege sind nicht vorgesehen.

Der Ausbauquerschnitt wurde am Bestand orientiert und auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Die Fahrbahnbreite der geplanten Erschließungsstraße wurde mit $B = 5,00\text{m}$ gewählt. Dieser Querschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40\text{ km/h}$) problemlos. Der Begegnungsfall LKW / LKW allerdings erfordert bei den selben Bedingungen den Einbezug 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 geplanten Neubaugebietes angestrebt.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Bis zur Realisierung der Gesamtkonzeption „Schwarz matt“ (s. gestrichelter Eintrag im Lageplan, Blatt 2) wird auf dem südwestlichsten Baugrundstück eine provisorische Wendeanlage (R = 10,0m – dreiaxsiges Müllfahrzeug) eingerichtet.

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

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Regelwerke / Empfehlungen:

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 analog zum Bestand im südlich gelegenen, bestehenden Baugebiet „Schwarz matt“ im klassischen Trennsystem entwässert.

Versickerungen wurden untersucht, sind jedoch begründet auf die anstehende Geologie, nicht möglich. Die bestehende Topographie erlaubt ausreichendes Gefälle in den Entwässerungsleitungen im gesamten Planungsbereich.

5.3.1 Schmutzwasser

Die vorhandenen Abwasserleitungen befinden innerhalb der öffentlichen Flächen des Schwarz mattweges, sie enden unmittelbar an der südlichen B-Plangrenze des neuen Baugebietes.

Das Schmutzwasser aus dem B-Planbereich „Schwarz matt II“ wird in Freispiegelkanälen gesammelt und in den o.g. vorhandenen Sammler eingeleitet. Die neuen Hauptleitungen (Sammler) befinden sich ebenfalls innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren in der Dimensionierung DN 200 mm für die Haupt- /Sammelleitungen und DN 150 mm für die Hausanschlüsse.

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



**Teil B
BEGRÜNDUNG**
Fortsetzung...

5.3.2 Niederschlags-/Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags-/Oberflächenwasser aus dem B-Planbereich „Schwarz matt II“ wird ebenfalls in Freispiegelkanälen gesammelt und in den bestehenden Oberflächenwasserkanal im Schwarz mattweg eingeleitet.

Die neuen Regenwasserkanäle verlaufen parallel zu den Schmutzwasserhauptleitungen. Geplant ist der Einbau von Beton-Rohren DN 300 mm für die Haupt-/Sammelleitungen und PVC-Rohren DN 150 mm für die Hausanschlüsse.

Die Revision und Wartung ist über begehbare Kontrollschächte, welche an den Richtungsänderungen der Hauptleitungen sowie an den jeweiligen Haltungsenden angeordnet sind.

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

5.4 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Regelwerke / Empfehlungen:

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

Die Gemeinde Weilheim hat in den zurückliegenden Jahren die Löschwasserversorgung im OT Nöggenschwiel kontinuierlich verbessert. Innerhalb dieser Maßnahmen wurde auch eine neue Ringleitung zwischen der Hauptversorgungsleitung im Schwarz mattweg und der Hauptversorgungsleitung im Rosenweg (Bereich Neubauer matten) erstellt.

Diese Verbindungsleitung ist gleichzeitig auch Hauptversorgung für alle bestehenden und geplanten Neubaugebiete im Bereich „Schwarz matt“. Sie verläuft innerhalb des B-Planbereiches „Schwarz matt II“ in den öffentlichen Verkehrsflächen. Dies begründet sich auf die Vorgaben des unter Ziffer 5.2 erwähnten Gesamtentwicklungskonzeptes Nöggenschwiel - Schwarz matt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes „Schwarz matt II“ ist nur die Erstellung der Hausanschlussleitungen erforderlich. Die Ausführung erfolgt mittels PE-Leitungen DN 40mm. Streckenschieber sind bereits vorhanden, die Regulierung der Hausanschlüsse wird durch den Einbau von Absperrschiebern DN 40mm gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt wie o.e. über das bereits bestehende Leitungssystem. Die Vorgaben zur gesicherten Versorgung des gesamten Gebietes ist durch die vorhandene Hauptleitung sowie die Anordnung von leitungsfähigen Überflurhydranten mit entsprechendem Aktionsradius gewährleistet.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes „Schwarz matt II“ erfolgt über neue Versorgungsleitungen, welche an die bestehenden Anlagen in den südlich gelegenen Quartieren angeschlossen werden. Innerhalb des Baugebietes „Schwarz matt II“ wird die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen in der Fahrbahn geführt. Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung festgesetzt.

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.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Im B-Planbereich „Schwarz matt II“ befinden sich noch keine Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Versorgung erfolgt über neue Leitungen, welche an die bestehenden Leitungsnetze in den südlich gelegenen Quartieren angeschlossen sind.

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

5.8 Altlasten

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

5.9 Abfallwirtschaft

Die geplante Erschließungsstraße ist keine Durchgangsstraße. D.h. das Müllfahrzeug muss im Baugebiet „Schwarz matt II“ wenden (s. Ziffer 5.2). Der zu entsorgende Müll der „Hinterliegergrundstücke“ muss bis an die Wendeanlage gebracht werden.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

6. Bebauung und Nutzung

Im Bereich der geplanten Baugebietserweiterung „Schwarz matt II“ sind entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzungen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet Dorf (MD)

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

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Eine Tankstelle im B-Planbereich „Schwarz matt II“ wäre städtebaulich nicht vertretbar, der Standort läge zudem fernab jeglicher, für einen rentablen Betrieb notwendiger Verkehrsströme.

Das geplante Baugebiet lässt die Aufteilung in insgesamt fünf Baugrundstücke unterschiedlicher Größe zu. Die jeweils überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Im B-Plan-Bereich „Schwarz matt 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 angeschlossenen bestehenden Bebauung angepasste äußere Erscheinung erhalten.

Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente (z.B. Gaupen, Dachreiter, Wiederkehren etc.) proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.

Die gewählten Festsetzungen lassen eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in den vorhandenen Bestand (Neubebauung u. Ortskernbereich) zu. Sie erlauben eine relativ freie Bestimmung der individuellen Bauabsichten.

Der vorhandene dörfliche Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.



**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 o.g. Baugebietes verbunden sind.

Geologie und Boden

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Bundsandsteins an.

Innerhalb der Bebauung sollte auf einheitliche Gründungsbedingungen geachtet werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Schwarzmatt II“ sind nur landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen) vorhanden. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist als gering bis mittel einzuordnen.

Den vorhandenen Böden innerhalb des Planungsgebietes kommt für ihre Funktionen laut BodenSchG eine mittlere Bedeutung zu.

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

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Unter dem Bundsandstein werden ab einer Tiefe von ca. 10,00 m Gneisanatexite des Schwarzwälder Grundgebirges erwartet. Sofern Erdwärmesonden vorgesehen sind, sollten die Bohrungen bis etwa 20,00 m mit einer Ringraumabdichtung versehen werden, um einen möglichen Kurzschluss von Grundwässern der verschiedenen Grundwasserstockwerke (Bundsandstein, Grundgebirge) zu vermeiden.

Klima / Luft

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Biotope nach § 24a NatSchG Bad.-Württ.

Das südlich der neuen Bebauung gelegene Landschaftsschutzgebiet wird nicht berührt.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Landschaftsbild / Erholung

Mit der Realisierung des Baugebietes „Schwarzmatte II“ erfolgt ein Lückenschluss zwischen Neubaugebiet und altem Ortskernbereich. Die neue Bebauung entsteht dabei in leichter Südhang- und Ortsrandlage. Das Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert.

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

Geplante Maßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei:

- 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...)

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

- Landschaftsgemäße äußere Eingrünung des Neubaugebietes nach Süden mit Obstbäumen und / oder Hecken;
- Innere Grüngliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote mit einheimischen, ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;
- Für Flachdächer und flach geneigte Dachflächen wird eine extensive Begrünung empfohlen. Damit wird zur Regenwasserrückhaltung beigetragen, gleichzeitig kompensiert die extensive Begrünung z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens.

Mit den o.g. Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers, sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften z.T. ausgleichbar.

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



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der Eingriff ist unvermeidbar. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Schwarz matt II“ können im Ort benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, die der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung für den OT Nög genschwi el dienen.

Soweit der 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 Nög genschwi el erfordert eine kurzfristige Umsetzung des Bebauungsplanes „Schwarz matt 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 „Schwarz matt II“ ermittelt:

1. Straßenerstellung (einschl. Beleuchtung)	44.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	31.000,00 EUR
3. Wasserversorgung	8.000,00 EUR

1.-3. Baukosten gesamt	83.000,00 EUR
------------------------	---------------

Weilheim, den 08.09.2003


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 §§ 1-15 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.2 MISCHGEBIET DORF (MD)
gem. § 5 BauNVO**

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

**1.3 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrün-
flächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

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

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

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



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl sowie durch die Eintragung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.
- 2.2 Die Geschosshöhe 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) in Meter über NN festgelegt.
- 3.2 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).

**5. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO**

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



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 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 Solar-energie 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.
- 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 8 ist zurückzugreifen.



**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 unter Teil C, Seite 8 und 9).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

4. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

- 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 4 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 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 und Grundwasser (Hinweis)

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

Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Bundsandsteins an. Innerhalb der Bebauung sollte auf einheitliche Gründungsbedingungen geachtet werden.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Unter dem Bundsandstein werden ab einer Tiefe von ca. 10,00 m Gneisanatexite des Schwarzwälder Grundgebirges erwartet. Sofern Erdwärmesonden vorgesehen sind, sollten die Bohrungen bis etwa 20,00 m mit einer Ringraumabdichtung versehen werden, um einen möglichen Kurzschluss von Grundwässern der verschiedenen Grundwasserstockwerke (Bundsandstein, Grundgebirge) zu vermeiden.

4. 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 08.09.2003



R. Arzner
Bürgermeister

Anlage: Pflanzempfehlung



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):

<u>Bäume:</u>	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

<u>Sträucher:</u>	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

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
Schattenmorelle

Zwetschgen u. Mirabellen:

Große grüne Reneklaude
Valor
Quillins Renekloden
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.