
Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Eschen IV“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 01.03.2021



kaiser

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



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Baugrund
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Eschen IV“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Brunnadern als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 01.03.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651).



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-11.) i.d.F. vom	01.03.2021
C. Textliche Festsetzungen	(I.- III.) i.d.F. vom	01.03.2021
Örtliche Bauvorschriften	(IV.) i.d.F. vom	01.03.2021
D. Planteil		
Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1) i.d.F. vom	28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2) i.d.F. vom	01.03.2021
Schemaschnitt	(Bl. 3) i.d.F. vom	01.03.2021
Schnitt 1-1, 2-2	(Bl. 4) i.d.F. vom	01.03.2021
Gestaltungsplan	(Bl. 5) i.d.F. vom	01.03.2021

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Eschen III“, Rechtskraft vom 09.05.2018 werden im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften müssen vom Landratsamt genehmigt werden und treten dann zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 01.03.2021

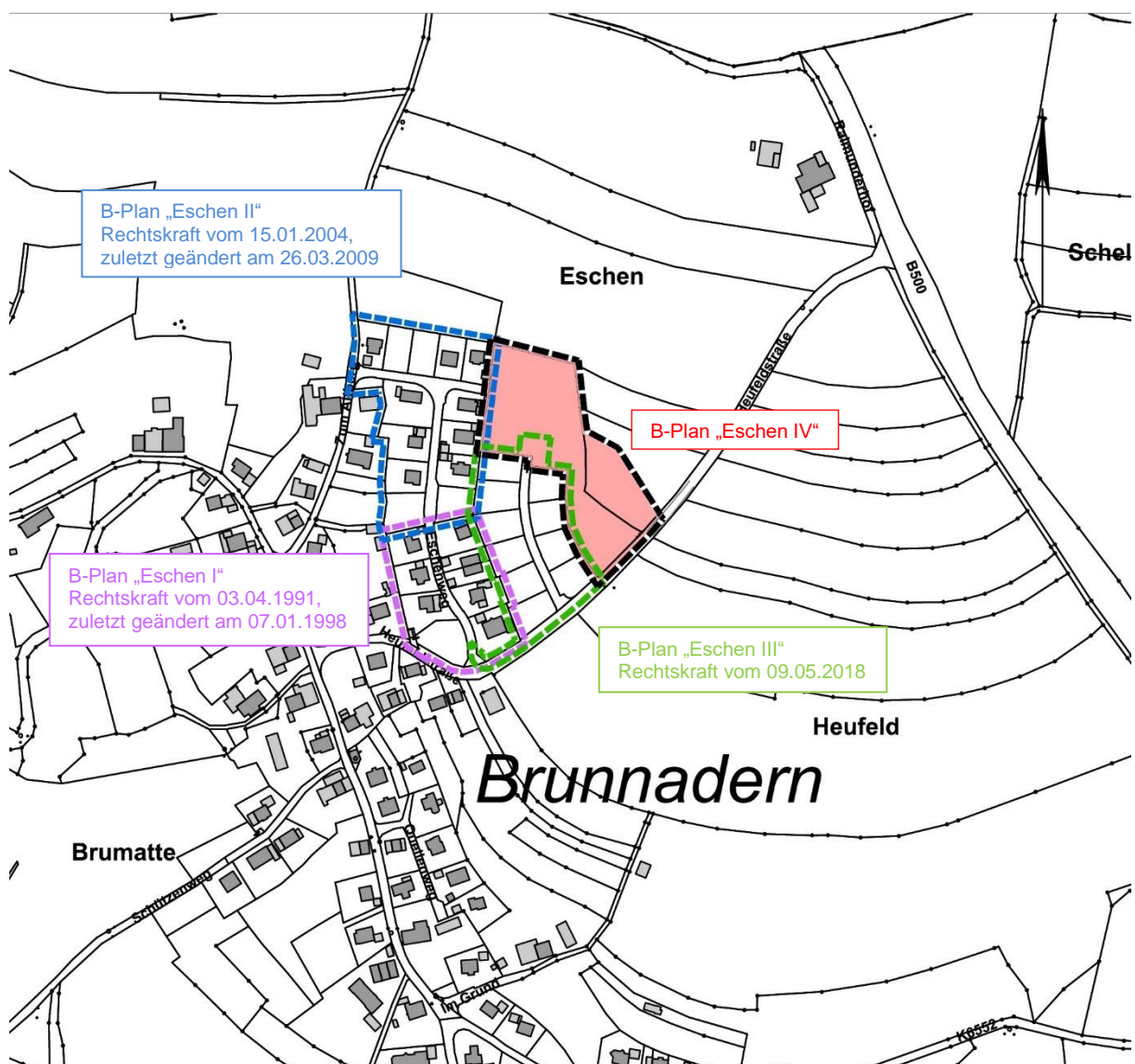
Jan Albicker
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Weilheim erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde zunehmender Beliebtheit mit ständig steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland. Großes Interesse besteht aktuell auch im Ortsteil Brunnadern, wo während der letzten Jahre im Gewann „Eschen“ schon neue Baulandflächen geplant und gebaut wurden. Im OT Brunnadern sind derzeit keine öffentlich gesicherten Baulandflächen mehr vorhanden, die noch nicht bebauten Flächen im Baugebiet „Eschen III“ sind vergeben. Vereinzelt gibt es im Ort noch Baulücken, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert.

Die Gemeinde Weilheim beabsichtigt deshalb, möglichst zeitnah weitere neue Wohnbauflächen im Ortsteil Brunnadern zu schaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat deshalb am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschen IV" im OT Brunnadern als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ausweisung des Baugebietes „Eschen IV“ erfolgt mit dem Ziel, der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Weilheim Rechnung zu tragen.

Die geplante Wohngebietserweiterung soll den gewünschten Bedarf an Wohnbaulandflächen für einheimische Bürgerinnen/Bürger und/oder Familien sowie auch für ansiedlungsbereite Neubürgerinnen/Neubürger und/oder Familien decken. Sie soll im Weiteren die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten und Familien verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Weilheim insgesamt beitragen.

Mit dem Bebauungsplan „Eschen IV“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 11-14 neue Baugrundstücke im OT Brunnadern geschaffen werden.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Raumordnung - 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 des B-Planes „Eschen IV“ betroffenen Flächen nur bereichsweise als Wohnbauflächen (W) in Planung ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren zu, ohne dass der FNP die betroffenen Flächen dazu als Wohnbauflächen ausweist.

Der B-Plan muss vom Landratsamt genehmigt werden, der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das B-Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Brunnadern der Gemeinde Weilheim. Die geplanten Baulandflächen stellen eine Weiterführung der Bebauung im Gewinn Eschen in Richtung Osten dar.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Eschen IV“ wird im Nord-Westen durch die bestehende Bebauung „Eschen II“ begrenzt, im Süd-Westen befinden sich das Neubaugebiet „Eschen III“ und im Süden die Heufeldstraße zur B500. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) an.

Das Gelände ist topographisch mittel bis stark bewegt mit Neigungen zwischen ca. 5% und maximal ca. 16%.

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Eschen IV“ umfasst die im Lageplan Blatt 2 dargestellten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
1017	5.106	152	Teilfläche	Straße
1348	7.536	7.536		Ackerland (A)
1341/1	4.514	1.885	Teilfläche	Ackerland (A)
Gesamtfläche entspricht ca.		9.573 0,96	m ² ha	

Alle Grundstücke befinden sich schon im Besitz der Gemeinde Weilheim oder sind vertraglich dafür gesichert.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind an einheimische Landwirte verpachtet. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen diese Flächen für die Landwirtschaft verloren, die dadurch einhergehenden Nachteile für die Landwirtschaft müssen zu Gunsten neuer Wohnbauflächen in Kauf genommen werden. Alternative Baulandflächen ohne Verlust landwirtschaftlicher Flächen sind derzeit im OT Brunnadern, auch mittelfristig, nicht verfügbar.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Baugebiet „Eschen IV“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

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

Zur Erschließung der geplanten Baugebietserweiterung sind neue Erschließungsstraßen notwendig. Das Erschließungskonzept sieht vor, die neuen Baulandflächen einerseits über eine Verbindung der vorhandenen Straße Alpenblick mit dem Eschenweg sowie über eine zentrale Stichstraße, von der Heufeldstraße aus, zu erschließen.

Die neuen Erschließungsstraßen stellen Erschließungsstraßen innerhalb bebauter Gebiete dar, sie sind nach RASt 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Die Verkehrsflächen sind auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert, damit wird die Flächenversiegelung begrenzt und eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs innerhalb der angeschlossenen Wohnbebauung angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen auch zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Erschließungsstraße A-B

Die Verbindung der Straße Alpenblick mit dem Eschenweg ist als typische Sammelstraße einzustufen. Der Verkehr erfolgt im Trennprinzip, auf der Westseite ist ein straßenbegleitender Gehweg geplant.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m
 Gehweg einseitig B = 1,50m

Erschließungsstraße C-D

Die Stichstraße ist als Wohnstraße einzustufen. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip, auf die Anlage eines Gehweges wird auf Grund der kurzen Erschließungsstrecke verzichtet.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,50m

Am Ende der kurzen Stichstraße C-D ist eine Wendeanlage gem. RAST. 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug angeordnet

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00 / 5,50m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mit benützen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert

5.3 Abwasser und Niederschlagswasser

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.

Die bestehende Bebauung im Gewann „Eschen“ westlich des neuen Baugebietes wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenflächen (Zum Altberg / Eschenweg / Heufeldstraße, Straße Alpenblick).

Zum Baugrund des südlich angrenzenden Gebiets „Eschen III“ liegt ein Gutachten des Geotechnischen Instituts, Hauptstraße 398, 79576 Weil am Rhein vom 29.12.2016 vor (s. Ziffer 10.). Daraus geht hervor, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Planung sieht deshalb vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Eschen IV“ im „modifizierten“ Trennsystem zu entwässern. Unbelastetes Niederschlagswasser soll, außer in den sehr steilen Bau-landflächen im Nord-Westen, dezentral direkt auf den Grundstücken versickert werden. Im Weiteren werden Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen (s. Teil C I, Nr. 11).

Alle Leitungen können als Freispiegleitungen ausgeführt werden. Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

In den laufenden Untersuchungen innerhalb des GEP für die Gesamtgemeinde wurden hydraulische und bauliche Schwachstellen im Orts-Leitungsnetz zum "Sägebächle" festgestellt. Die Sanierungsmaßnahmen dazu werden, auch zum Schutz des nachfolgenden Wasserlaufs, i. Z. der Erschließungsplanungen zum Baugebiet "Eschen IV" ausgearbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Heufeldstraße und im Eschenweg angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

Das gesammelte Schmutzwasser wird nachfolgend über die bestehenden Schmutzwasserleitungssysteme der Kläranlage des AV Klettgau West, zugeführt.

5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Oberflächenwasser-Leitungen abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 11.1), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Im B-Planbereich „Eschen IV“ wird im Weiteren der Einbau von Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen empfohlen (s. Teil C I, Ziffer 11.2). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in den bestehenden, im Westen angeschlossenen Baugebieten (Eschen I - III) vorhanden.

Im neuen Baugebiet „Eschen IV“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgesehen sind Hauptleitungen DN 100 mm und Hausanschlussleitungen da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/h, bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mindestens zwei Stunden im Umkreis (Löschbezirk) von 300 m um das jeweilige Objekt erforderlich.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserversorgung flächenhaft gewährleistet.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsanlagen der ED Netze GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten „Eschen I – III“ und entlang der Heufeldstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Eschen IV“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Im neuen Baugebiet wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.7 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden. Am nördlichen Ende der neuen Erschließungs-Stichstraße C-D wird eine Wendemöglichkeit gem. RAS 06, Bild 59 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingerichtet (s. Lageplan Blatt 2).

6. Altlasten

Im B-Planbereich „Eschen IV“ sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Eschen IV“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Westen vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soweit möglich Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im Bereich des Bebauungsplanes „Eschen IV“ wird entsprechend dem Planungsziel ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** als Nutzung festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Entsprechend den Zielen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB soll die geplante Baugebietserweiterung dem Wohnen dienen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen. Die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gemäß Teil C II und C IV sind zu beachten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Im B-Planbereich „Eschen IV“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Konzept eignet sich sowohl für eine Einzelhaus-, als auch für eine Doppelhausbebauung (s. Lageplan Blatt 2). Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist im OT Brunnadern kein Bedarf erkennbar. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind an den Hauptgebäuden Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer. Die Mindest-Dachneigung beträgt 10°, die maximale Dachneigung 38°. An Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Gebäudestellung ist variabel festgesetzt. Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solar-energie zu.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV, Nr. 7 sind zu beachten.

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die geplante neue Bebauung sehr gut an den vorhandenen Bestand anpassen und erlauben eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter der Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten.

Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept mit unterschiedlichen Größen auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

Der Bebauungsplan „Eschen IV“ zeigt folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	9.573 m ²	0,96 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.474 m ²	0,75 ha	78,07 %
Öffentl. Grünflächen	40 m ²	0,00 ha	0,42 %
Private Grünflächen	970 m ²	0,10 ha	10,13 %
Öffentl. Verkehrsflächen	1.089 m ²	0,11 ha	11,38 %

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Bei den betroffenen Flächen handelt sich ausschließlich um Ackerflächen ohne Bewuchs. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage des Bestandes und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

9. Baugrund

Zum Baugrund liegt ein Gutachten des Geotechnischen Instituts, Hauptstraße 398, 79576 Weil am Rhein vom 29.12.2016 für die angrenzenden Flächen des B-Plan Gebiets „Eschen III“ vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse auf das Gebiet „Eschen IV“ übertragbar sind, die wesentlichen Merkmale sind im Folgenden nochmals zusammengestellt.

Die Erkundung erfolgte mittels 4 Baggerschürfen (T = bis max. ca. 2,8m) und ergänzenden Sondierungen mit einer schweren Rammsonde bis ebenfalls max. ca. 2,8m Tiefe.

Die Ergebnisse geben Auskunft über die geotechnischen und umwelttechnischen Befunde / Bedingungen.

- Oberboden bis ca. 0,2-0,5m u. GOK
- Darunter Schicht aus Würm-Moräne, verlehmt, Dicke ca. 0,6m – 1,4m
- Darunter Schicht aus Würm-Moräne, Dicke ca. 0,7m – 2,0m
- Darunter Gneis (Fels) unbekannter Mächtigkeit.

Das Ergebnis des durchgeführten Versickerungsversuches zeigt, dass die feinkornarmen Moränensedimente gem. DIN 18130, Teil 1 (Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes), als wasserdurchlässig einzustufen sind. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert erfüllt die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A138, April 2005 [3], im Hinblick auf die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes.

Bei den Untersuchungen wurde kein Wasser angetroffen, das Auftreten von Sicker- oder Schichtwasser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt $\geq 1\text{m}$.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt geringfügig durch Arsen belastet ist. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten (s. Teil C III, Nr. 3).

Anfallender Erdaushub wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiterverwendet. Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub wider Erwarten aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Waldshut zu klären.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Das Interesse an neuem Wohnbauland im OT Brunnadern ist sehr groß, weshalb eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Eschen IV“ gewünscht ist.

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 für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung der geplanten Baugebietserweiterung „Eschen IV“ geschätzt:

1. Straßenerstellung einschl. Straßenbel.	ca. 230.000,00 EUR
2. Kanalisation - Trennsystem	ca. 275.000,00 EUR
3. Wasserversorgung	ca. 85.000,00 EUR
4. <u>Datenkabel – Breitband</u>	ca. <u>23.000,00 EUR</u>
1.- 4. Baukosten gesamt	ca. 613.000,00 EUR

Weilheim, den 01.03.2021

Jan Albicker
Bürgermeister



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. **Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2; Schemaschnitt Blatt 3 u. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 4).

Grundflächenzahl
Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4* festgesetzt.
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO ist zulässig.

Geschosse
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
3. **Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü. NN = ± 0,00. Der Bezugspunkt bildet dabei die Mitte der Gebäudeaußenwand, welche dem maßgebenden Fahrbahnrand zugewandt ist. Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zum Bestand ist, in den Bereichen ohne Vorgabe eines Höhenbereichs, eine Toleranz von ± 0,30m zulässig.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3):
Maximale Traufhöhe = + 6,00m
Maximale Firsthöhe = + 8,50m
4. **Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
5. **Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
 - 5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird der Mindest-Grenzabstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO mit 4,00m festgesetzt.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die Stellung der Gebäude ist frei wählbar (s. Lageplan Blatt 2 und Gestaltungsplan Blatt 4).
- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.2 und 6.3 sind zu beachten.
- 9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:
Einfamilienhaus = max. 2 Wohnungen
Doppelhaus = max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte
- 10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**
Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 11.1 Versickerungsanlagen**
Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die ange-
troffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Rand-
bedingungen sowie die Hanglage des Baugebietes für eine
Versickerung nach DWA-A 138 geeignet sind.
Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlags-
wasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zu-
fahrten) soll, außer in den sehr steilen Baulandflächen im Nord-
Westen, dezentral direkt auf den Grundstücken versickert
werden.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- $V = 1\text{m}^3$ pro 50m^2 angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen. Alternative Versickerungsanlagen (z. B. technische Versickerungssysteme usw.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber explizit mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

11.2 Zisternen

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen). Das Nutzvolumen ist frei wählbar.

11.3 Brauchwasser

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und 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.

12. **Grundwasser**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlagen angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Weilheim) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen IV“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

13. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindeststandards zur Grünordnung dar. Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

1. Boden-/ Grundwasserschutz

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Park- und Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt. Zugänge dürfen einen geschlossenen Belag aufweisen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

- 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen sind nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren privaten Grünflächen an der oberen Hangkante zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregenereignissen als begrünte Sickermulde auszubilden und zu unterhalten.

6. Pflanzfestsetzungen

Auf den privaten Grundstücken sind mind. 2 gebietsheimische Laub- oder Obstbäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60 m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan zu pflanzen.

Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte im B-Plan festgesetzt.

Innerhalb des Grünstreifens entlang der oberen Hangkante zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Mischbepflanzung aus heimischen Bäumen und/oder Sträuchern und Gebüsch festgesetzt.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Planvorlage
Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:
 - 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
 - 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-
ordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäude-
schnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.
2. **Denkmalschutz (Hinweis)**
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische
Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG
Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benach-
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-
behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 –
Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de)
mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung
von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz
ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu
rechnen.
3. **Baugrund (Hinweis)**
Zum Baugrund liegt ein Gutachten des Geotechnischen Instituts,
Hauptstraße 398, 79576 Weil am Rhein vom 29.12.2016 für die
angrenzenden Flächen des B-Plan Gebiets „Eschen III“ vor. Es
wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse auf das Gebiet
„Eschen IV“ übertragbar sind, die wesentlichen Merkmale sind im
Folgenden nochmals zusammengestellt.
Die Erkundung erfolgte mittels 4 Baggerschürfen (T = bis max.
ca. 2,8m) und ergänzenden Sondierungen mit einer schweren
Rammsonde bis ebenfalls max. ca. 2,8m Tiefe. Die Ergebnisse
geben Auskunft über die geotechnischen und umwelttechnischen
Befunde / Bedingungen.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Oberboden bis ca. 0,2-0,5m u. GOK
- Darunter Schicht aus Würm-Moräne, verlehmt, Dicke ca. 0,6m – 1,4m
- Darunter Schicht aus Würm-Moräne, Dicke ca. 0,7m – 2,0m
- Darunter Gneis (Fels) unbekannter Mächtigkeit.

Das Ergebnis des durchgeführten Versickerungsversuches zeigt, dass die feinkornarmen Moränensedimente gem. DIN 18130, Teil 1 (Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes), als wasserdurchlässig einzustufen sind. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert erfüllt die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A138, April 2005 [3], im Hinblick auf die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Im Zuge der Untersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf etwaige Schadstoffbelastungen untersucht. Die am Oberboden und im braunen Lehm vorgenommenen Untersuchungen ergaben einen erhöhten Thallium-Gehalt (Z1.1), beim Auffüllungsmaterial sind Blei und Zink die maßgebenden Parameter (Z0*III). Der rote Lehm ist der Qualitätsstufe Z0 zuzuordnen.

Das Baugrundgutachten liegt bei der Gemeinde Weilheim zur Einsicht aus, die Informationen werden an die Bauinteressenten weitergegeben.

Hinweis gem. Stellungnahme Landratsamt Waldshut, Bereich Bodenschutz vom 15.12.2020 aus der Offenlage

Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Erdaushub ist auf Grund geogen bedingt erhöhter Schwermetallgehalte nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben oder Steinbrüche oder im Zuge einer Auffüllung zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14. März 2007 einhält.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Hinweis gem. Stellungnahme RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 01.12.2020 aus der Offenlage

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche im Plangebiet von Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit zu erwartenden Mächtigkeiten von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Objektschutz (Hinweis)

An die geplante Baugebietserweiterung schließen von Osten und Norden mittlere Hanglagen an. Diese können ein erhöhtes Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen bedeuten. Aus diesem Grund ist am bergseitigen Rand der neuen Baulandflächen an der Nord- und Ostgrenze ein 5m breiter, bepflanzter Schutzstreifen vorgesehen. In diesem Schutzstreifen ist eine Mulde zur Versickerung des Oberflächenwassers anzulegen, welche durch eine leichte Erdverwallung auf der Talseite in der Wirksamkeit zusätzlich unterstützt werden kann.

Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen zu den Gebäuden diesbezüglich können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.

5. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Norden (bestehende Misch-Bebauung), Süden und Osten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf daraus evtl. entstehende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) wird hiermit hingewiesen.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Sattel-/ Walmdächer: mind. 20°, max. 38°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pultdächer: mind. 15°, max. 35°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metaldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung für Flächen $\geq 10\text{m}^2$ festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

1.3 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt die Höhenbegrenzung.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.
2. **Gas- und Ölbehälter**
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
 3. **Antennen**
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
 4. **Einfriedungen**
 - 4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.
 - 4.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:
 - Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
 - Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m.
 - 4.3 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.
 5. **Freiflächen**
 - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.
 - 5.2 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.
 - 5.3 Höhere Geländeaufschüttungen sind zu terrassieren, die Tiefe der Terrasse muss dabei mind. 2m breit sein.
 - 5.3 Stützwände sind nur bis maximal 1,00m Höhe zulässig.
 - 5.3 Für Böschungen entlang von Grundstücksgrenzen ist die Neigung 1:2 (H:L) festgesetzt.
 - 5.4 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

- 6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten sowie Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 6.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Garagen längs zur Straße = 3,00m
 - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Carports längs zur Straße = 3,00m
- 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

7. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)

8. 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.

9. Leitungen

Leitungen für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Weilheim, den 01.03.2021

Jan Albicker
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen IV“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Seite 1

Teil D PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Eschen IV“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

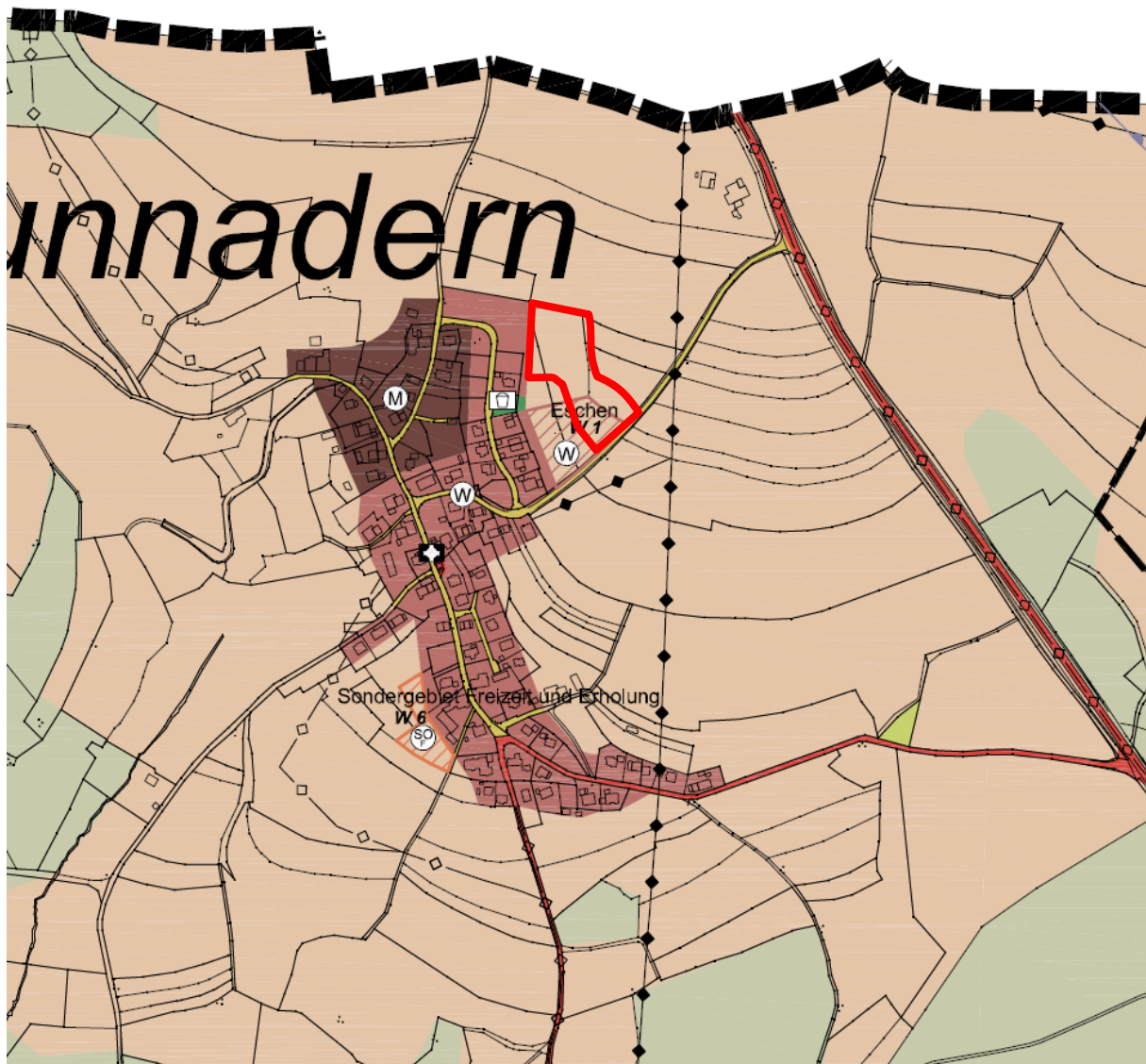
Seite 1

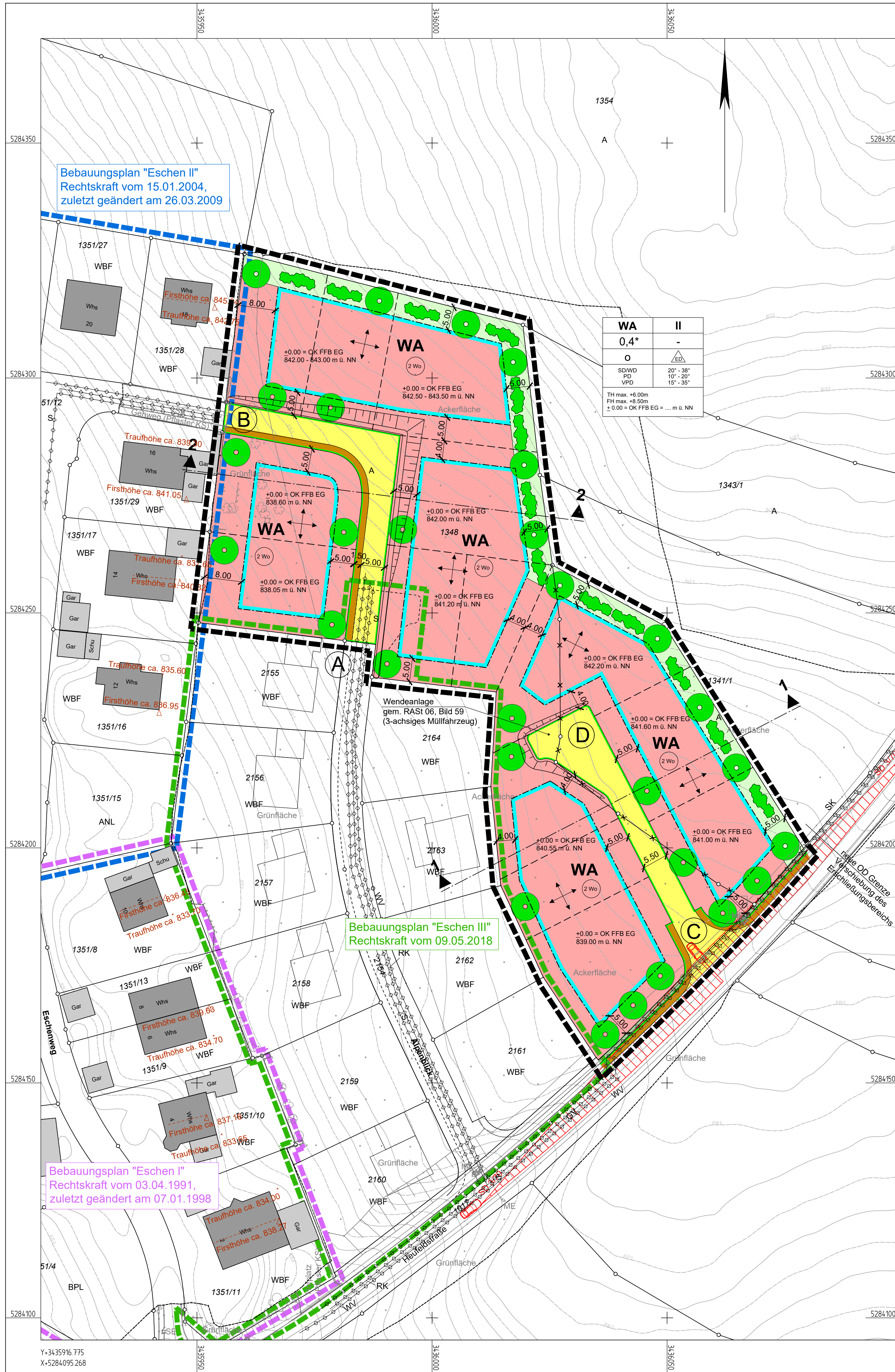
Blatt 1

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, wirksam durch Bekanntmachung vom 28.11.2012.

(Darstellung unmaßstäblich)

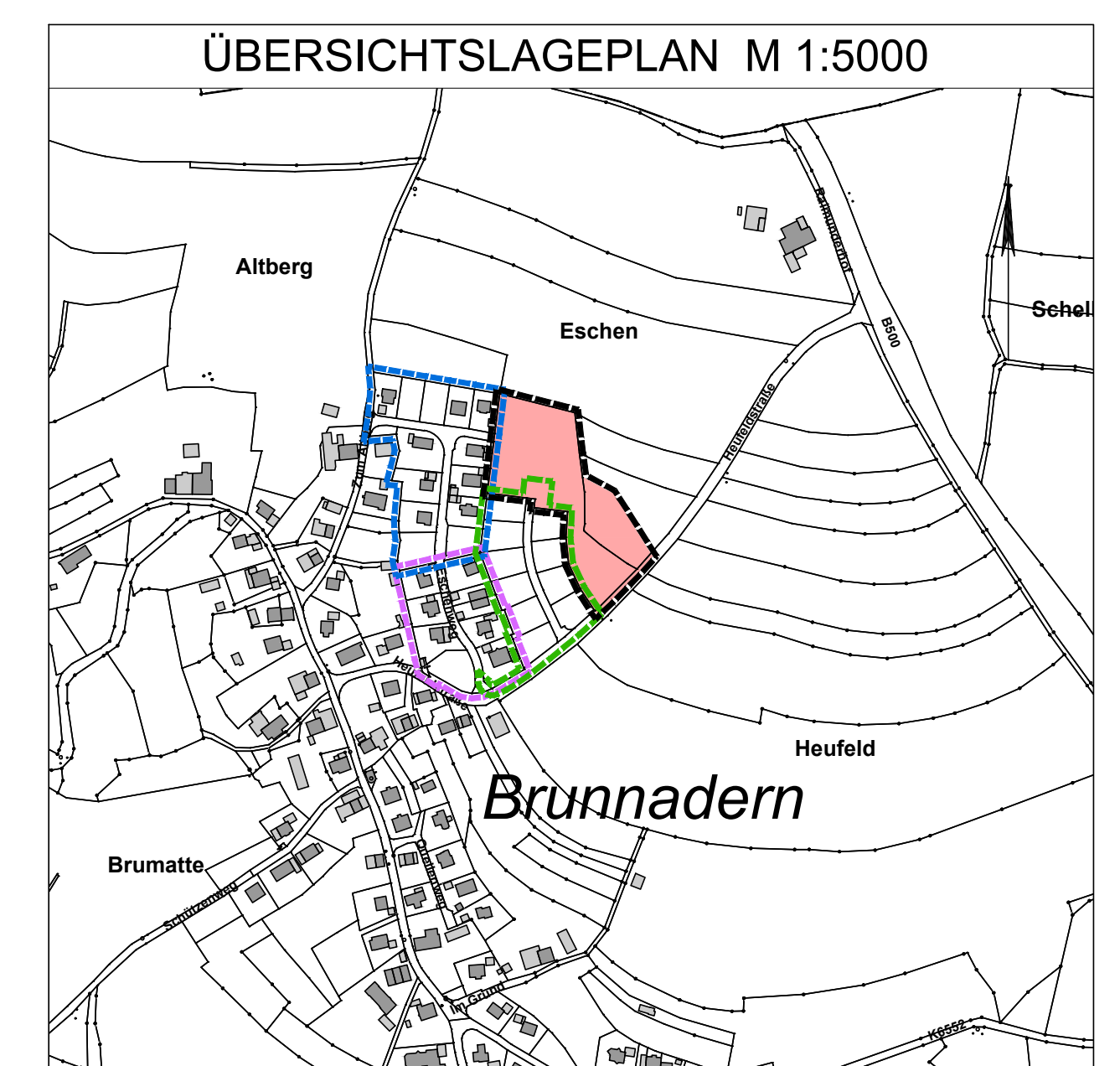




Hinweise	
Kataster	Höhenbezug
Digitale Datenübernahme ALKIS vom 01.09.2020 (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)	(Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg) Niv.-Nr. 18 TK 25 NR. 8314
Bestand	Höhe über NN im DHHN 12: 855.913
Elektro - optische Bestandsaufnahme vom 06.04.2016, 06.07.2016 und 02.07.2020	Lagebeschreibung: Weilheim - Brunnadern, Höflerhof, Wohnhaus, Nordost- und Straßenseite; 0,27m von Südostkante; 0,52m unter Sockeloberkante; 0,30m über oberster Kellertreppenstufe
Digitale Datenauswertung mit AKG - VESTRA	

Zeichenerklärung:	
Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)	
Allgemein	
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Entfallende Grundstücksgrenze
	Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
	Bestehende Gebäude
	Höhenlinien (Bestand vom 02.07.2020 / DGM LGL 2005)
Art der baulichen Nutzung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO	
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
Nutzungsschablone:	
Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Bezugshöhe	
0,4*	-
O	ED
SD/WD PD VPD	20° - 38° 10° - 20° 15° - 35°
TH max. +6,00m FH max. +8,50m ± 0,00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

	Offene Bauweise
	Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	First- und Gebäuderichtung (wahlweise)
Verkehrsflächen:	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	Unterirdisch
Grünflächen:	
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Grünfläche Öffentlich
	Private nicht überbaubare Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
	Bäume anpflanzen
	Anpflanzen Gebüsch
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Anfahrtsicht)
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen IV" § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen III" § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen II" § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen I" § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan "Eschen IV" und Örtliche Bauvorschriften im OT Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Verfahrensübersicht:		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage (§ 3 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	am	02.11.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.12.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.12.2020 bis 31.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.11.2020 bis 16.12.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	01.03.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB) nach Genehmigung	am	_____

Lageplan M 1:500 Blatt 2

79809 Weilheim, den 01.03.2021

Jan Albicker, Bürgermeister

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

wt-liengen, den 01.03.2021

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1942 Plan: 1942_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_LP500.pdf Größe: 0,46 m²

Schemaschnitt 1-1

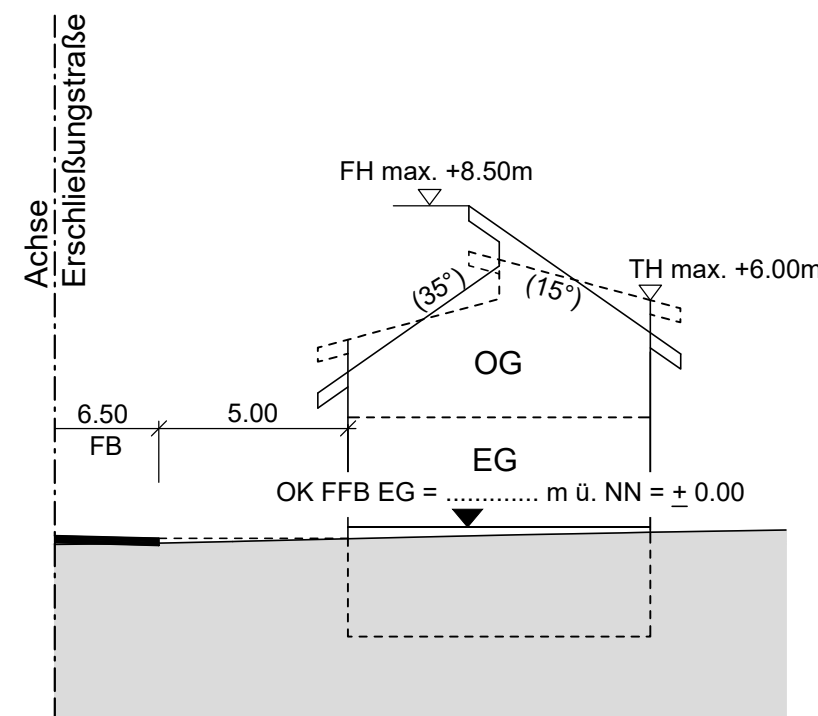
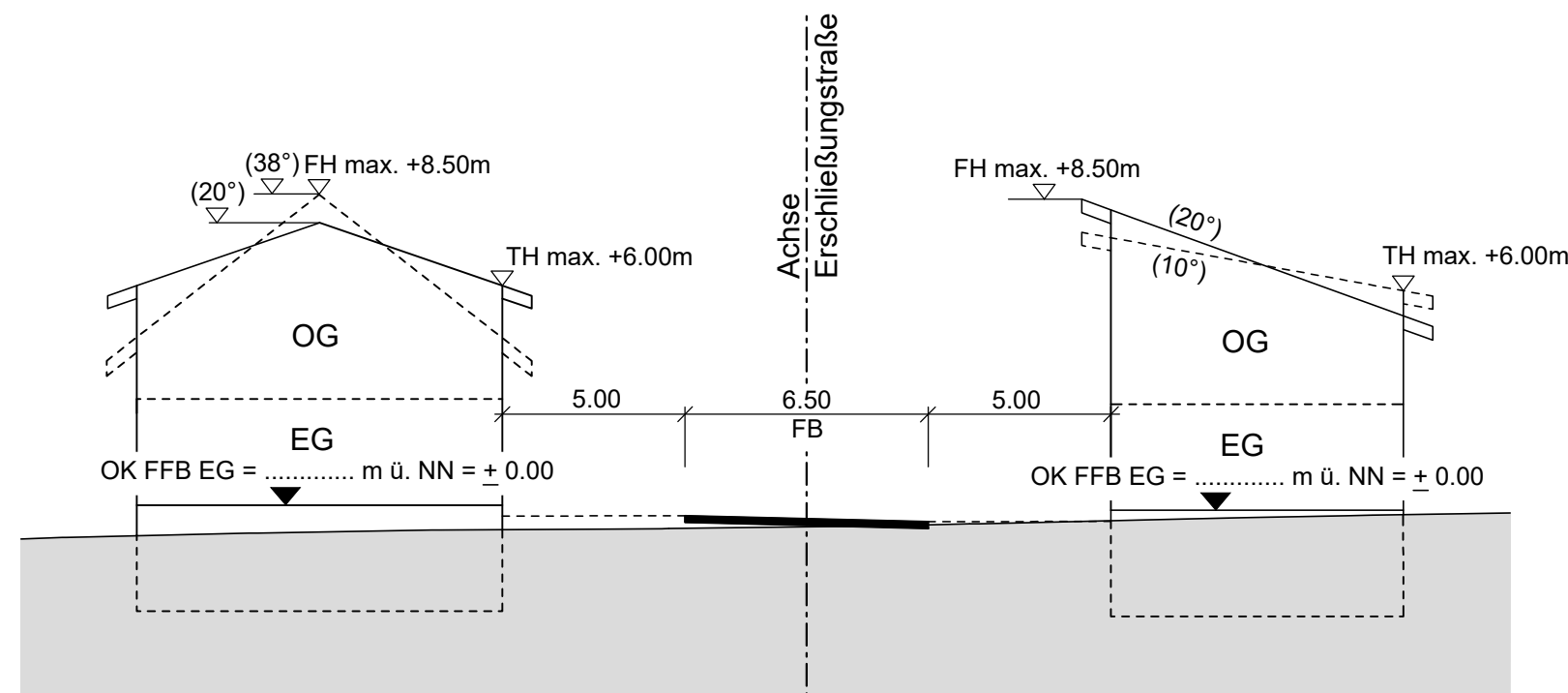
M 1:200

WA	II
0,4*	-
o	
SD/WD	20° - 38°
PD	10° - 20°
VPD	15° - 35°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

Sattel-/Walmdach 20-38°

Pulldach 10-20°

Versetztes Pulldach 15-35°



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Eschen IV" und Örtliche Bauvorschriften im OT Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage (§ 3 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	am	02.11.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.12.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.12.2020 bis 31.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.11.2020 bis 16.12.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	01.03.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB) nach Genehmigung	am

Schemaschnitt

M 1:200

Blatt 3

79809 Weilheim, den 01.03.2021

Jan Albicker, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 01.03.2021

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1942

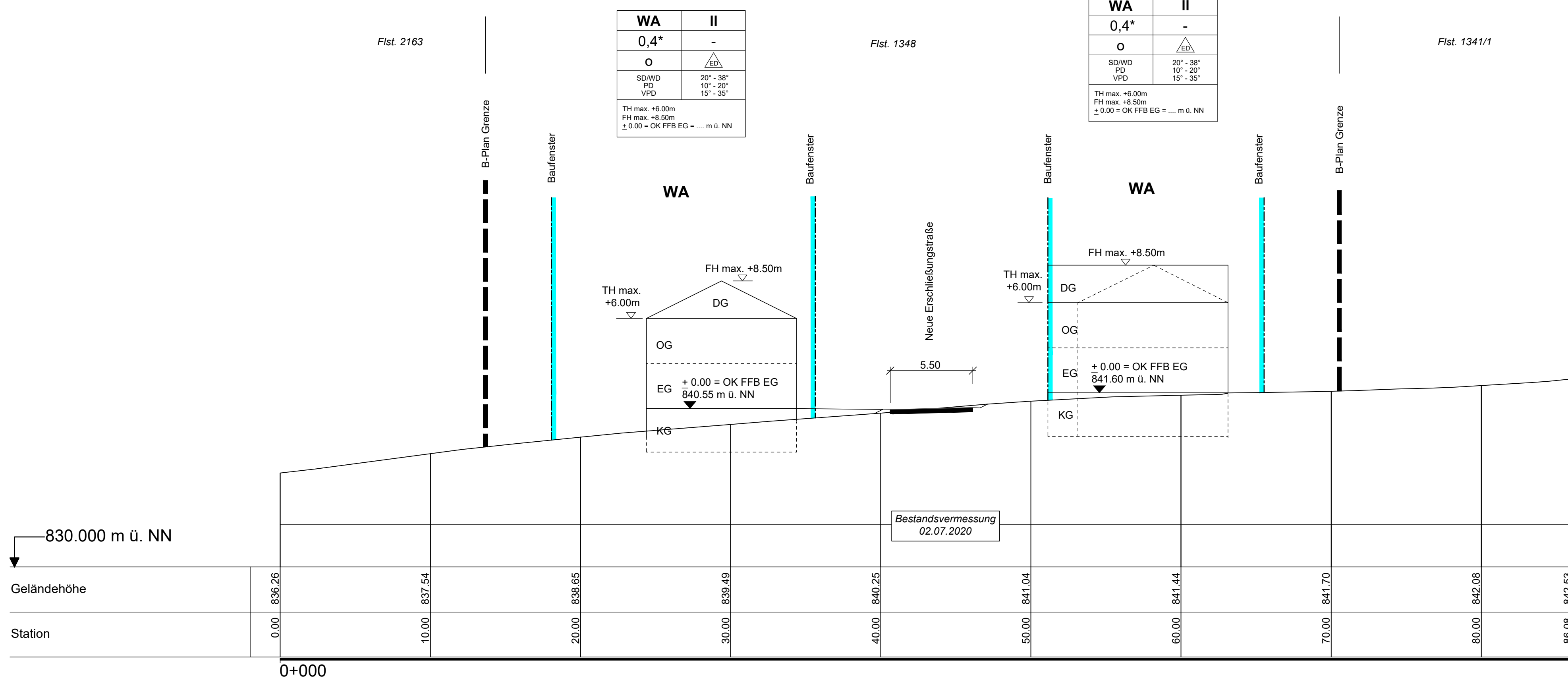
Plan: 10-2_Schemaschnitt.dwg

Plot: 10-2_Schemaschnitt.pdf

Größe: 0,19 m²

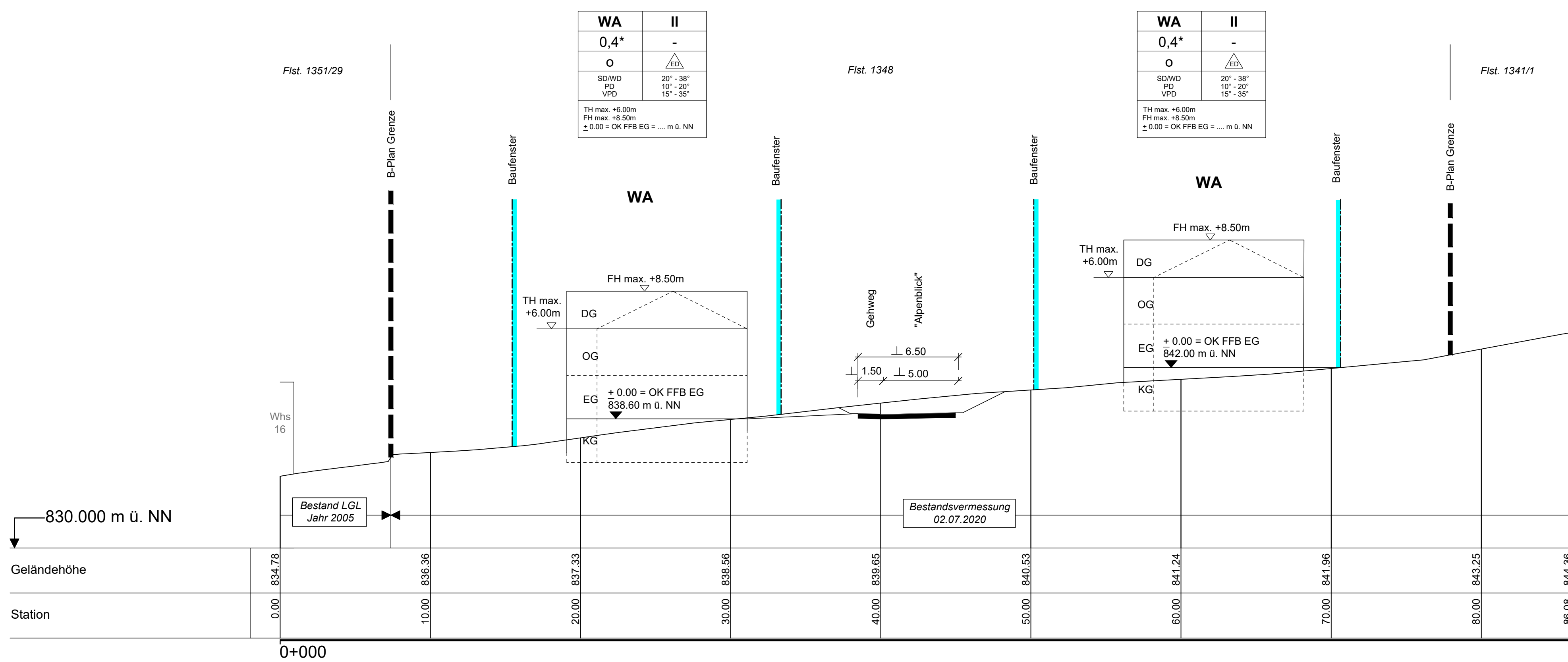
Schnitt 1-1

M 1:200



Schnitt 2-2

M 1:200



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Eschen IV" und Örtliche Bauvorschriften im OT Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage (§ 3 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	am	02.11.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.12.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.12.2020 bis 31.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.11.2020 bis 16.12.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	01.03.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB) nach Genehmigung	am	_____

Schnitte 1-1, 2-2

M 1:200 Blatt 4

79809 Weilheim, den 01.03.2021

Jan Altböcker

Jan Altböcker, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 01.03.2021



Entwurf und Planfertigung



Bebauungsplan "Eschen II"
Rechtskraft vom 15.01.2004,
zuletzt geändert am 26.03.2009

Bebauungsplan "Eschen III"
Rechtskraft vom 09.05.2018

Bebauungsplan "Eschen I"
Rechtskraft vom 03.04.1991,
zuletzt geändert am 07.01.1998

WA	II
0,4*	-
O	ED
SD\WD	20° - 38°
PD	10° - 20°
VPD	15° - 35°
TH max. +6.00m	
FH max. +8.50m	
± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

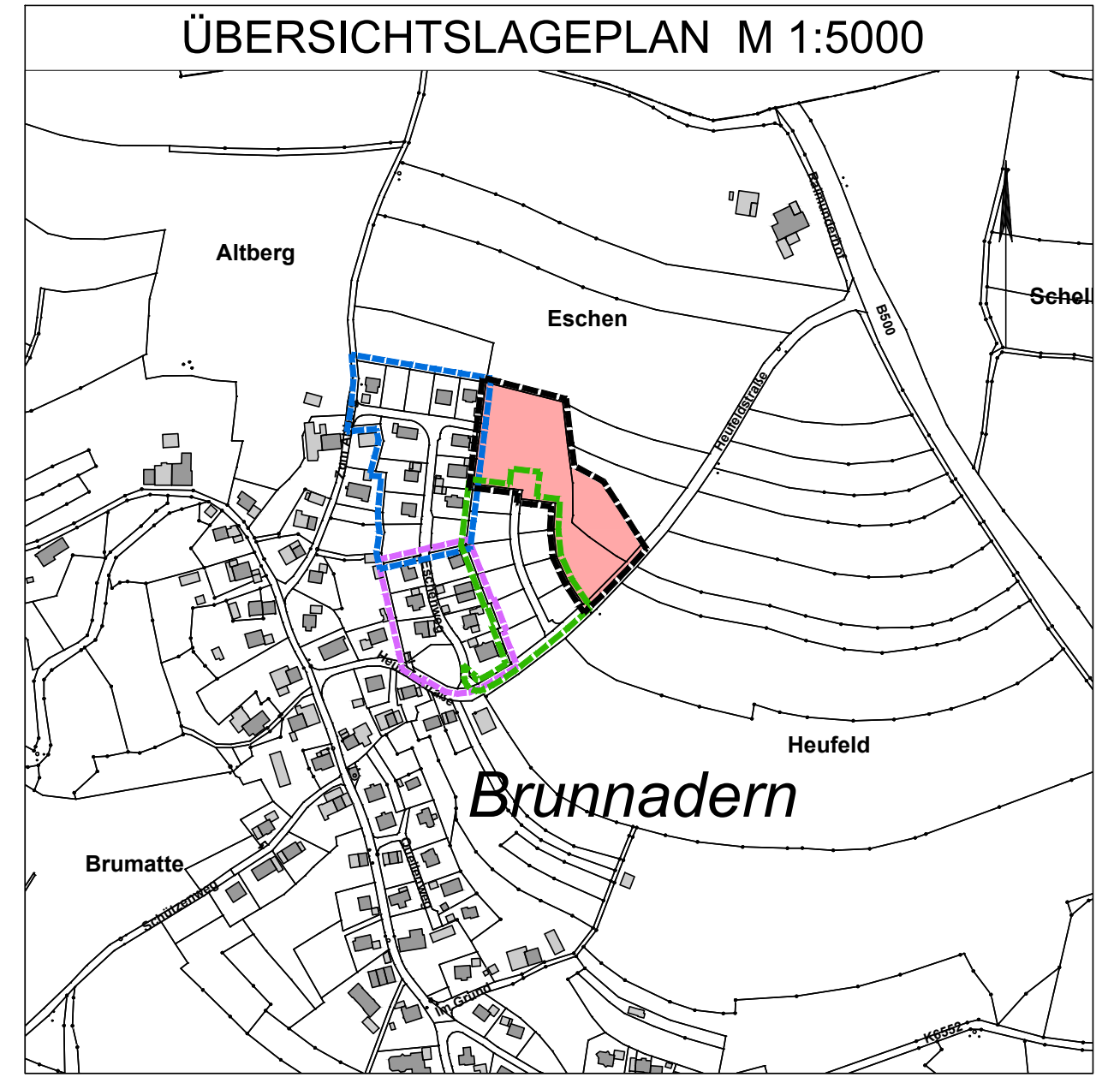
Hinweise	
Kataster	Höhenbezug
Digitale Datenübernahme ALKIS vom 01.09.2020 (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)	(Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg) Niv.-Nr. 18 TK 25 NR. 8314 Höhe über NN im DHHN 12: 855.913
Bestand	Lagebeschreibung:
Elektro - optische Bestandsaufnahme vom 06.04.2016, 06.07.2016 und 02.07.2020 Digitale Datenauswertung mit AKG - VESTRA	Weilheim - Brunnadern, Höferhof, Wohnhaus, Nordost- und Straßenseite: 0.27m von Südostkante; 0.52m unter Sockeloberkante; 0.30m über oberster Kellerstufenstufe

Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien (Bestand vom 02.07.2020 / DGM LGL 2005)
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Gebüsch
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen IV" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen III" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen I" § 9 Abs. 7 BauGB

WA	II
0,4*	-
O	ED
SD\WD	20° - 38°
PD	10° - 20°
VPD	15° - 35°
TH max. +6.00m	
FH max. +8.50m	
± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §19 BauVO ist zulässig.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan "Eschen IV"
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage (§ 3 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	am	02.11.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.12.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.12.2020 bis 31.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.11.2020 bis 16.12.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	01.03.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB) nach Genehmigung	am	_____

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 5

79809 Weilheim, den 01.03.2021

Jan Altkicker, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 01.03.2021

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1942 Plan: 1942_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_GSP500.pdf Größe: 0,46 m²



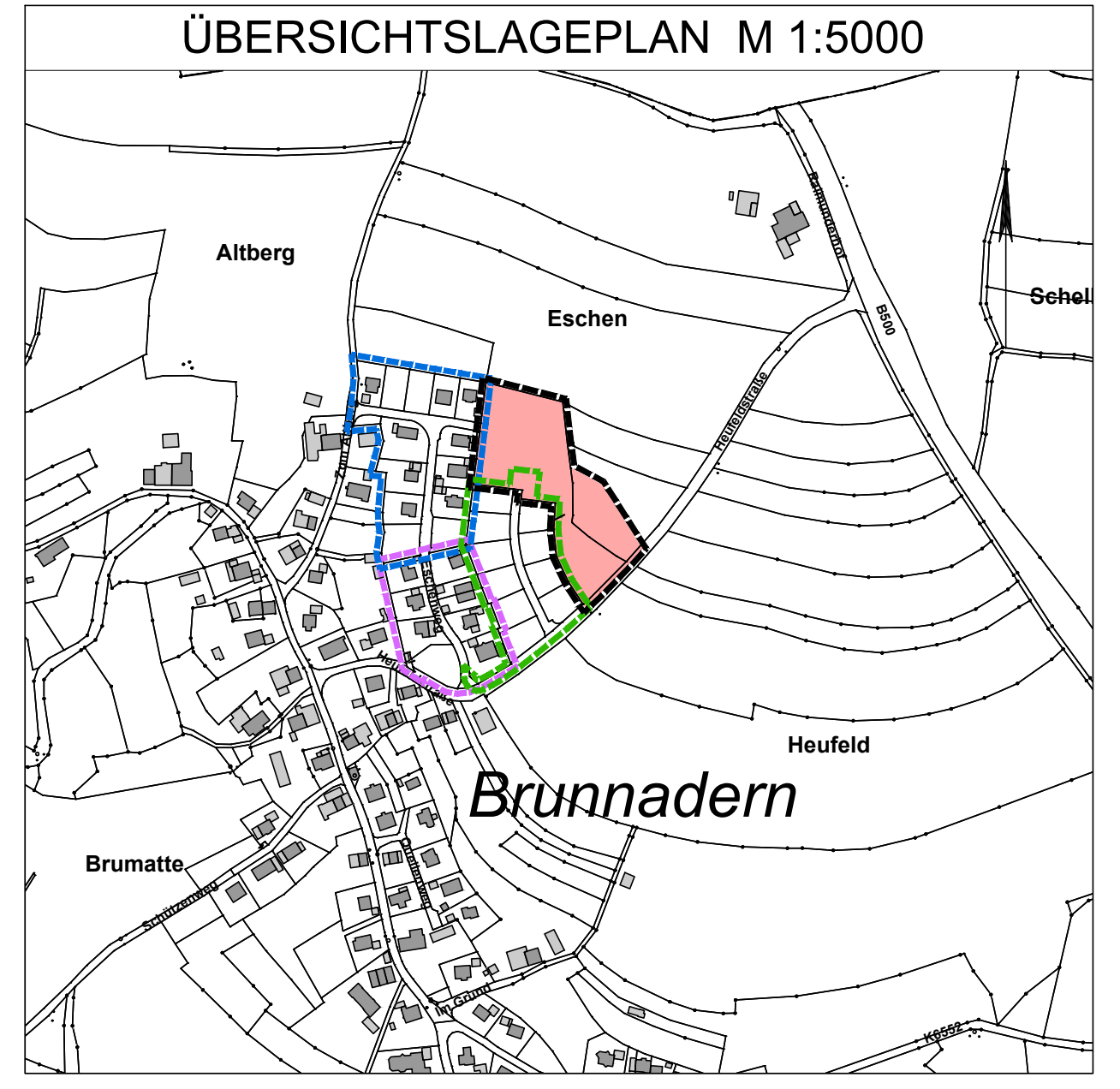
Hinweise	
Kataster	Höhenbezug
Digitale Datenübernahme ALKIS vom 01.09.2020 (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)	(Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg) Niv.-Nr. 18 TK 25 NR. 8314
Bestand	Höhe über NN im DHHN 12: 855.913
Elektro - optische Bestandsaufnahme vom 06.04.2016, 06.07.2016 und 02.07.2020 Digitale Datenauswertung mit AKG - VESTRA	<u>Lagebeschreibung:</u> Weilheim - Brunnadern, Höferhof, Wohnhaus, Nordost- und Straßenseite: 0.27m von Südostkante; 0.52m unter Sockeloberkante; 0.30m über oberster Kellerstufenstufe

Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Gebüsch
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen IV" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen III" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eschen I" § 9 Abs. 7 BauGB

WA	II
0,4*	-
O	ED
SD/WD 20° - 38° PD 10° - 20° VPD 15° - 35°	ED
TH max. +6.00m FH max. +8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	ED

*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §19 BauNVO ist zulässig.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan "Eschen IV"
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Brunnadern

als B-Plan für die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 01.03.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage (§ 3 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	am	02.11.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.12.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	02.12.2020 bis 31.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.11.2020 bis 16.12.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	01.03.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

Gestaltungsplan Lösung Vötter **M 1:500** Blatt 5

79809 Weilheim, den 01.03.2021

Jan Altbicker, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 01.03.2021

kaiser
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1942 Plan: 1942_Bebauungsplan.dwg Plot: 10-3_GSP500_Vötter.pdf Größe: 0,46 m²