

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Kreuzäcker"
M 1:500

Weilheim, den 15. JUNI 2009

Roland Arzner
Bürgermeister

Legende:

- SO Feuerwehr / SO Bolzplatz
- Grünfläche
- Verkehrsfläche
- Abgrenzung Plangebiet
- Nutzungsgrenze
- Baugrenze
- von Bebauung frei zu haltende Fläche
- Leitungen, oberirdisch
- Schutzstreifen
- Leitungsrechte zu Gunsten der Schluchseewerk AG
- Pflanzgebot Baum
- Pflanzgebot Gehölzstreifen

Bebauungsplan "Kreuzäcker"

M 1:500

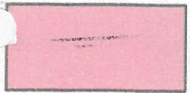
Weilheim, den

15. JUNI 2009

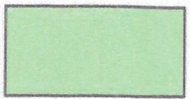
Roland Arzner
Bürgermeister



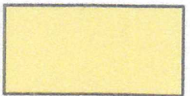
Legende:



SO Feuerwehr / SO Bolzplatz



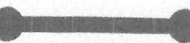
Grünfläche



Verkehrsfläche



Abgrenzung Plangebiet



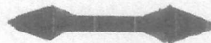
Nutzungsgrenze



Baugrenze



von Bebauung frei zu haltende Fläche



Leitungen, oberirdisch



Schutzstreifen



Leitungsrechte zu Gunsten der Schluchseewerk AG



Pflanzgebot Baum



Pflanzgebot Gehölzstreifen

SO Bolzplatz

SO Feuerw

21

59



001

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan Kreuzäcker 1. Änderung

Bebauungsplan Kreuzäcker
1. Änderung

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A **Satzung**

B **Begründung**

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Lärmentwicklung
8. Umweltprüfung

C **Textliche Festsetzungen**

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

D **Planteil**

1. Übersichtslageplan (unmaßstäblich)
2. Bebauungsplan (M 1:500)

Bebauungsplan Kreuzäcker

Teil A - Satzung zur 1. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 15.06.2009 als Satzung beschlossen:

Bundesrecht:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, letzte Änderung 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1818
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- BNatschG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 BGBl. I S. 1193, letzte Änderung 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1818

Landesrecht

- LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 GBl. S. 617, letzte Änderung 14. Dezember 2004 GBl. S. 895
- GemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, letzte Änderung 14. Februar 2006 GBl. S. 20

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Lageplan (Bl.2) | in der Fassung vom 15.06.2009 |
| 2. Textliche Festsetzungen | in der Fassung vom 15.06.2009 |

Beigefügt sind:

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| 3. Begründung | in der Fassung vom 15.06.2009 |
| 4. Umweltprüfung | in der Fassung vom 09.09.2008 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 15.06.2009



Roland Arzner
Bürgermeister

Bebauungsplan Kreuzäcker

Teil B - Begründung der Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Weilheim befinden sich kaum Freizeiteinrichtungen für Jugendliche. Ein Spielplatz für kleinere Kinder ist im Bereich des Kindergartens angelegt. Dieser Spielplatz steht auch außerhalb der Öffnungszeiten des Kindergartens zur Verfügung. Weitere Spiel- und Freizeiteinrichtungen bestehen in Form des Fußball- und Trainingsplatzes des FC rot-weiß. Außerdem steht ein Skaterplatz mit Basketballanlage zur Verfügung.

Es ist festzustellen, dass sich in den vergangenen Jahren zahlreiche junge Familien in Weilheim niedergelassen haben, die sich solche Freizeiteinrichtungen wünschen. Dieser Wunsch wurde an die Gemeindeverwaltung herangetragen und mit einer Unterschriftenliste der Befürworter untermauert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat aus diesem Grunde am 21.07.2008 beschlossen, diesem Wunsch Rechnung zu tragen und auf dem Grundstück Flst. Nr. 470/1 einen Bolzplatz zu bauen. Dieser Bolzplatz soll in Form einer ebenen Grünfläche eingerichtet werden und den Kindern/Jugendlichen eine Möglichkeit für Ballspiele bieten.

In der Sitzung vom 08.09.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ begründet sich somit mit der dringenden Notwendigkeit von Spieleinrichtungen.

Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Bolzplatzes, insbesondere eines zugehörigen Ballfangzaunes geschaffen werden.

Dies wird erreicht, in dem die überbaubare Fläche für Zwecke der Feuerwehr reduziert wird. Ferner wird die Sonderfläche für Feuerwehr verkleinert und neu eine Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ausgewiesen. In diese Sonderfläche fließen neben entbehrlichen Flächen der Feuerwehr auch Flächen aus dem Grünstreifen ein.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen (VWG) ist in der Fassung vom 12.10.2006 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderfläche für die Feuerwehr und als Grünfläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher zunächst nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird in Abstimmung mit den Partnern der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Lauchringen, Dogern und Weilheim im Parallelverfahren geändert. Dieses ist bis dato so weit fortgeschritten, dass der Aufstellungsbeschluss gefasst ist.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Kreuzäcker befindet sich am nördlichen Ortsausgang des Ortsteiles Weilheim in Richtung Dietlingen.

Das überplante Gebiet liegt auf der Gemarkung Weilheim Es zeigt sich als nach Osten abfallendes Gelände mit einer Neigung von ca. 15%.

Im Süden/Süd-Westen gliedert sich das Baugebiet an das bestehende Wohnbaugebiet „Vordere Kreuzäcker“ an, im Norden wird es durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 466) abgegrenzt. Die Dietlinger Straße bildet im Osten die Plangebietsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

| | | | |
|---------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Flurstück Nr. | 470/1 | 5.130 m ² | |
| | 59 (Teilfläche) | ~ 340 m ² | Weggrundstück |
| | Summe | ~ 5.470m² | |

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 0,54 ha. Diese Fläche teilt sich auf in:

| | |
|---------------------|----------------|
| Gemeinbedarfsfläche | 0,40 ha |
| Grünfläche | 0,14 ha |
| Summe | 0,54 ha |

Erschließung

Verkehrsanlagen
Keine Änderung

Abwasser und Oberflächenwasser
Keine Änderung

Wasserversorgung
Keine Änderung

Stromversorgung
Keine Änderung

Gasversorgung
Keine Änderung

Fernwärmenetz
Keine Änderung

Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ ist entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche für „Feuerwehr“ festgesetzt.

In Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend dem Planungsziel als weitere Art der Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

Das geplante Baugebiet ist somit in drei Bereiche (2 x Sondergebiet, 1 x Grünfläche) aufgeteilt. Während der nördliche Teil mit einer Fläche von ca. 4000 m² zur Bebauung herangezogen wird, verbleibt im südlichen Teil eine Grünfläche.

Diese Grünfläche dient gleichzeitig als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet »Vordere Kreuzäcker« und der geplanten Nutzung im Baugebiet „Kreuzäcker“.

Lärmentwicklung

In Bezug auf Feuerwehr: Keine Änderung

In Bezug auf Bolzplatz:

Als weitere Lärmquelle ist der Bolzplatz einzustufen.

Lärmemissionen sind dabei aber ausschließlich tagsüber zu erwarten.

Um die Belastungen für Umwelt und Anlieger möglichst gering zu halten wurden folgende Maßnahmen getroffen:

Im Entwurf ist vorgesehen, zwischen Wohnbaugebiet Vordere Kreuzäcker und Neubaugebäude einen Grüngürtel als Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu integrieren. Dieser Grüngürtel verkleinert sich zwangsläufig, soll aber dennoch so weit wie möglich erhalten werden. Dies wird erreicht, in dem der

Bolzplatz so nah wie möglich an das bereits errichtete Feuerwehrgebäude hin orientiert wird.

Die Distanz zwischen Wohnbaugrundstücken und westlicher Nutzungsgrenze beträgt ca. 25 m zum tatsächlich geplanten Bolzplatzfläche sogar über 30 m.

Der Gehölzstreifen parallel zur Dietlinger Straße wird auch entlang der Nutzungsgrenze angelegt. Die Bepflanzung wirkt schallabsorbierend und trägt damit zur Entlastung des Wohngebietes bei.

Schließlich ist vorgesehen mittels Spielplatzordnung die Nutzungszeiten dahingehend zu regeln, dass eine Benutzung der Fläche nur tagsüber erfolgen kann.

Störende Lärmentwicklungen aus der Nutzung sind somit nicht zu erwarten.

Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 09.09.2008 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several large, sweeping loops and a small, distinct mark at the end.

Weilheim, den 15.06.2009

Bebauungsplan Kreuzäcker

Teil C - Textliche Festsetzungen

Für den im Lageplan (Bl.2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl.2) wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ wird festgesetzt als:

- a) Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- b) Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“
- c) Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- d) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Im Einzelnen gelten die Nutzungsgrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Bl.2).

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vergl. Lageplan, Bl.2).

3. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauG

Im Bebauungsplan (Bl.2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Auf die Pflanzliste (S. 18 der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung) ist zurückzugreifen.

4. Flächen für Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan (Bl.2) sind für bestehende unterirdische Versorgungsleitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten. Die Zugänglichkeit zu den Versorgungsleitungen muss jederzeit gewährleistet sein.

5. Flächen für oberirdische Versorgungsanlagen und Leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Über das Plangebiet verläuft eine 110-KV-Freileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems. Der Verlauf ist im Bebauungsplan (Bl.2) dargestellt. Ebenso der Schutzstreifen dessen Breite 2x17,00m , somit 34,00m beträgt.

Im Bereich des Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden nur in Abstimmung mit der RWE zulässig,

Der Mast muss in einem Umkreis von 15,00m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei gehalten werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 4,00m erreichen.

Hinweis:

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

1. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Gehölzstreifen

Entlang der Dietlinger Straße, auf einer Länge von 65 Metern, und entlang der Nutzungsgrenze zwischen Bolzplatz und Grünfläche, auf einer Länge von 35 Metern, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein drei Meter breiter Gehölzstreifen als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen.

Zugelassene Gehölze ergeben sich aus Artenliste 1 "Feldhecke".

Alternativ kann ein Teil der Gehölzfläche auch entlang der südlichen Grenze bzw. der nördlichen Nutzungsgrenze (über Eck) gepflanzt werden und können Breite und Länge der Pflanzung mit der Maßgabe variieren, dass die Gehölzfläche eine Gesamtgröße von 300 Quadratmeter erreicht.

Blumenwiese

Der übrige, südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensiv bewirtschaftete Hangwiese mit spätem Mahdtermin, nicht vor Ende Juli, zu pflegen.

Bei der Anlage der Wiese empfiehlt es sich, das Rasengemisch mit Samen heimischer Kräuter anzureichen. Beispiele sind in Artenliste 2, "Empfehlungen zur Entwicklung einer Blumenwiese", genannt.

Bäume

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sechs großwüchsige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Absterben der Gehölze zu ersetzen. Pflanzvorschläge ergeben sich aus der Artenliste "Obstbäume entlang des Wirtschaftswegs".

Ebenfalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Bereich der nördlichen Stellplätze ein heimischer Laubbaum (zb. Schwarzerle, Winterlinde, Berg-Ulme) mit einem Stammumfang von 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Absterben zu ersetzen.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grunde sind die Gehölze gestaffelt nach Endwuchshöhe zu wählen und zu pflanzen.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die PKW-Stellflächen sowie die Zufahrt zu diesen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Weilheim, den 15.06.2009

Roland Arzner, Bürgermeister

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut



Weilheim
immer auf der Höhe

**Bebauungsplan
Kreuzäcker**

Übersichtslageplan (Bl. 1)



**Bebauungsplan „Kreuzäcker“
OT Weilheim**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01. Juli 2009 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

| Belange der Umwelt | Art und Weise der Berücksichtigung |
|--------------------------------------|--|
| Flächenentzug / Versiegelung | Aufwertung des Grünbereiches durch Anpflanzung einer Feldhecke (geänderte Ausführung zum ursprüngl. Bebauungsplan) mit Wildrosen und Umwandlung der Grünfläche zur Blumenwiese, Baumpflanzgebote |
| Bodenpotential | |
| Wasserhaushaltspotential | Zisternenbewirtschaftung, wasserdurchlässige Oberflächen (keine Änderung zum urspr. Bebauungsplan) |
| Auswirkungen auf das Landschaftsbild | Bewertung nach dem Lörracher Modell (keine Änderung zum urspr. Bebauungsplan) |
| Stadtklimatisches Potenzial | von untergeordneter Bedeutung (keine Änderung zum urspr. Bebauungsplan) |
| Biotope/Biotopverbund | keine Vorkommen (keine Änderung zum urspr. Bebauungsplan) |
| Schutzgebiete | nicht betroffen (keine Änderung zum urspr. Bebauungsplan) |
| Barriereeffekte | nicht zu erwarten (keine Änderung zum urspr. Bebauungsplan) |



2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

| Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
|----------------|------------------------------------|
| Keine | |


3. Behördenbeteiligung

| Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
|----------------------|---|
| RWE Netzservice | Forderung nach Schutzmaßnahmen im Bereich der Freileitungen – wurden in die Satzung übernommen |
| LRA, Gewerbeaufsicht | Bedenken im Hinblick auf Lärmproblematik Überwindung durch: <ul style="list-style-type: none">- Änderung Verlauf Feldhecke- Anordnung des Bolzplatzes so weit abgerückt wie möglich- Regelung von Betriebszeiten |
| LRA, Verkehr | Bedenken im Hinblick auf Zugang Überwindung durch Anordnung eines sep. Zugangsweges/Gehweges |

4. Planungsalternativen

| In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten | Bemerkungen |
|--|-------------|
| Keine | |

Aufgestellt:

| | |
|--------------------------|---|
| Weilheim, den 23.06.2009 |  (Unterschrift) |
|--------------------------|---|