

Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut

### Bebauungsplan „Kreuzäcker“

M 1: 500

Weilheim, den 22. FEBRUAR 2007

Roland Arzner,  
Bürgermeister

**Legende:**

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

# Bebauungsplan „Kreuzäcker“

M 1: 500

Weilheim, den 22. FEBRUAR 2007

Roland Arzner,  
Bürgermeister

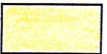
## Legende:



SO Feuerwehr



Grünfläche



Verkehrsfläche



Abgrenzung Plangebiet



Nutzungsgrenze



Baugrenze



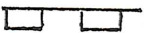
von Bebauung frei zu haltende Fläche



Leitungen, oberirdisch



Schutzstreifen

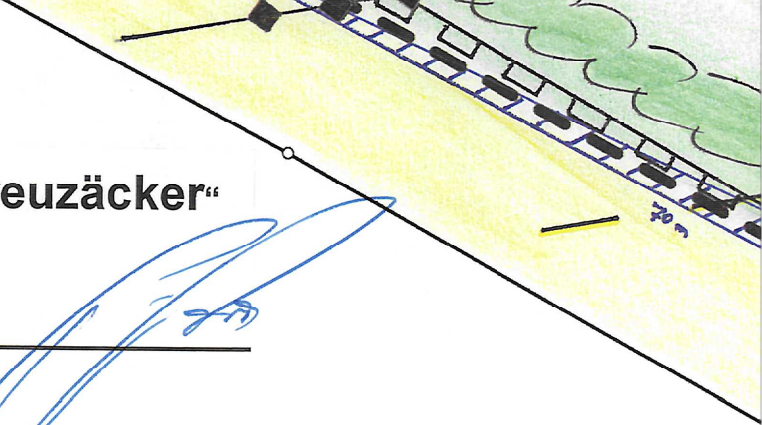


Leitungsrechte zu Gunsten der  
Schluchseewerk AG

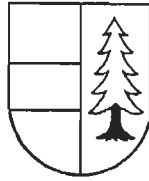


Pflanzgebot Baum

Pflanzgebot Gehölzstreifen



# Gemeinde Weilheim



## Bebauungsplan Kreuzäcker

AMT/DEZ.	31
LANDRATSAMT WALDSHUT	
Eing.: 01. MRZ 2007 (3)	
<input type="checkbox"/> Mit. + Rückg.	<input type="checkbox"/> Stellungnahme
<input type="checkbox"/> Rückspr.	<input type="checkbox"/> Behandl. wie bespr.
<input type="checkbox"/> Antwort entw.	<input type="checkbox"/> Z. d. A.

**Bebauungsplan „Kreuzäcker“  
OT Weilheim**

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28. Februar 2007 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

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

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

zu erstellen.

### **1. Umweltbelange**

<b>Belange der Umwelt</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Flächenentzug / Versiegelung	Aufwertung des Grünbereiches durch Anpflanzung einer Feldhecke mit Wildrosen und Baumpflanzgebote
Bodenpotential	
Wasserhaushaltspotential	Zisternenbewirtschaftung, wasserdurchlässige Oberflächen
Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Bewertung nach dem Lörracher Modell
Stadtklimatisches Potenzial	von untergeordneter Bedeutung
Biotope/Biotop- verbund	keine Vorkommen
Schutzgebiete	nicht betroffen
Barriereeffekte	nicht zu erwarten

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Keine	

## 3. Behördenbeteiligung


Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
RWE Netzservice	Forderung nach Schutzmaßnahmen im Bereich der Freileitungen – wurden in die Satzung übernommen
LRA, Baurechtsamt	Hinweise auf Ergänzungsbedarf in Legende und Text – wurden in die Satzung übernommen
LRA, Bodenschutz	Bedenken hinsichtlich möglicher geogener Bodenschadstoffe (Arsen, Blei) - wurden durch Stellungnahme des RP Freiburg, Geologisches Landesamt, zerstreut
LRA, Wasserschutz	Forderung nach Regenwasserrückhaltung – wurde in die Satzung übernommen
LRA, Verkehrsbehörde	Forderung nach Sichtdreiecken – wurde in die Satzung aufgenommen

## 4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,87 ha. – weitergehende Ausdehnung des Plangebietes nach Westen	Diese Variante wurde verworfen, nachdem der Gemeinderat beschloss, eine Gebrauchtimmoblie für den Bauhof zu erwerben. Flächen für ein Neubauprojekt „Bauhof“ wurden entbehrlich.

(Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

Weilheim, den 28.02.2007	 (Unterschrift)
--------------------------	---

## Bebauungsplan Kreuzäcker

# 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. Lärmentwicklung
8. Umweltprüfung
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### C Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

### D Planteil

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

## Bebauungsplan Kreuzäcker

### Teil A - Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Kreuzäcker“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 12.02.2007 als Satzung beschlossen:

#### Bundesrecht:

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

#### Landesrecht

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Lageplan (Bl.2)         | in der Fassung vom 22.02.2007 |
| 2. Textliche Festsetzungen | in der Fassung vom 12.02.2007 |

Beigefügt sind:

- |                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| 3. Begründung                         | in der Fassung vom 12.02.2007 |
| 4. Umweltprüfung                      | in der Fassung vom 19.04.2006 |
| 5. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung | in der Fassung vom 17.05.2006 |

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

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

Weilheim, den 12.02.2007

Roland Arzner  
Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of several large, sweeping loops and a small mark at the end, positioned to the right of the printed name.



## Bebauungsplan Kreuzäcker

# Teil B - Begründung

### Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 20.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ im Ortsteil Weilheim gemäß §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Gebäude, in dem die Feuerwehr, Ortsabteilung Weilheim, untergebracht ist, befindet sich baulich in einem sehr schlechten Zustand. Das Gebäude selbst besteht aus Beton/Mauerwerk im UG; der Aufbau besteht aus einer Holzkonstruktion. Die Gebäudetechnik sowie die Isolation entsprechen in keinsten Weise dem heutigen Stand der Technik. Der bauliche Zerfall ist bereits so weit fortgeschritten, dass eine Sanierung in größerem Umfang unvermeidbar ist.

Der Grundriss sowie der Zuschnitt des Gebäudes sind für die Belange der Feuerwehr völlig unzureichend. Markantestes Beispiel hierfür ist der Umstand, dass beide verfügbare Fahrzeuge durch ein gemeinsames Tor ausfahren müssen. Das kleinere Mehrzweckfahrzeug (MZF) kann erst ausrücken wenn das größere Löschgruppenfahrzeug (LF16) ausgefahren ist.

Da eine kostenintensive Sanierung zwar Verbesserungen in der Bausubstanz erwarten lässt, jedoch aber nicht die Rahmenbedingungen für die Feuerwehr verbessert, ist eine Neuerrichtung eines Feuerwehrgebäudes an einem neuen Standort erforderlich.

Eine Neuerrichtung am bestehenden Standort scheidet aus, da das Grundstück hierfür nicht groß genug und zudem ungünstig zugeschnitten ist. Z.B. ist die Einrichtung nach entsprechenden Vorschriften erforderlicher Stellplätze und Stauräume vor den Fahrzeugboxen räumlich nicht möglich.

Die Situation für den Gemeindebauhof ist identisch. Der Bauhof ist im UG des gleichen Gebäudes untergebracht. Obige Ausführungen zur Feuerwehr gelten im Wesentlichen auch für den Bauhof.

Die ursprüngliche Konzeption sah vor, auch für den Bauhof im Plangebiet Neubauf Flächen zu schaffen. Der Gemeinderat beschloss jedoch zwischenzeitlich den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie, so dass lediglich für das Feuerwehrgebäude Neubauf Flächen benötigt werden.

Das Grundstück der heutigen Feuerwehr und des Bauhofes, welches in Mitten eines Wohngebietes liegt, kann somit einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ begründet sich damit mit der dringenden Notwendigkeit einer kurzfristigen Bereitstellung von Bauflächen für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung der Ortsfeuerwehr.

## **Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Kreuzäcker“ wird dem Bedarf an Flächen für ein Gebäude zur Unterbringung von Feuerwehr Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung dieses Projektes geschaffen werden.

Durch dieses Gebäude verbessert sich die Situation der Feuerwehr, Abteilung Weilheim, erheblich. Sowohl können sämtliche aus entsprechenden Gesetzen und Verordnungen resultierenden Forderungen an Beschaffenheit und Ausstattung erfüllt werden, als auch dadurch die Ausrückzeit verbessert werden.

Neben dem Umstand, dass die Fahrzeuge z.B. gleichzeitig ausrücken können, trägt auch eine bessere Ablauforganisation im Gebäude selbst (Umkleiden, Beladung) sowie die Anbindung an die Dietlinger Straße zu einem schnelleren Ausrücken bei. Die Sicherheit der Bevölkerung im Ortsteil Weilheim erhöht sich dadurch.

Mit Aussiedelung der Einrichtungen Feuerwehr und Bauhof aus dem Ortskern werden dort Flächen frei, die zu einer Wohnbebauung hingeführt werden können. Somit stehen weitere Flächen für eine Wohnbebauung an, was die Notwendigkeit, weitere Baugebiete zu erschließen, weiter in die Zukunft rückt.

## **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen (VWG) ist in der Fassung vom 24.07.2002 gültig.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet jedoch als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher zunächst nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird in Abstimmung mit den Partnern der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Lauchringen, Dogern und Weilheim im Parallelverfahren geändert. Dieses ist bis dato so weit fortgeschritten, dass der Feststellungsbeschluss gefasst ist. Die Änderung wurde durch das Regierungspräsidium genehmigt. Die Bekanntmachung in den einzelnen Mitgliedsgemeinden ist veranlasst (z.T. schon durchgeführt), so dass die Änderung des FNP bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft getreten ist.

## **Planungsgebiet**

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

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

Im Süden/Süd-Westen gliedert sich das Baugebiet an das bestehende Wohnbaugebiet „Vordere Kreuzäcker“ an, im Norden wird es durch den bestehenden

Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 466) abgegrenzt. Die Dietlinger Straße bildet im Osten die Plangebietsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Flurstück Nr.	470 (Teilfläche)	~ 5.060 m <sup>2</sup>	
	59 (Teilfläche)	~ 340 m <sup>2</sup>	Weggrundstück
	<b>Summe</b>	<b>~ 5.400m<sup>2</sup></b>	

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche Flst. Nr. 470 (Teil) liegt die Zustimmung des Eigentümers zum Erwerb durch die Gemeinde vor. Der Kaufvertrag ist bereits geschlossen.

Die Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt nur teilweise. Während der nördlich gelegene Teil zur Bebauung herangezogen wird, bleibt der südliche Teil auf Grund der ihn überspannenden 110 KV-Freileitung der RWE auch in Zukunft als Grünland genutzt.

Nachteilige Auswirkungen für die Landwirtschaft sind durch den Wegfall o.g. Nutzflächen nicht zu erwarten. Die entfallenden Flächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf Gemarkung Weilheim zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen als unerheblich zu betrachten.

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

Gemeinbedarfsfläche	0,34 ha
Grünfläche	0,20 ha
<b>Summe</b>	<b>0,54 ha</b>

## Erschließung

### Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Dietlinger Straße.

### Abwasser und Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Topographie erlaubt ein ausreichendes Gefälle der Entwässerungsleitungen im gesamten Plangebiet.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und in den bestehenden von Dietlingen kommenden Freispiegelkanal eingeleitet. Dieser Freispiegelkanal verläuft unter der Straße auf Grundstück Flst. Nr. 59.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den Richtungsänderungen der Sammelleitung sowie an den jeweiligen Haltungenenden.

Das Niederschlags-/Oberflächenwasser wird ebenfalls in einem konventionellen Regenwassersystem gesammelt und der bestehenden Oberflächenkanalisation zugeführt. Die bestehende Oberflächenentwässerung führt das anfallende

Oberflächenwasser ortsnah in den nördlich des Baugebiets gelegenen vorhandenen Bachlauf.

Bereits zur Erschließung des Baugebiets „Vordere Kreuzäcker“ wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Nahbereich des Plangebietes mit negativem Ergebnis geprüft. Eine identische Beschaffenheit ist zu erwarten, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser ausscheidet.

Aus diesem Grunde erfolgt die Ableitung in die bestehende Oberflächenentwässerung. Gleichzeitig wird aber das Dachwasser in einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit gedrosselter Ableitung gesammelt, und zeitlich verzögert in die Oberflächenentwässerung abgegeben.

Die neuen Entwässerungsleitungen verlaufen zum größten Teil in den öffentlichen Flächen (Wege), teilweise jedoch auch in privaten Flächen. Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich privater Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Ringleitung des Baugebietes „Vordere Kreuzäcker“ heraus.

Die Leitungsführung erfolgt über Grundstück Flst. Nr. 3362 (öffentliche Fläche) in das Grundstück FLst. Nr. 470 und erschließt auf diesem Wege das Plangebiet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über dieses Leitungssystem.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird je nach Leistungsbedarf direkt aus der 20 KV-Station Dietlinger Straße oder aus dem Baugebiet „Vordere Kreuzäcker“ heraus realisiert.

#### Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch Weiterführung des vorhandenen Netzes aus dem Baugebiet „Vordere Kreuzäcker“ heraus möglich.

#### Fernwärmenetz

Es werden derzeit Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt mit dem Ziel die Frage zu klären, ob aus dem zu errichtenden Gebäude heraus mittels einer Hackschnitzelheizungsanlage ein Fernwärmenetz betrieben werden kann, mit dem Ziel, die Wohngebäude des 2. Bauabschnitts des Baugebiets „Vordere Kreuzäcker“ mit Fernwärme zu versorgen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Falle der Realisierung ebenfalls über die Trasse der Wasserversorgung.

Die Fernwärmeleitungen verlaufen zum größten Teil in den öffentlichen Flächen, teilweise jedoch auch in privaten Flächen. Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich privater Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

#### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **Bebauung und Nutzung**

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

Das geplante Baugebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Während der nördliche Teil mit einer Fläche von ca. 3400 m<sup>2</sup> zur Bebauung herangezogen wird, verbleibt im südlichen Teil eine Grünfläche.

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

## **Lärmentwicklung**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umgebung können Lärmemissionen sein, deren Quelle die Feuerwehr sein kann.

Lärmemissionen sind dabei i.d.R. in den frühen Abendstunden und den Samstagen aus dem Probetrieb und aus Bewegungsfahrten zu erwarten.

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

Im Architektenwettbewerb wurde u.a. der maximale Schutz vor Lärm gefordert. Dies war auch maßgebendes Kriterium in der Bewertung der Arbeiten.

Die Raumaufteilung ist so gewählt, dass Nebenräume zum Wohngebiet hin angeordnet sind. Die Freiterrasse, auf der sich Personen aufhalten können ist in Richtung Dietlingen angeordnet.

Im Entwurf ist darüber hinaus vorgesehen, zwischen Wohnbaugebiet Vordere Kreuzäcker und Neubaugebäude einen Grüngürtel als Puffer zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungsarten zu integrieren. Die Distanz zwischen Wohnbebauung und Baugrenze beträgt ca. 55 m zum tatsächlich geplanten Gebäudekomplex sogar 70 m.

Bei der Bemessung des Grüngürtels und des Abstandes ist der Mast der 110 KV- zu berücksichtigen. Im Umkreis von 15m dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Gleichzeitig stellen die entsprechenden DIN-Normen für die Errichtung von Feuerwehrgebäuden Anforderungen an Gebäudetiefe und Stellplatztiefe. Eine Platzierung zwischen Mast und Dietlinger Straße ist damit nicht möglich. Das Gebäude muss, um einen angemessenen Abstand einhalten zu können, nördlich des Mastes platziert werden.

Somit sind störende Lärmentwicklungen aus der Nutzung nicht zu erwarten.

## **Umweltprüfung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 19.04.2006 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Hierbei ist anzumerken, dass die Umweltprüfung im Hinblick auf ein größeres Plangebiet vorgenommen wurde. Das tatsächlich überplante Gebiet, ist jedoch vollständig darin enthalten.

Ein neuer Umweltbericht wurde aus diesem Grunde nicht gefertigt.

## **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Art, Umfang und Schwere des Eingriffes sowie die dadurch verursachten Beeinträchtigungen wurden in Eingriffsbewertung untersucht. Das Ergebnis dieser Eingriffsbewertung ist im Gutachten vom 17.05.2006 dargestellt. Dieses ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Durch die Verkleinerung des Plangebietes reduzieren sich auch die Eingriffe. An den Ausgleichsmaßnahmen Feldhecke und Baumpflanzgebot wird dennoch festgehalten.

Weilheim, den 12.02.2007

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

## Bebauungsplan Kreuzäcker

### Teil C - Textliche Festsetzungen

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

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

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

Im Bebauungsplan (Bl.2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Auf die Pflanzliste (S. 15 + 16 der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung) ist zurückzugreifen.

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

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

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten.

Die Zugänglichkeit zu den Versorgungsleitungen muss jederzeit gewährleistet sein.

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

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

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

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

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

Hinweis:

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



## **II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung**

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

#### Gehölzstreifen

Entlang der Dietlinger Straße wird ein drei Meter breiter und ca. 65 bis 70 m langer Gehölzstreifen als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zugelassene Gehölze ergeben sich aus der Artenliste 1 „Feldhecke“ (Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung).

Alternativ kann ein Teil der Gehölzfläche auch entlang der südlichen Grenze bzw. der nördlichen Nutzungsgrenze (über Eck) gepflanzt werden. Außerdem können Breite und Länge der Pflanzung mit der Maßgabe variieren, dass die Gehölzfläche eine Gesamtgröße von 200m<sup>2</sup> erreicht.

#### Bäume

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind sechs Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzvorschläge ergeben sich aus der Artenliste (Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung).

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

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

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

Weilheim, den 12.02.2007

Roland Arzner, Bürgermeister



Gemeinde Weilheim  
Landkreis Waldshut



Weilheim  
immer auf der Höhe

**Bebauungsplan  
Kreuzäcker**

Übersichtslageplan (Bl. 1)

055

