

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990
 zuletzt geändert am 22.07.2011

- Allgemein:**
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Bestehende Gebäude
 Bestehende Gebäude - Abbruch
Art der baulichen Nutzung:
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
Gewerbegebiet
 § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Nutzungsschablone:

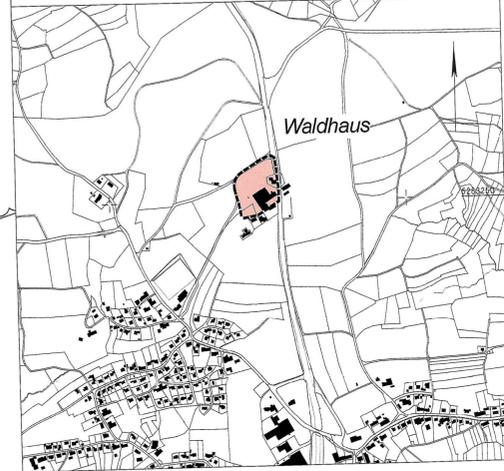
GE	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,8	GFZ 1,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
a		Bauweise	
GH max. = +14,00m		Gebäudehöhe maximal	
OK FFB Halle = 785,53m ü. NN = ± 0,00m		Oberste Fertigfußboden maximal	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze:
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 Baugrenze ursprünglicher Bebauungsplan und 1. Änderung
 First- bzw. Gebäuderichtung
Verkehrsflächen:
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung } Straßenbegrenzungslinie
 Private Straßen, Wege Plätze
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen:
 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 Unterirdisch
Grünflächen:
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche

- Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 Erhalten Gebüsch
Sonstige Planzeichen:
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1, Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "2. Änderung"
 § 9 Abs. 7 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000



GE	II
GRZ 0,8	GFZ 1,6
a	
GH max. = +14,00m	
OK FFB Halle = 785,53m ü. NN = ± 0,00m	

GE	II
0,8	1,6
o	

MI	II
0,6	1,2
o	

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Waldhaus" auf Gemarkung Remetschwil
2. Änderung
 Endgültige Fassung vom 24.06.2013

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 22.10.2012
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 12.11.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 28.11.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom 28.11.2012 bis 27.12.2012
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom 28.11.2012 bis 27.12.2012
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am 02.04.2013
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am 17.04.2013
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 17.04.2013 bis 17.05.2013
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 24.06.2013
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am ...

LAGEPLAN M 1:500

79809 Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner, Bürgermeister
 planungsbüro + vermessungsbüro
 ernst kaiser
 gemmerstraße 15
 79761 wt-tiengen
 tel. 07741/9211-0
 fax. 07741/9211-22
 Plan: 10-6_LP500.plt Plot: 10-6_LP500.plt Größe: 0,72 m²

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011

Allgemein :

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Bestehende Gebäude

 Bestehende Gebäude - Abbruch

Art der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

GE Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone :

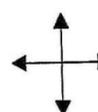
GE	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,8	GFZ 1,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
a		Bauweise	
GH max. = +14.00m		Gebäudehöhe maximal	
OK FFB Halle = 785.53m ü. NN = ± 0.00m		Oberkante Fertigfußboden maximal	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 Baugrenze ursprünglicher Bebauungsplan und 1. Änderung

 First- bzw. Gebäuderichtung

Verkehrsflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung } Straßenbegrenzungslinie

P Private Straßen, Wege
Plätze

GV Entwicklungsbedingte Maßnahmen
i. Z. des B-Planes an der GV-Straße
(z.B. Ausweichstellen)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

 Elektrizität

**Hauptversorgung- und
Hauptabwasserleitungen :**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

 Unterirdisch

Grünflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

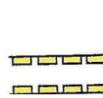
 Private Grünfläche

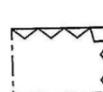
 Öffentliche Grünfläche

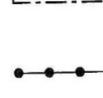
**Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

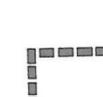
 Erhalten Gebüsch

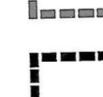
Sonstige Planzeichen :

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

 Umgrenzung der Flächen,
die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietens
(z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "2. Änderung"
§ 9 Abs. 7 BauGB

Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Waldhaus" auf Gemarkung Remetschwil

2. Änderung

Endgültige Fassung vom 24.06.2013

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	22.10.2012
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	12.11.2012
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	28.11.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.11.2012 bis 27.12.2012
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	28.11.2012 bis 27.12.2012
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	02.04.2013
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	17.04.2013
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.04.2013 bis 17.05.2013
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	24.06.2013
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

LAGEPLAN

M 1:500

79809 Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 24.

Kaiser
Entwurf und P

Auftrag: 1230

Plan: 10-5_LP500.pt

Plott: 10-5_LP500.pdf

Größe: 0,72 m²

Y 3436966.645

X 5282936.935



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. Wasserschutzgebiet
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. Schnitt 3-3, 4-4 | (Blatt 4) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



**Teil A
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldhaus“ auf Gemarkung Remetschwil unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 24.06.2013 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

§ 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:

B. Begründung	(1.-10.)	i.d.F. vom 24.06.2013
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 24.06.2013
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 28.11.2012
Stand Rechtskraft (Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 24.06.2013
Schnitt 1-1, 2-2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 24.06.2013
Schnitt 3-3, 4-4	(Bl. 4)	i.d.F. vom 24.06.2013

**§ 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
AUSSERKRAFTSETZEN**

Der Bebauungsplan „Waldhaus“, Rechtskraft vom 29.06.2005, zuletzt geändert am 15.12.2010, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

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

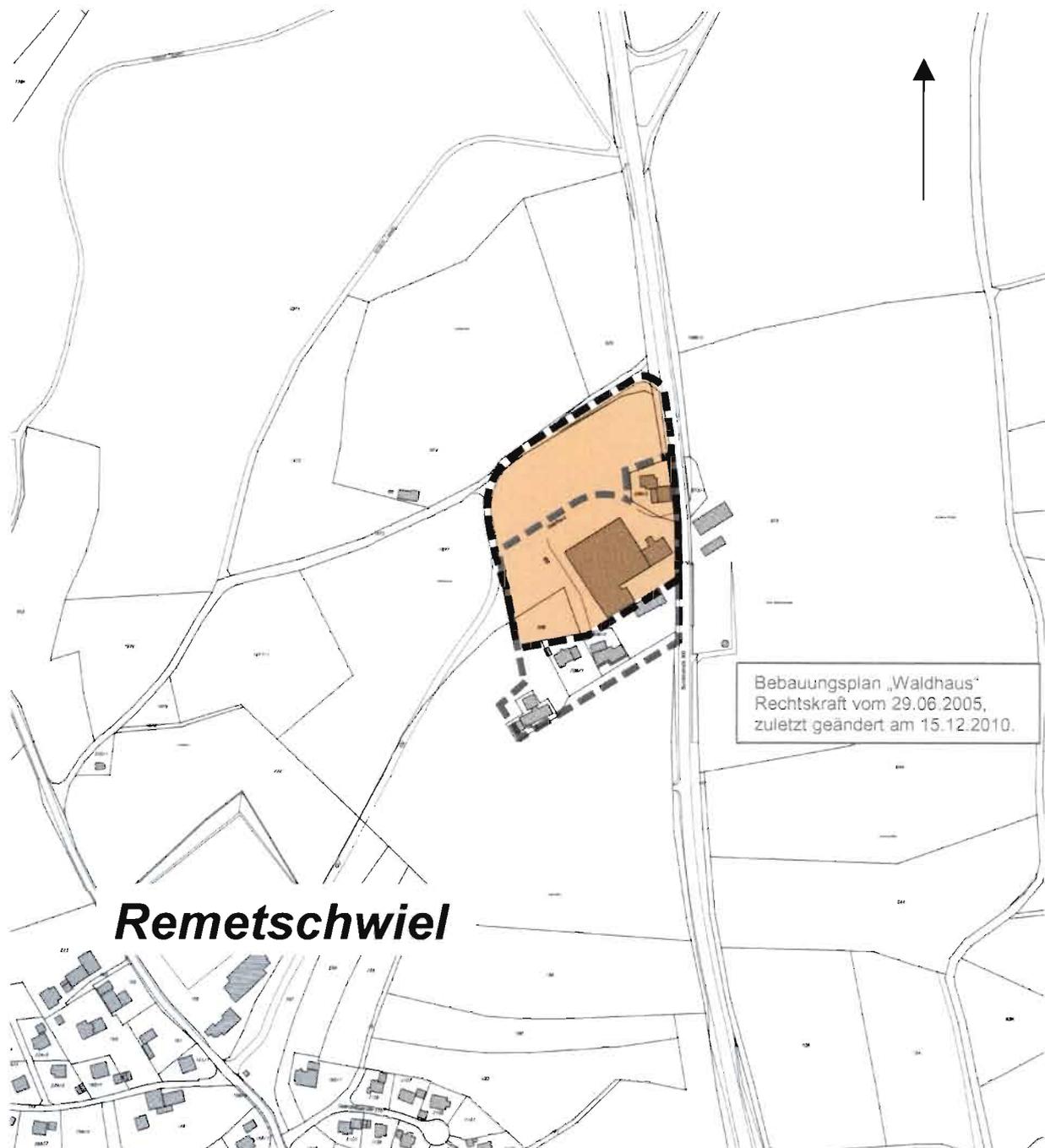
Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Privatbrauerei Waldhaus hat seit vielen Jahren ein kontinuierliches und beständiges Wachstum zu verzeichnen. Begründet auf diese Entwicklung wird der Betrieb der Brauerei zunehmend durch die bestehenden räumlichen Verfügungsflächen beschränkt. Die vorhandenen Betriebsflächen reichen mittelfristig nicht mehr für eine wirtschaftliche Umsetzung in der Produktion, Lagerung und Logistik aus.

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Waldhaus“, Rechtskraft vom 29.06.2005, zuletzt geändert am 15.12.2010 lässt eine der Zeit angepasste, nachhaltige und in die weitere Zukunft gerichtete Entwicklung der Brauerei nicht zu.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim begrüßt und unterstützt die Entwicklung der Brauerei ausdrücklich und hat deshalb am 22.10.2012 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldhaus“ auf Gemarkung Remetschwiel gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Privatbrauerei Waldhaus beabsichtigt, die Verfügungsflächen zum Betrieb, zur Lagerung und zur Logistik zu vergrößern und für die Zukunft zu ertüchtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldhaus“ soll deshalb die Nutzung der Reserveflächen zwischen den bestehenden baulichen Anlagen der Brauerei und der nördlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße neu regeln.

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Halle als Betriebs- und Lagerfläche nach Norden. Der vorhandene Parkplatz für die Besucher und Gäste der Brauerei wird in die Restflächen zwischen dem neuem Brauereigebäude und der Bundesstraße 500 verlegt. Die Anliefer- und Abholerverkehre (Schwerverkehr) werden ebenfalls neu geordnet.

Die baulichen Anlagen zur ehemaligen Tankstelle werden im Zuge der geplanten Erweiterung vollkommen zurück gebaut.

Mit der 2. Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erweiterte Nutzung geschaffen werden. Die B-Planänderung erfolgt über ein qualifiziertes B-Planverfahren einschl. der Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften und einem Umweltbericht.

Durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen werden überwiegend bereits vorgelastete Flächen in Anspruch genommen. Damit wird dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011, Änderung genehmigt am 09.11.2012, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012 sind die im räumlichen Geltungsbereich zur 2. Änderung des B-Planes „Waldhaus“ involvierten Flächen als gewerbliche Flächen (G) ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

Der B-Plan zur 2. Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldhaus“ liegt auf Gemarkung Remetschwiel der Gemeinde Weilheim. Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen und Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße Waldhaus – Remetschwiel begrenzt. Im Osten verläuft in Süd-Nordrichtung die Bundesstraße 500. Im Süden schließt das bestehende Areal der Privatbrauerei Waldhaus an den B-Planbereich zur 2. Änderung an.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	Fläche B-Plan m ²	Nutzung	Bemerkung
208	44.851	1.269	GFGI	Teilfläche
209/3	1.109	1.109	GFGI	
1710	51.263	334	S	Teilfl. B 500
1973	4.584	456	S	Teilfl. GV-Str.
1977	41.579	17.298	GFGI; Gr; PI, Weg; LNH, S	Teilfläche
Gesamtfläche entspricht		ca.	20.466 m ² 2,05 ha	

- GFGI Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie
- Gr Grünfläche
- PI Platz
- Weg Weg
- LNH Mischwald
- S Straße

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,05 ha. Die Grundstücke Flst. 208, 209/3 und 1977 befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück Flst. 1973 (GV-Straße) gehört der Gemeinde Weilheim, das Grundstück Flst. 1710 der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung).



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes zum Areal der Brauerei Waldhaus.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Das Areal zur Brauerei Waldhaus wird durch die Bundesstraße 500 im Osten und die Gemeindeverbindungsstraße Waldhaus-Remetschwil im Westen und Norden erschlossen. Die 2. Änderung zum B-Plan "Waldhaus" hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen. Die Fahrbahnflächen bleiben unberührt, lediglich in den seitlich außerhalb der Fahrbahn vorhandenen Grün- und Böschungsflächen zum Brauereiareal sind durch die neue Projektgeometrie der künftigen Umgebungsflächen der Brauereierweiterung bereichsweise Anpassungen erforderlich.

Durch die Erweiterung der Lager- und Logistikräume nach Norden entfallen die derzeit dort vorhandenen privaten Straße und Wege sowie der private Parkplatz zur Brauerei / Brauereigaststätte. Die Anliefer- und Abholerverkehre (Schwerverkehr) sowie die internen Verkehrsanlagen /-abläufe zur Brauerei und zur Brauereigaststätte müssen deshalb im Zuge der B-Planänderung neu geordnet werden.

Für den Schwerverkehr wird eine neue, von der Gemeindeverbindungsstraße Waldhaus-Remetschwil getrennte, Zufahrt mit Aufstellspur westlich und nördlich des neuen Gebäudes geschaffen. Die Zufahrt erfolgt dabei über den bestehenden Anschluss an der GV-Straße im Westen des Brauerei-Areals.

Die Ausfahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt an der B 500 nördlich der Brauereigaststätte, diese dient gleichzeitig auch der Erschließung der Parkflächen für die Gäste der Brauerei und Brauereigastronomie.

An der GV-Straße nördlich der neuen Bebauung wird eine Feuerwehrezufahrt eingerichtet.

Die erforderlichen Rangierflächen für den Schwerverkehr belegen einen Großteil der Flächen zwischen der neuen Bebauung und der B 500. In den verbleibenden Restflächen außerhalb der SV-Flächen zwischen der neuen Bebauung und der B 500 im Osten sowie der GV-Straße im Westen werden neue Parkflächen für das Personal und die Besucher der Brauerei und der Brauereigaststätte eingerichtet (s. Lageplan Bl. 2).



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die im B-Plan dargestellten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt. Dazu zählen alle privaten Straßen, Wege, Plätze (Anlagen für den ruhenden Verkehr) sowie entwicklungsbedingte Maßnahmen im Zuge des B-Planes an der GV-Straße (Ausweichstellen).

An den Einmündungen der künftigen verkehrlichen Anschlüsse zum Areal der Brauerei Waldhaus (GV-Straße im Westen, B 500 im Osten) sind im B-Plan (s. Lageplan Blatt 2) freizuhalten Flächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Sichtdreiecke, welche für die Verkehrssicherheit erforderlich sind.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

5.3.1 Allgemein

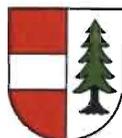
Die bestehenden Gewerbegebietsflächen zum Areal der Brauerei Waldhaus werden im klassischen Trennsystem entwässert.

Gemäß Beschreibung im B-Plan „Waldhaus“ sind Versickerungen auf Grund der anstehenden Geologie nicht möglich. Die Flächen zur geplanten Gewerbegebietserweiterung „Waldhaus“ 2. Änderung werden deshalb ebenfalls im klassischen Trennsystem entwässert.

5.3.2 Schmutzwasser

Über das Areal der Brauerei Waldhaus verläuft unmittelbar nördlich der bestehenden Bebauung in Ost-Westrichtung der Zuleitungssammler zum Schmutzwasser DN 250 aus dem Ortsteil Aisperg in Richtung Remetschwil. Diese Leitung quert das Areal der Brauerei in ca. 7,80 – 8,50m Tiefe. Auf Grund der besonderen Tiefenlage ist eine sinnvolle Verlegung wirtschaftlich nicht zu vertreten, die Leitung muss deshalb im Zuge der neuen baulichen Erweiterung überbaut werden. Die künftige Unterhaltung der Leitung in diesem Streckenabschnitt wird über eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Brauerei Waldhaus geregelt.

An die o.g. Schmutzwasserhauptleitung sind auch verschiedene bestehende Gebäude der Brauerei angeschlossen. Im Zuge der neuen Bebauung entfallen bestehende Leitungen, vorhandene Leitungen müssen bereichsweise ergänzt oder ertüchtigt werden.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen

Unbelastetes Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird direkt über den südwestlich vorhandenen Naturteich dem nachfolgenden Vorfluter zugeleitet.

Die privaten Straßen / Wege entwässern überwiegend breitflächig über die Bankette in die angrenzenden Grünflächen. In den Bereichen mit gesammeltem Niederschlagswasser sind Regenwassersammelkanäle vorhanden, welche direkt in den bestehenden kleinen Bachlauf (Vorfluter) in Richtung Remetschwil entwässern.

Im Zuge der neuen Bebauung entfallen bestehende Leitungen, vorhandene Leitungen müssen bereichsweise ergänzt oder ertüchtigt werden.

5.4 Wasserversorgung

Über das Brauereiareal verlaufen mehrere Wasserversorgungsleitungen, sie dienen neben der Löschwasserversorgung primär der internen Wasserversorgung des Brauereiareals.

Im Zuge der neuen Bebauung wird die quer über das Brauereiareal in West-Ostrichtung verlaufende Wasserleitung DN 100 an die Grundstücksaußengrenzen (Westen, Norden, Osten) verlegt. Die Leitungstrasse wird durch entsprechende Leitungsrechte (LR WV) gesichert.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der ED Energiedienst GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung nach Bedarf. Die Leitungen verlaufen dabei über Privatgelände, die Sicherung erfolgt dazu über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen wird generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Entlang der B 500 und der Gemeindeverbindungsstraße Waldhaus-Remetschwil sind Anlagen der Deutschen Telekom und der Kabel B-W (TV) vorhanden.

Die Versorgung der neuen Gewerbegebietsflächen erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

5.7 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen und privaten Straßen und Wege.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

6. Altlasten

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldhaus“ ist das Areal der ehemaligen Tankstelle als Altlastenfläche bekannt. Der Betrieb der Tankstelle wurde mit dem Ausbau und der ordnungsgemäßen Entsorgung der Tankanlagen im Juli 2010 eingestellt.

Die baulichen Anlagen (Betriebsgebäude, Überdachung Tankstelle etc.) werden im Zuge der Brauereierweiterung komplett zurück gebaut, das Gelände aufgefüllt und einer neuen Nutzung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugeführt.

Gemäß Hinweis des Landratsamtes Waldshut ist beim Rückbau der Tankstellengebäude auf evtl. noch vorhandene Belastungen zu achten und bei Bedarf eine geordnete Entsorgung sicher zu stellen (s. Hinweis Teil C III. Ziffer 3.).

7. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Waldhaus“ 2. Änderung wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art
- Vergnügungsstätten

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Durch die geplante Erweiterung der Lager- und Logistikflächen entstehen zwangsläufig lange Baukörper. Im B-Planbereich „Waldhaus“ sind deshalb Baukörper mit einer Länge von über 50m zulässig, die maximale Länge wird auf 138m begrenzt.

Zur Gewährleistung übersichtlicher Verkehrsräume und einer angestrebten städtebaulicher Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stell- /Parkplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, zulässig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Waldhaus“ 2. Änderung werden keine Dachformen vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung wird mit 45° festgesetzt (entspricht der Dachneigung der Brauereigaststätte). Für sehr flach geneigte Dächer kann zur Rückhaltung / Retention von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung gewählt werden.

Die Begrenzung der räumlichen Bausubstanz erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die Eintragungen im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind verbindlich. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Halle in m über NN.

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

Die gewählten Festsetzungen ermöglichen den Bau ausreichend großer und funktionsgerechter Lager- und Logistikgebäude entsprechend den gewünschten Nutzungsansprüchen. Sie berücksichtigen dabei auch die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung.

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Brauereigebäude müssen die verkehrlichen Belange zur Brauerei und zur Brauereigaststätte neu geordnet werden. Dazu sind im B-Plan „Waldhaus“ 2. Änderung Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung für private Straßen, Wege, Plätze (Anlagen für den ruhenden Verkehr) sowie entwicklungsbedingte Maßnahmen im Zuge des B-Planes an der GV-Straße (Ausweichstellen). ausgewiesen.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zur 2. Änderung des B-Planes „Waldhaus“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung der Gewerbegebietserweiterung verbunden sind.

Diese Untersuchungen wurden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Teil E - Umweltbericht zusammengestellt und den B-Planunterlagen beigelegt, die Festlegungen darin sind verbindlich.

Aus dem o. g. Umweltbericht geht hervor, dass ein Ausgleich / eine Kompensation für den entstehenden Eingriff auf dem Areal der Brauerei nicht geleistet werden kann. In Zusammenarbeit mit den Fachbehörden und der Brauerei Waldhaus wurde eine Ausgleichsfläche östlich der Bundesstraße 500 ausgewählt und im B-Plan fest geschrieben (s. Teil C II, Ziffer 3. und Teil E – Umweltbericht).

Geschützten Biotope nach § 30 NatSchG (Baden-Württemberg) sind nicht betroffen.

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Der Bedarf an neuen, zusätzlichen Verfügungsflächen zum Betrieb der Brauerei erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Waldhaus“. Öffentliche Grenzänderungen oder neue Grenzregelungen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Sämtliche Kosten (Bau- und Nebenkosten) zur Umsetzung der geplanten Erweiterung der Brauerei trägt die Bauherrschaft.

Im Weiteren entstehen Kosten für die Verlegung von Leitungen zur Trink- und Löschwasserversorgung, die Kosten hierfür trägt ebenfalls die Brauerei Waldhaus.

Für die Gemeinde Weilheim entstehen keine Kosten.

Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner
Bürgermeister



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 GEWERBEGEBIET (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art
- Vergnügungsstätten

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB mit Zweckbestimmung:

1.2.1 Private Straßen, Wege und Plätze

1.2.2 Entwicklungsbedingte Maßnahmen im Zuge des B-Planes an der Gemeindeverbindungsstraße (z.B. Ausweichstellen).

1.3 GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 1.4 **NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 1.5 **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 16 und 19 BauNVO
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.
3. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 Abs. 3 BauGB
 - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = +14,00m verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt.
 - 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Produktionshalle (\pm = OK FFB Halle = 785,53 m ü. NN).
4. **BAUWEISE**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (vgl. Lageplan Blatt 2).
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 138 m.
5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
gem. § 23 BauNVO
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).
6. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB**
- 7.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizu-
haltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit an Einmün-
dungen von Straßen und Wegen.
- 8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**
- 8.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflä-
chen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig,
wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.
- 8.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme
zulässig.
- 9. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
- 9.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die
Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den
Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums
(VwV Stellplatz).
- 10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Im Bebauungsplan (vgl. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der
privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte
zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt
(vgl. Planeintrag). Dazu zählen:
- RK, SK = Entwässerung
 - WV = Wasserversorgung
- 10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind im Regelfall nicht
überbaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder
Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss
jederzeit gewährleistet sein.
In begründeten Fällen kann eine Überbauung zugelassen
werden. Die Bedingungen dazu sind vom Versorgungsträger
vorzugeben und durch eine Vereinbarung zu sichern.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. **ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

1.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

1.2 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

1.3 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

2. **MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFE**

2.1 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Gemeindestraße ist in den als Bankett angelegten Grünflächen im Erweiterungsbereich des B-Planes zur Versickerung zu bringen.

2.2 Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen sowie unbelastetes Niederschlagswasser sind über den Teich südwestlich des Baugebietes in den Vorfluter zu leiten.

2.3 Während der Bauphase ist der Oberboden nach § 9 (1a) sachgerecht abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu bewirtschaften. Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend den Anforderungen der DIN 19731 und UM 1991 zu erfolgen.

3. **MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE**

3.1 Auf Flurstück Nr. 673 auf der Gemarkung von Bannholz ist gemäß Plan 1 „externe Ausgleichsfläche“ eine 15.000m² große, bisher als Acker intensiv genutzte Fläche in eine Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und für die Dauer des Eingriffs, mindestens aber für 25 Jahre zu pflegen. Um diesen Biotoptyp zu erreichen, wird die Mahd auf ein bis zweimal pro Jahr begrenzt, wobei der erste Termin Anfang Juni, bei Vorkommen von Wiesenblütern nach dem 20. Juni durchzuführen ist. Bei Bedarf ist Saatgut mit typischen Vertretern der Fettwiesen auf die Fläche auszubringen.

3.2 Alle Minimierungs- und Kompensierungsmaßnahmen sind innerhalb zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE
gem. § 9 Abs. 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 Erschließungsstraßen in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

2. DENKMALSCHUTZ (Hinweis)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. **ATLASTEN (Hinweis)**

Stellungnahme Landratsamt Waldshut vom 27.12.2012:

Innerhalb des Planungsgebiets liegt der ehemalige Standort einer öffentlichen Tankstelle. Die Tanks im Jahr 2010 entfernt und die Baugrube beprobt und keine Belastungen festgestellt. Von früheren Untersuchungen sind jedoch kleinräumige Verunreinigungen im Bereich der Tankfläche und ehem. Leichtflüssigkeitsabscheider bekannt. Auch sind Verunreinigungen unter der Werkstatt möglich, deshalb wurde die Fläche in B-Entsorgungsrelevant eingestuft. Da laut Planunterlagen die Gebäude und die Tankfläche rückgebaut werden sollten bitten wir zu beachten, dass neben dem Untergrund auch die Gebäudesubstanz verunreinigt sein kann. Bei den Rückbaumaßnahmen ist zunächst eine Planung für die Materialien zu erstellen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner
Bürgermeister



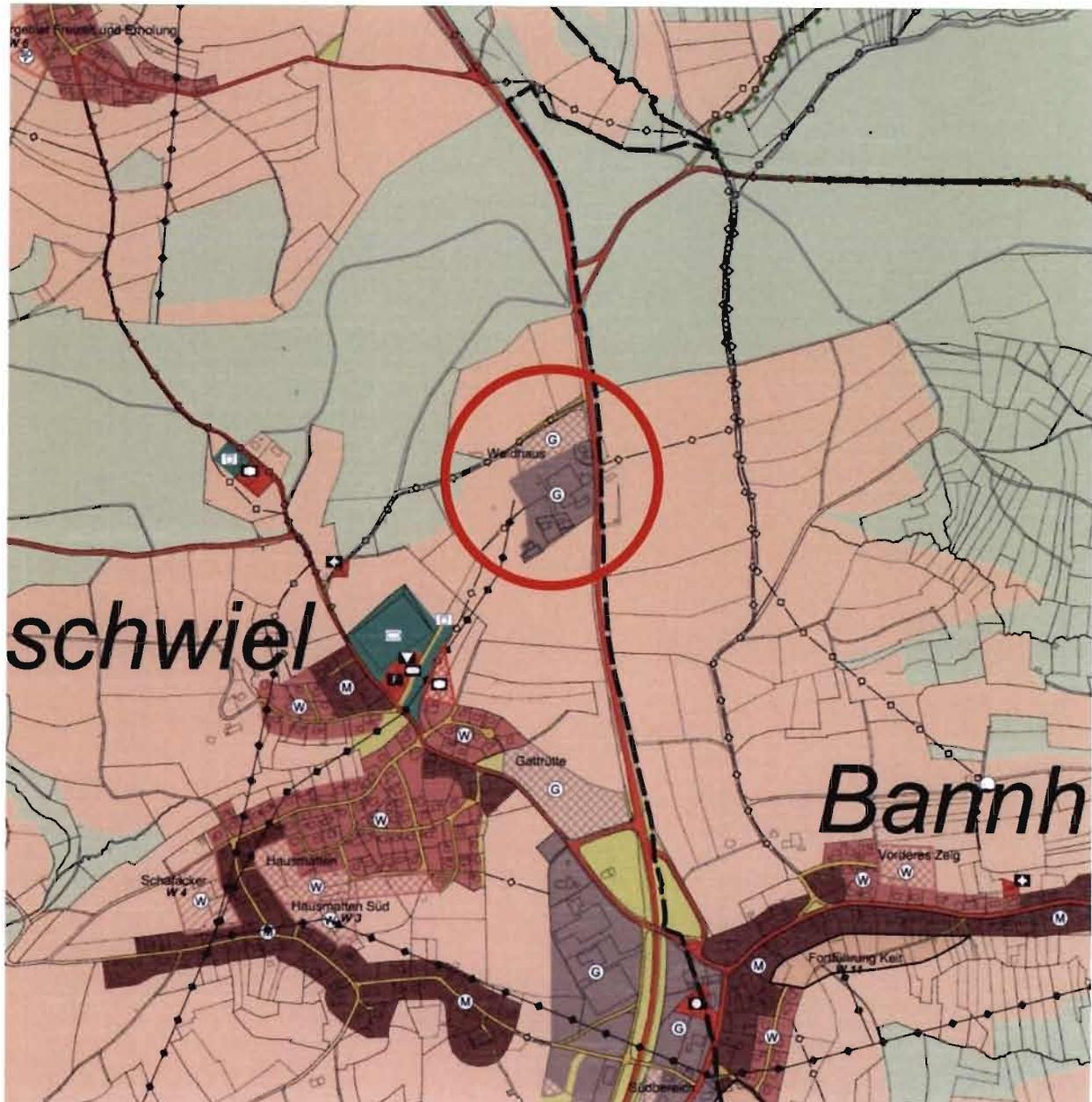
**Teil D
PLANTEIL**

- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. | Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. | Schnitt 3-3, 4-4 | (Blatt 4) | M 1:500 |



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG
Waldshut-Tiengen, Dogern Lauchringen und Weilheim“**

vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,
Änderung genehmigt am 09.11.2012, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012



(Darstellung unmaßstäblich)

Gemeinde Weilheim



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldhaus“ auf Gemarkung Remetschwil

2. Änderung

3. Fertigung

Endgültige Fassung vom 24.06.2013



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Örtliche Bauvorschriften



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldhaus“ 2. Änderung“ auf Gemarkung Remetschwil unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 24.06.2013 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldhaus“ 2. Änderung“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 24.06.2013
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
AUSSERKRAFTSETZEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldhaus“, Rechtskraft vom 29.06.2005, zuletzt geändert am 15.12.2010, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

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

Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 74 LBO**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Im B-Planbereich „Waldhaus“ 2. Änderung werden zur Dachform keine Vorgaben festgesetzt.

Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Sehr flach geneigte Dächer können zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser alternativ begrünt werden. Die Substratstärke richtet sich nach den Vorgaben der gewählten Begrünung und den konstruktiven Möglichkeiten.

1.1.2 DACHAUFBAUTEN

Aufbauten sind zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik erforderlich sind.

1.1.3 ÖBERFLÄCHEN

Stark reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Oberflächen nicht zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen zur Versorgung mit Alternativenergie.

Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind im B-Planbereich „Waldhaus“ 2. Änderung“ nur beschichtete Metaldächer zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 500m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen /-elemente, Belichtungselemente, Produkt- und Firmentypische Darstellungen, Begrünungen).

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

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



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 4. WERBEANLAGEN**
- 4.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung am / auf dem Gebäude oder in den Freiflächen zulässig.
- 4.2 Die Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigung für die Sicherheit und den Verkehrsablauf und auf den übergeordneten Straßen B 500 und Gemeindeverbindungsstraße Waldhaus-Remetschwil haben.
- 5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN**
- Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- 6. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
- 6.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7. Einfriedigungen**
- 7.1 Zulässig sind nur transparente Zäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt.
- 7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00m betragen.
- 8. BEPFLANZUNG**
- 8.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden.
- 8.2 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen.
- 9. REGENWASSERBEHANDLUNG**
- 9.1 Versickerungsmulden
Gemäß Vorgabe durch das aktuelle Wassergesetz B-W ist unbelastetes Niederschlagswasser dezentral direkt auf den Grundstücken wieder dem Wasserhaushalt zuzuführen.
Aus den zwischenzeitlich erfolgten weiteren Erkundungen und der Beurteilung aus der Umweltprüfung zum Baugrund geht hervor, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf Grund der geologischen Bedingungen nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die vorhandenen und / oder teilweise noch neu zu bauenden Regenwasserkanäle über den südwestlich der Brauerei gelegenen Naturteich dem Vorfluter zugeleitet.



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

9.2 Zisternen

Grundsätzlich wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die Regenwasserkanalisation entwässert.

9.3 Alternativ ist auch die Weiterverwendung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb der Produktion zulässig. Die eingesetzten Verfahren und Wassermengen dazu sind im Bauantrag nachzuweisen.

10. ABFALLBEHÄLTER

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Weilheim, den 24.06.2013

R. Arzner
Bürgermeister