

---

# Gemeinde Weilheim



---

## Bebauungsplan „Rohr Nord“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung  
von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 21.10.2019



**kaiser**

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



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 1

## 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. 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. Schnitt 1–1, 2-2             | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 4. Gestaltungsplan              | (Blatt 4) | M 1:500       |



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige - Fassung vom 21.10.2019

Seite 1

### Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohr Nord“ im OT Rohr und Örtliche Bauvorschriften als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 21.10.2019 als Satzung beschlossen.

#### Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**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 das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**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 18.07.2019 (GBl. S. 313).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

**NatSchG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4).



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige - Fassung vom 21.10.2019

Seite 2

## Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

### § 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:

B. Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 21.10.2019
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 21.10.2019
Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 21.10.2019
D. Planteil		
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 21.10.2019
Schnitt 1 – 1, 2 – 2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 21.10.2019
Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 21.10.2019

### § 3

#### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

### § 4

#### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Landratsamt Waldshut und anschließender Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 21.10.2019

Jan Albicker  
Bürgermeister



**Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr  
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

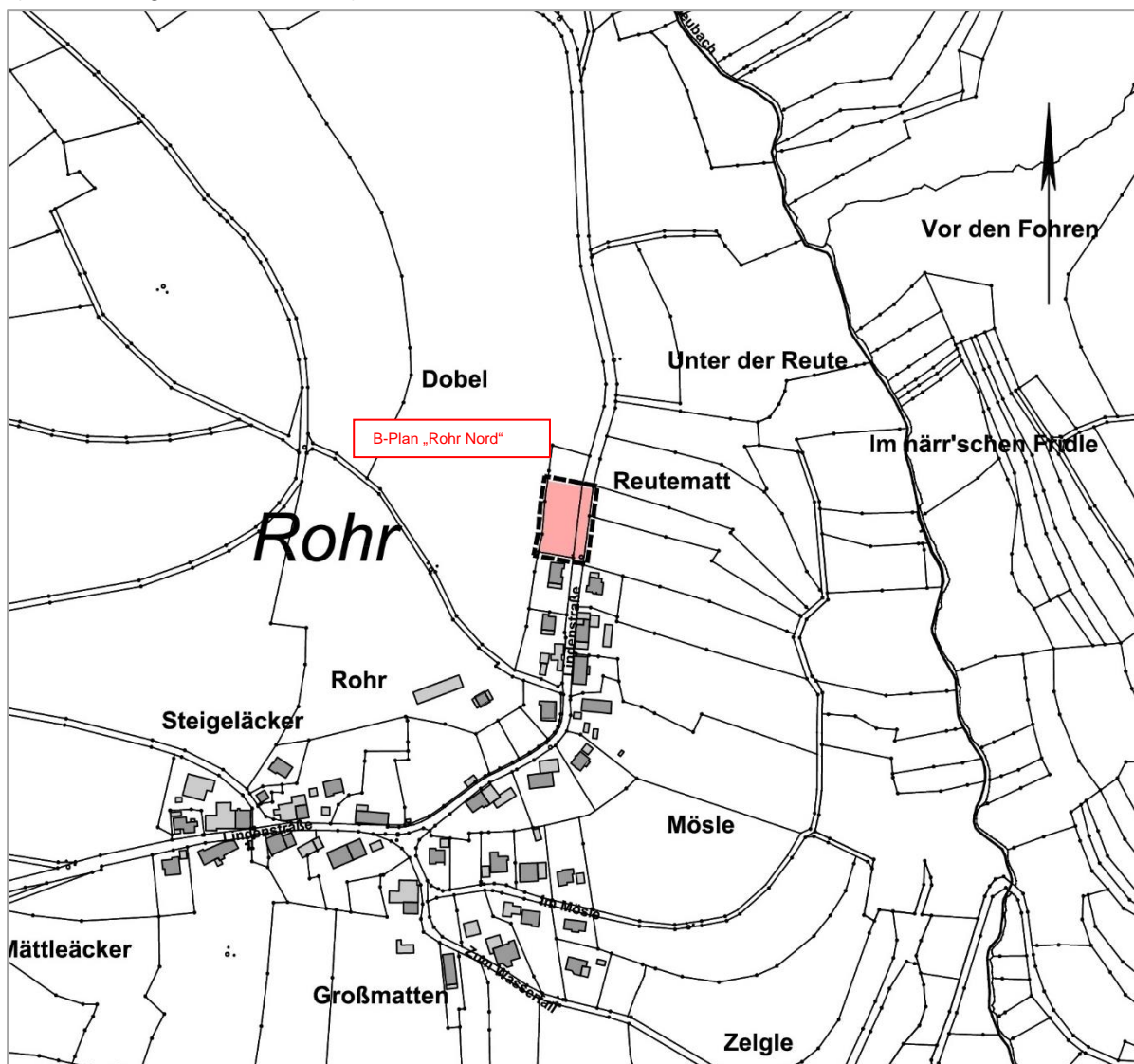
Endgültige - Fassung vom 21.10.2019

Seite 3

Anlage zur Satzung

**Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt**

(Darstellung unmaßstäblich)





# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 1

### **TEIL B BEGRÜNDUNG**

#### **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Rohr der Gemeinde Weilheim besteht dringender Bedarf an Flächen für Wohnungsbau, entsprechende Baulandflächen stehen allerdings derzeit im Ortsteil Rohr nicht zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohr Nord“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Rohr.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat deshalb am 20.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rohr Nord" im OT Rohr als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Realisierung der Bebauung „Rohr Nord“ möchte die Gemeinde Weilheim der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim im Ortsteil Rohr Rechnung tragen. Der B-Plan „Rohr Nord“ soll damit auch dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan „Rohr Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 2 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Rohr Nord“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Süden angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand und der Topographie geschuldet. Die Festsetzungen des B-Planes folgen auch den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung.

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



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 2

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

#### 3. Flächennutzungsplan

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

Aktuell gültig ist der 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.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Rohr Nord“ sind bereichsweise als Mischbauflächen ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Rohr Nord“ kann somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

#### 4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Rohr Nord“ liegt im Ortsteil Rohr der Gemeinde Weilheim. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche		
		m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
935/5	650	650		GR
935/6	650	650		GR
1605	29.653	401	Teilfläche	S (K6560)
Gesamtfläche		1.701 m <sup>2</sup>		
entspricht ca.		0,17 ha		

GR Grünland  
S Strassenverkehr

An das B-Plangebiet schließen im Westen und Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden die bestehende Bebauung des Ortsteils Rohr. Im Osten begrenzt die Kreisstraße 6560 das B-Plangebiet.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 3

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,17ha, mit einer bewegten Topographie und Neigungen zwischen ca. 9 - 25% von Westen nach Osten.

Das Grundstück Flst. 935/6 befindet sich im Besitz der Gemeinde Weilheim, das Grundstück Flst. 935/5 in Privatbesitz. Das Straßengrundstück zur K6560 Flst. 1605 ist Eigentum des Landkreises Waldshut.

#### 5. Erschließung

##### 5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Ortsteil Rohr.

##### 5.2 Verkehrsanlagen

###### Projektgrundlagen:

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die im Osten vorbei führende, vorhandene Kreisstraße 6560 von Rohr nach Heubach. Weitere Erschließungsstraßen oder -wege sind nicht notwendig.

Die bestehende Kreisstraße weist eine Fahrbahnbreite mit ca. 4,50m auf, Gehwege sind nicht vorhanden. Die Fahrbahnfläche ist ohne Randeinfassungen asphaltiert. Entlang der Westseite der K6560 verläuft ein bestehender Regenwasserkanal mit Straßeneinlaufschächten zur Straßenentwässerung.

Im Zuge des B-Planes „Rohr Nord“ ist der Erschließungsbereich der neuen Bebauung anzupassen.

##### 5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

###### Projektgrundlagen:

DWA (ATV) → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

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





# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 4

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der Ortsteil Rohr wird größtenteils im Trennsystem entwässert. Im Bereich der angrenzenden bestehenden Bebauung zum B-Plan ist jedoch nur eine Schmutzwasserleitung der Gemeinde und Einrichtungen zur Entwässerung der Kreisstraße 6560 vorhanden.

Gemäß Vorgabe der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut sieht die Planung vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes „Rohr Nord“ im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung. Das Gutachten soll Auskunft über die Bodenbeschaffenheit und evtl. vorhandene geogene Belastungen geben. Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden (s. Teil C III, Nr. 3).

Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

#### 5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an das bestehende Trennsystem 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 Haltungsenden.

#### 5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Entlang der Westseite der K6560 verläuft ein bestehender Regenwasserkanal mit Straßeneinlaufschächten zur Straßenentwässerung. Diese Einrichtungen bleiben wie im Bestand erhalten.

Das Oberflächenwasser der privaten Hofflächen muss über Rinnen- und/oder andere Einlaufsysteme gesammelt und anschließend in die Versickerungsanlage abgeleitet werden.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 5

### Teil B BEGRÜNDUNG

*Fortsetzung...*

#### 5.3.3 Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral direkt zu versickern. Im Weiteren wird der Einbau von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen (s. Teil C I, Nr. 10). Es darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

#### 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 der K6560 im südlich angrenzenden bebauten Bereich vorhanden. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.

Für die geplante neue Bebauung sind neue Leitungen zur Wasserversorgung notwendig, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Flächen zur K6560.

Geplant sind Rohrleitungen in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgesehen sind Hausanschlussleitungen in PE da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlusschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme und Überflurhydranten im angeschlossenen bereits bebauten Bereich entlang der K 6560. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 6

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

#### 5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden, die vorhandenen Systeme werden entsprechend erweitert.

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

#### 5.6 Gasversorgung

Im Ortsteil Rohr sind keine Einrichtungen zur Gasversorgung vorhanden.

#### 5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom sind in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Rohr Nord“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen. Zu den neuen Baulandflächen wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

#### 5.8 Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung zu den neuen Grundstücken kann uneingeschränkt über die Kreisstraße 6560 erfolgen.

### 6. Altlasten

Im B-Planbereich „Rohr Nord“ sind keine Altlasten bekannt.

### 7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Rohr Nord“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### 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
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 7

### Teil B BEGRÜNDUNG

*Fortsetzung...*

Das Gebiet zum B-Plan „Rohr Nord“ stellt eine Ergänzung der südlich angeschlossenen bestehenden Wohnbebauung dar. Die neuen Baulandflächen sollen, entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB, deshalb primär dem Wohnen dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb der Gemeinde Weilheim genügend alternative Einrichtungen und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich „Rohr Nord“ 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse und der Grundflächenzahl als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse, zusätzlich wird zwingend ein Kellergeschoss festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2).

Im B-Planbereich „Rohr Nord“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich primär für eine Einzelhausbebauung, was auch dem aktuellen Bedarf entspricht. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer, die Dachneigung beträgt mindestens 10°, maximal 38°. Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung für Flächen  $\geq 10\text{m}^2$  festgesetzt (s. Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Gebäudestellung kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2). Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2). Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV sind zu beachten.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 8

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

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

Der B-Plan „Rohr Nord“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	1.701 m <sup>2</sup>	0,17 ha	100,00
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.039 m <sup>2</sup>	0,10 ha	61,08
Private nicht überbaubare Grünfläche	259 m <sup>2</sup>	0,03 ha	15,23
Öffentl. Verkehrsflächen	227 m <sup>2</sup>	0,02 ha	13,35
Öffentl. Grünflächen	176 m <sup>2</sup>	0,02 ha	10,35

### 8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Im B-Plangebiet „Rohr Nord“ befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

Aktuell stellt sich die B-Planfläche als Glatthaferwiese mittlerer Standorte bzw. als artenreicher Typ einer Mähwiese dar. Wegen der Glatthaferwiese unter einem Obstbaumbestand wurde die Fläche laut Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in Karlsruhe) als Kernfläche für den Biotopverbund mittlere Standorte eingestuft.

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dient der Biotopverbund u. a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotop und Lebensgemeinschaften sowie der Erhaltung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen.

Aus Sicht des Naturschutzes ist der Geländeabsatz im Westen mit dem darauf stockenden Heckenzug zu erhalten.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 9

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage des Bestandes, der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt und nach den Vorgaben der Naturschutzbehörde aus der Offenlage ergänzt. Die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.

#### 9. Baugrund

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung, Ergebnisse liegen allerdings bis dato noch keine vor.

Die Baugrunderkundung soll Auskunft über die Bodenbeschaffenheit und evtl. vorhandene geogene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

#### 10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Im Ortsteil Rohr fehlt dringend neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Rohr Nord“ ist deshalb gewünscht.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

#### 11. Kosten

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung der geplanten Baulandflächen ermittelt:

1. Kanalisation (SK)	ca. 24.000,00 EUR
2. Trink- / Löschwasserversorgung	ca. 9.000,00 EUR
3. Datenkabel – Breitband	ca. 2.000,00 EUR
<u>1.-3. Baukosten gesamt</u>	<u>ca. 35.000,00 EUR</u>



**Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr  
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 10

---

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Weilheim, den 21.10.2019

Jan Albicker  
Bürgermeister



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 1

### 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
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

###### 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
- 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

##### 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 u. Schnitte 1-1, 2 - 2 Blatt 3).





# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 2

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

#### 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. § 14 BauNVO ist zulässig.

#### Geschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, zusätzlich wird zwingend 1 Kellergeschoss festgesetzt.

### 3. **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB**

Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen in m ü.NN in Abhängigkeit zur Geschossigkeit der Bebauung. (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2 – 2 Blatt 3):

Maximale Traufhöhe (TH) = .....m ü. NN

Maximale Firsthöhe (FH) = .....m ü. NN

### 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 nur Einzelhäuser

### 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.

### 6. **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der Gebäude kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2 und Gestaltungsplan Blatt 4).



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 3

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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 auf max. 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.
  
10. **Niederschlagswasser**
  - 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken direkt dezentral zu versickern. Die einschlägigen Normen und Regelwerke sind zu beachten. Eine Ableitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist nicht zulässig.
  - 10.2 Zisternen

Im Weiteren wird eine Bewirtschaftung für das Niederschlagswasser der Dachflächen mittels Zisternen empfohlen (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung usw.). Das Nutzvolumen richtet sich nach dem gewählten Bedarf, die Mindestgröße beträgt 3,0m<sup>3</sup>.  
Die Anlagen müssen eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Notüberlauf usw.). Der Notüberlauf entwässert in die Versickerungsanlage.
  - 10.3 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.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 4

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

#### 11. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage 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.

#### 12. 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.

#### 13. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

An den Grundstückszufahrten zur Kreisstraße sind jeweils Sichtfelder von 3 m x 70 m freizuhalten.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 5

### 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 und nach den Vorgaben der Naturschutzbehörde aus der Offenlage ergänzt.

##### 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, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

#### 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.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 6

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

- 5. Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe  
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.
- 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. Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.
- 7. Erhalt bestehender Vegetation**  
Gem. Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in Karlsruhe) ist die B-Planfläche als Kernfläche für den Biotopverbund mittlere Standorte eingestuft. Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dient der Biotopverbund u. a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Erhaltung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen. Aus Sicht des Naturschutzes ist der Geländeabsatz im Westen mit dem darauf stockenden Heckenzug zu erhalten.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 7

### 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](mailto: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 ist ein Gutachten in Vorbereitung, Ergebnisse  
liegen allerdings bis dato noch keine vor.

Die Baugrunderkundung soll Auskunft über die Beschaffenheit  
des Bodens und evtl. geogen vorhandene Belastungen geben.  
Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei  
den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt  
und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen  
Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten,  
die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen  
der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich  
wieder zu verwenden (Massenausgleich).



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 8

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

#### 4. Objektschutz (Hinweis)

An die geplante Baugebietserweiterung schließen von Westen und Norden mittlere bis steile Hanglagen an. Diese können ein erhöhtes Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen bedeuten. 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 Westen und Norden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) sind zu dulden.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 9

### 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.

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden.

Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.





# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 10

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

- 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 Zulässig sind nur transparente Einfriedungen aus Metall und Holz.
  - 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 Sämtliche Einfriedungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden.
- 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 Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Neigung 1:2 auszubilden.
  - 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.
- 6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
  - 6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude, Garagen und Carports 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 (Baugrenze)
    - Garagen längs zur Straße = 3,00m
    - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
    - Carports längs zur Straße = 3,00m
  - 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

## und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 11

### Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

*Fortsetzung...*

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

Weilheim, den 21.10.2019

Jan Albicker  
Bürgermeister



**Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr  
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

Seite 1

---

**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 1:200       |
| 4. Gestaltungsplan              | (Blatt 4) M 1:500       |



# Gemeinde Weilheim, Bebauungsplan „Rohr Nord“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

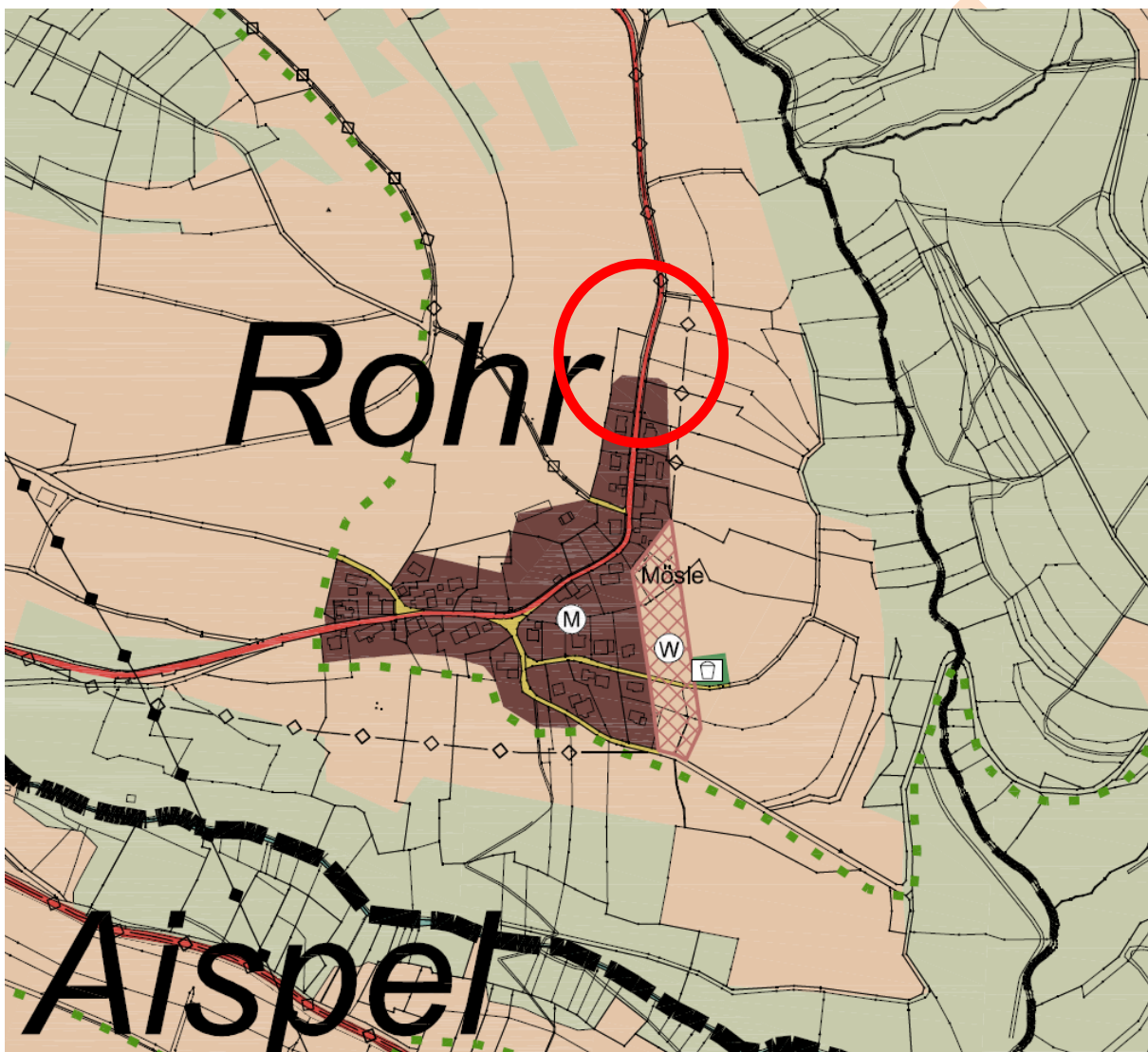
Seite 1

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, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

(Darstellung unmaßstäblich)





### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

#### Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005, Vermessung März 2019)

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- WA**  
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 (Schema):

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal

<b>WA</b>	<b>II + KG</b>
GRZ 0,4	-
O	△
SD, WD PD VPD	20° - 38° 10° - 20° 15° - 35°
TH = max. .... m ü.NN FH = max. .... m ü.NN	

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

#### Verkehrsflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 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

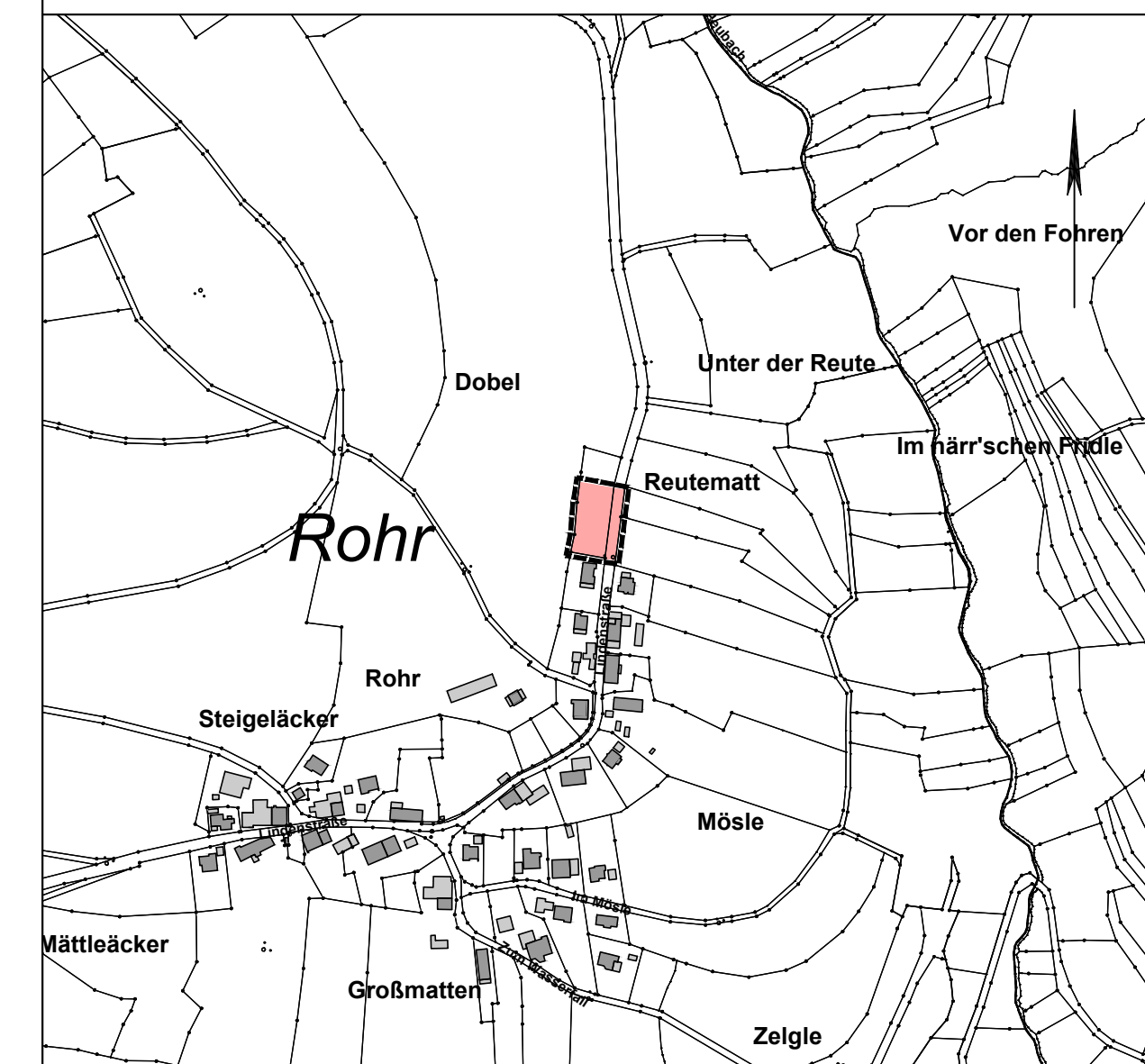
- Anpflanzen Bäume
- Erhalten Baum
- Erhalten Gebüsch

#### Sonstige Planzeichen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rohr Nord"  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



## Gemeinde Weilheim



### Bebauungsplan "Rohr Nord" und Örtliche Bauvorschriften im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	20.05.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	20.05.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.06.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	25.06.2019 bis 24.07.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	12.06.2019 bis 19.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	21.10.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

### Lageplan M 1:500 Blatt 2

79809 Weilheim, den 21.10.2019

Jan Albicker, Bürgermeister

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

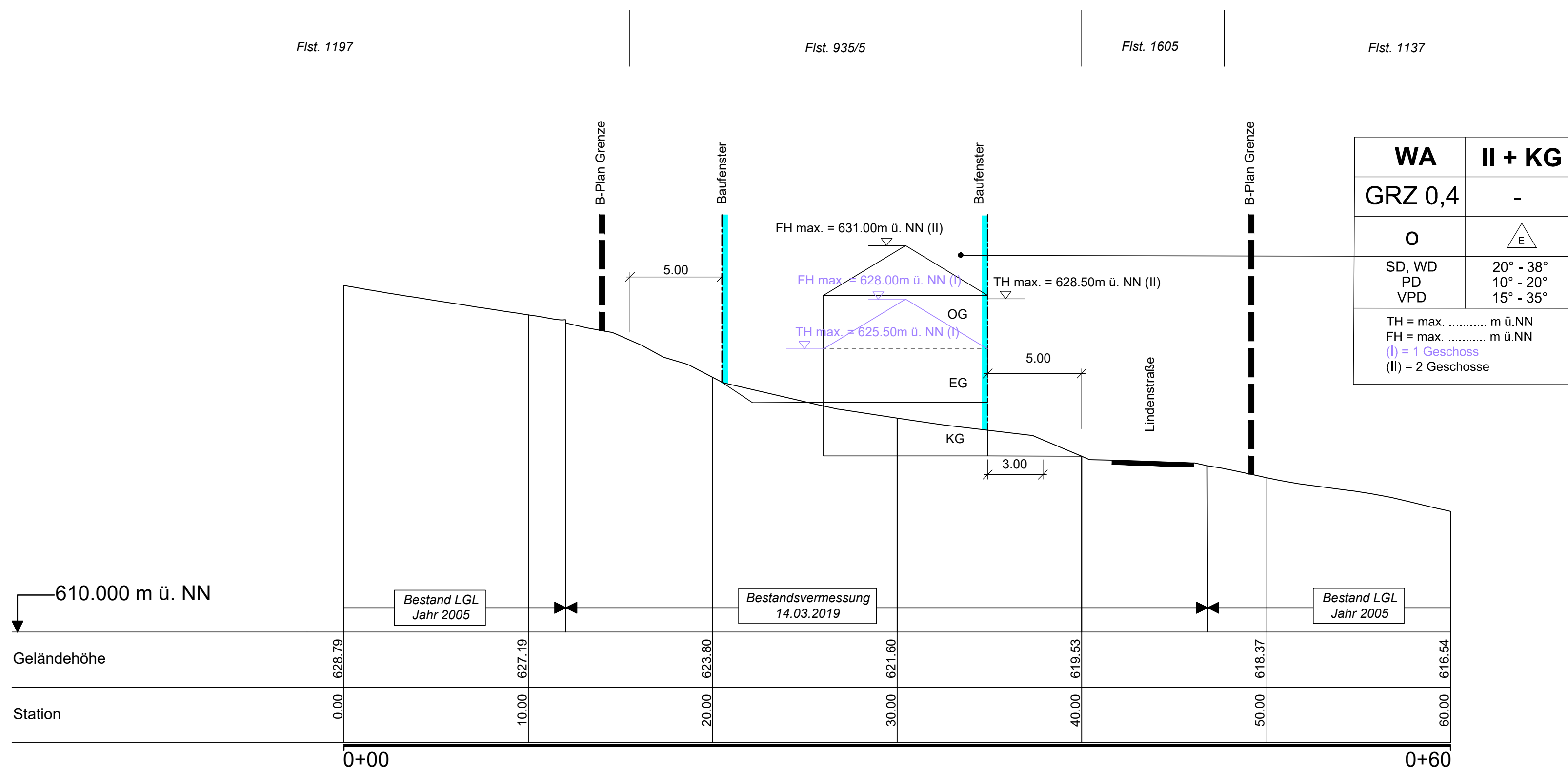


wt-tiengen, den 21.10.2019

Entwurf und Planfertigung

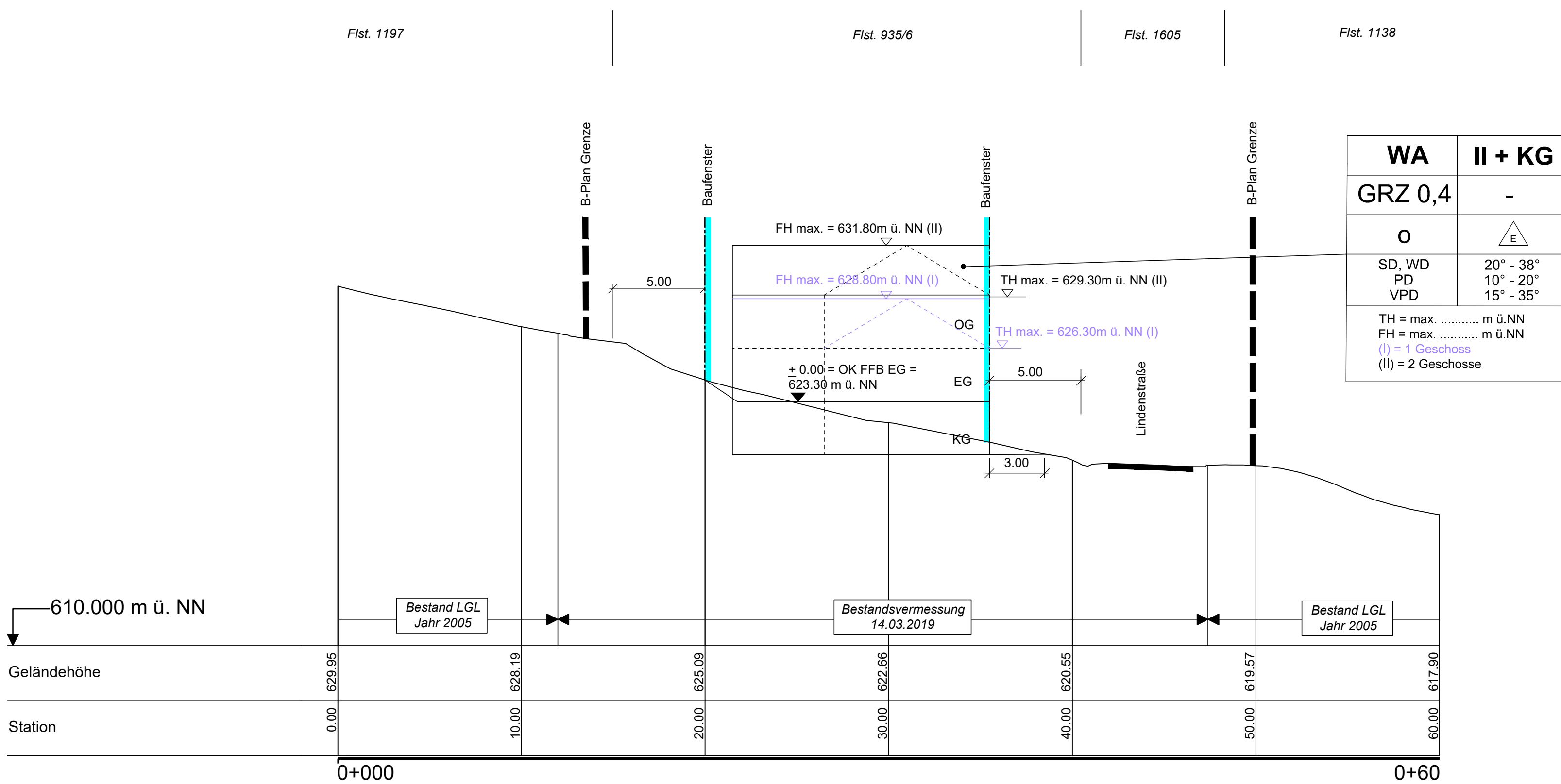
# Schnitt 1-1

M 1:200



# Schnitt 2-2

M 1:200



## Gemeinde Weilheim



### Bebauungsplan "Rohr Nord"

und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	20.05.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	20.05.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.06.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	25.06.2019 bis 24.07.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	12.06.2019 bis 19.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	21.10.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

#### Schnitte 1-1, 2-2

M 1:200 Blatt 3

79809 Weilheim, den 21.10.2019

Jan Albicker, Bürgermeister

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



kaiser

wt-tiengen, den 21.10.2019

Entwurf und Planfertigung

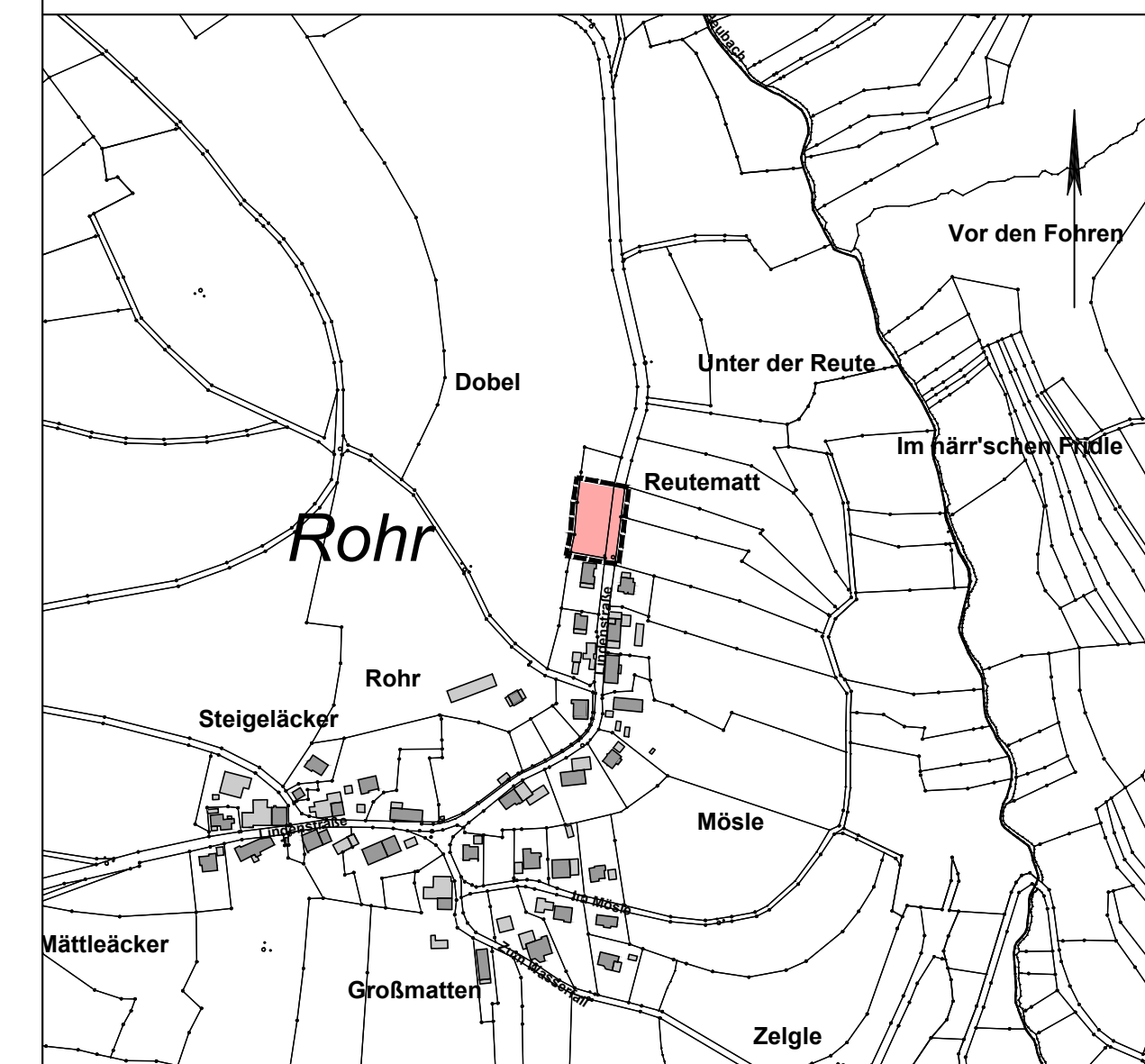


<b>WA</b>	<b>II + KG</b>
GRZ 0,4	-
O	E
SD, WD	20° - 38°
PD	10° - 20°
VPD	15° - 35°
TH = max. .... m ü.NN	
FH = max. .... m ü.NN	

**Zeichenerklärung:**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Anpflanzen Bäume
- Erhalten Baum
- Erhalten Gebüsch
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rohr Nord" § 9 Abs. 7 BauGB

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**Gemeinde Weilheim**



**Bebauungsplan "Rohr Nord"**

und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Rohr

als B-Plan für die Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Endgültige Fassung vom 21.10.2019

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	20.05.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	20.05.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.06.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	25.06.2019 bis 24.07.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	12.06.2019 bis 19.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	21.10.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

**Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 4**

79809 Weilheim, den 21.10.2019

Jan Albicker, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 21.10.2019

Entwurf und Planfertigung