

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

Bebauungsplan "Hausmatten"
Rechtskraft vom 19.07.1972

Bebauungsplan "Hausmatten Süd"
Rechtskraft vom 08.12.1986

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

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

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

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Höhenlinien Bestand
- Bestehende Gebäude

Art der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Nutzungsschablone:

WA	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
GRZ 0,4		Grundflächenzahl	Bauweise
SD	20° - 38°	Dachform	Dachneigung
PD	10° - 20°	Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss	
VPD	15° - 35°		
TH max. +6.00m FH max. +8.50m ±0.00 = OK FFB EG = m ü. NN			

Bauweise, Baulinien, Baugrenze:

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

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Erschließungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private nicht überbaubare Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald:

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

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 Bäume
- Bäume entfallen

Sonstige Planzeichen:

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

- Flächen für die Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

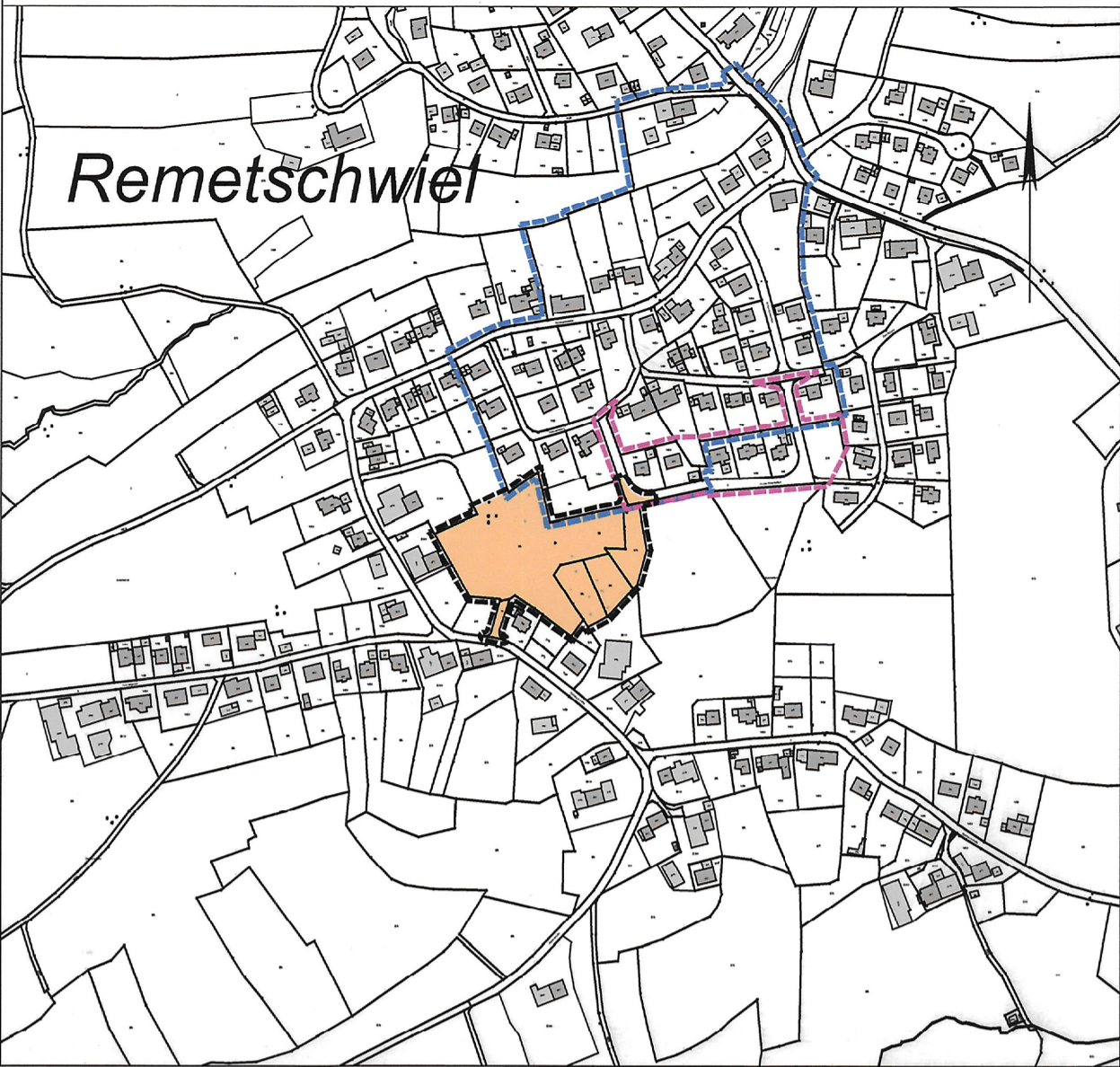
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hausmatten" § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hausmatten Süd" § 9 Abs. 7 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, (Einzelhäuser, Doppelhäuser)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Steinbachstraße West"

im OT Remetschwil
als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB
und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	15.12.2015
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	15.12.2015
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	13.01.2016
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	18.01.2016 bis 17.02.2016
Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	18.01.2016 bis 17.02.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	29.02.2016
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am

Lageplan

M 1:500 Blatt 2

79809 Weilheim, den 29.02.2016

Roland Arzner, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 29.02.2016
Kaiser
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1331 | Plan: 10-5_LP500.dwg | Plot: 10-5_LP500.pdf | Größe: 0,46 m²

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)


Allgemein :

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
-  Höhenlinien Bestand

-  Bestehende Gebäude

Art der baulichen Nutzung :


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

-  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



Nutzungsschablone :

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

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :

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

-  Offene Bauweise
-  Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser zulässig

-  Baugrenze

Verkehrsflächen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Erschließungsstraße
-  Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBG

-  Unterirdisch
-  Oberirdisch


Grünflächen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

-  Öffentliche Grünfläche
-  Private nicht überbaubare Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald :

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB


-  Flächen für die Landwirtschaft


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 Bäume
-  Bäume entfallen


Sonstige Planzeichen :

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

-  Flächen für die Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

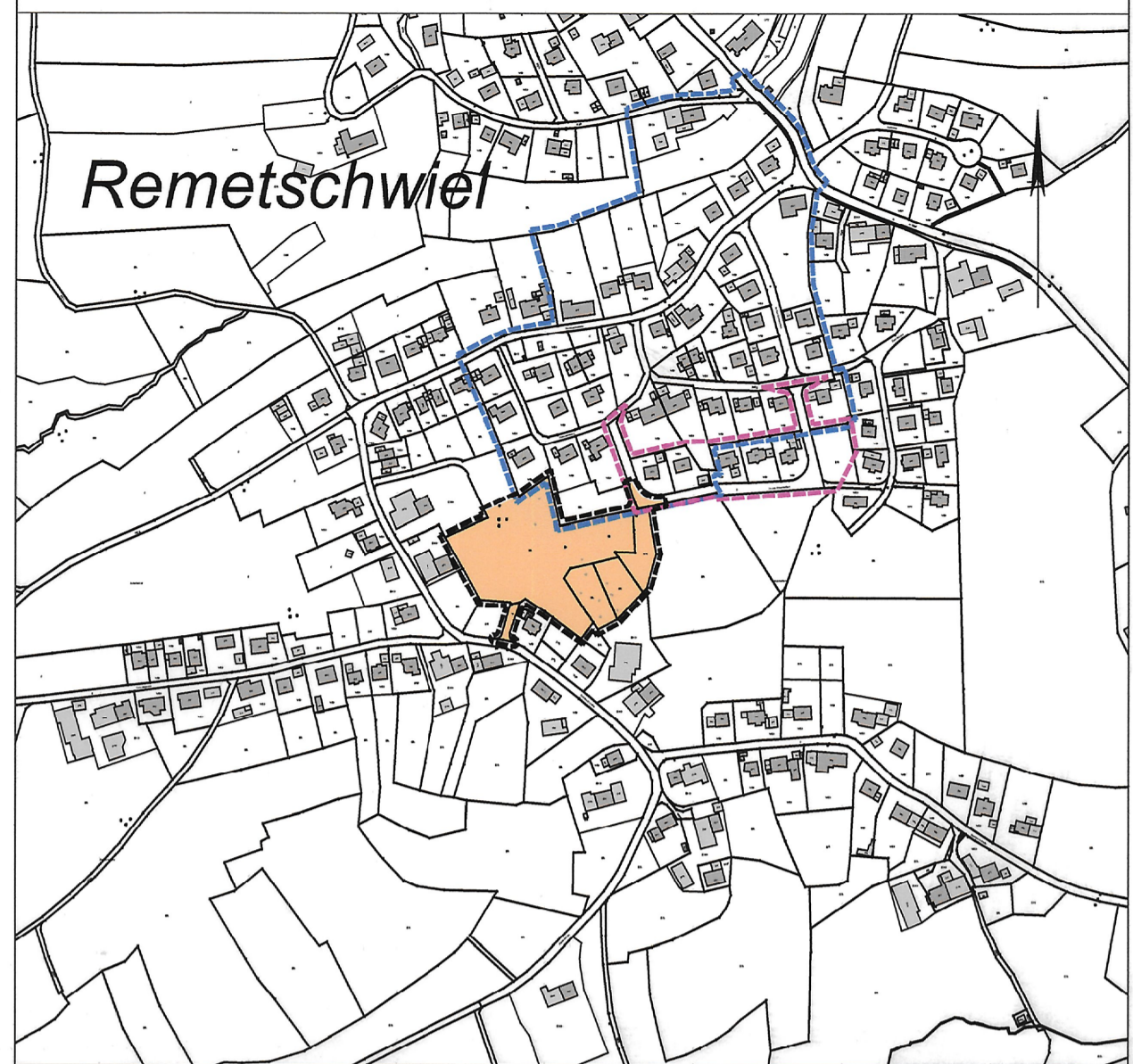
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hausmatten" § 9 Abs. 7 BauGB

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hausmatten Süd" § 9 Abs. 7 BauGB

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, (Einzelhäuser, Doppelhäuser)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Steinbachstraße West" im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	15.12.2015
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	15.12.2015
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	13.01.2016
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	18.01.2016 bis 17.02.2016
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	18.01.2016 bis 17.02.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	29.02.2016
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am

Lageplan

M 1:500 Blatt 2

79809 Weilheim, den 29.02.2016


Roland Arzner, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 29.02.2016


Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1331

Plan: 10-5_LP500.dwg

Plott: 10-5_LP500.pdf

Größe: 0,46 m2



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. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. 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 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat den Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil und Örtliche Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 29.02.2016 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-10.) i.d.F. vom 29.02.2016
C. Textliche Festsetzungen	(I.- III.) i.d.F. vom 29.02.2016
Örtliche Bauvorschriften	(IV.) i.d.F. vom 29.02.2016
D. Planteil	
Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1) i.d.F. vom 17.10.1997
Lageplan	(Bl. 2) i.d.F. vom 29.02.2016
Schemaschnitt	(Bl. 3) i.d.F. vom 29.02.2016
Schnitt 1 – 1	(Bl. 4) i.d.F. vom 29.02.2016
Gestaltungsplan	(Bl. 5) i.d.F. vom 29.02.2016

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Steinbachstraße West“ werden die Festsetzungen zu den B-Plänen „Hausmatten“ (Rechtskraft vom 19.07.1972) und „Hausmatten Süd“ (Rechtskraft vom 08.12.1986), im Überlagerungsbereich (s. Lageplan, Blatt 2 und Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

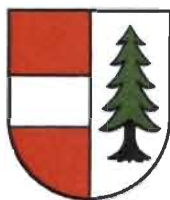
§ 5

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 29.02.2016

Roland Arzner
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

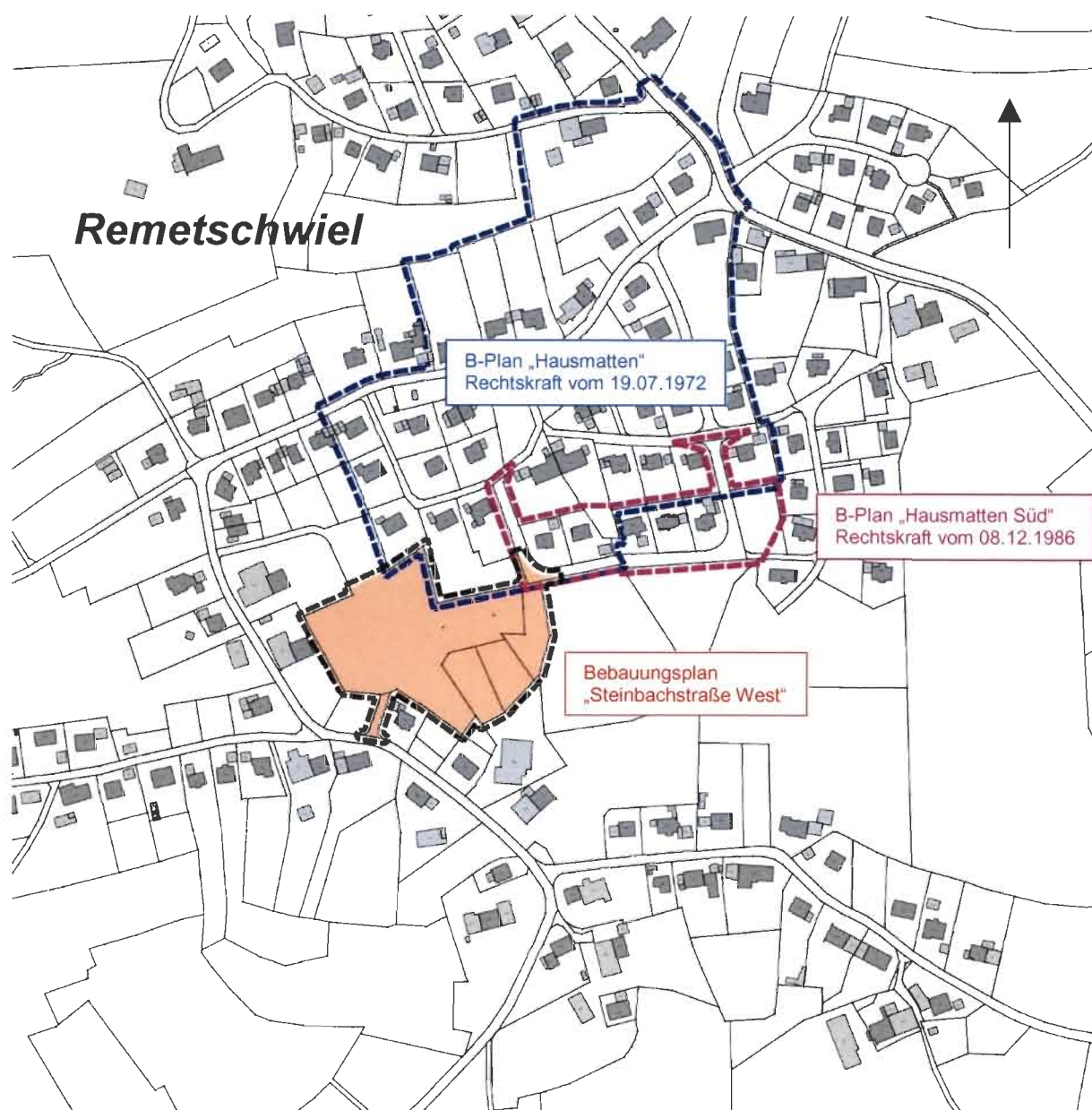
im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan



(Darstellung unmaßstäblich)



Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Remetschwil der Gemeinde Weilheim sind derzeit die öffentlich gesicherten Baulandflächen restlos erschöpft. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert. Die Gemeinde Weilheim erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde zunehmender Beliebtheit mit beständig steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland, besonders auch im Ortsteil Remetschwil. Die Gemeinde Weilheim beabsichtigt deshalb, möglichst kurzfristig weitere neue Wohnbauflächen im Ortsteil Remetschwil zu schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am 15.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinbachstraße West" im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Baugebietes „Steinbachstraße West“ wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim sowie Neubürgerinnen und Neubürgern Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen über einen geschätzten Zeitraum von ca. 3-5 Jahren im OT Remetschwil geschaffen werden.

Die geplante Wohngebietserweiterung soll den gewünschten Bedarf an Wohnbaulandflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch weiterhin zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Weilheim insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Norden und Westen angrenzenden Bebauung.

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...

3. Raumordnung**3.1 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 „Steinbachstraße West“ betroffenen Flächen als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).

Der B-Plan „Steinbachstraße West“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Steinbachstraße West“ umfasst die im beiliegendem Lageplan (Blatt 2) dargestellten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
130	931	931		Gr
131	863	863		Gr
132	964	964		Gr
134/1	9.317	7.823	Teilfläche	Gr
135/3	180	180		Straße
141/5	2.198	18	Teilfläche	WB, Gr
1716	2.047	138	Teilfläche	Straße
Gesamtfläche		10.917	m ²	
entspricht ca.		1,09	ha	
WB	Wohnbaufläche			
Gr	Grünfläche			



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Remetschwil der Gemeinde Weilheim. Im westlichen Bereich des Ortsteils Remetschwil befinden sich zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Steinbachstraße und der Straße In den Hausmatten noch freie Flächen im baurechtlichen Außenbereich.

Das überplante Gebiet umfasst insgesamt 7 Grundstücke / Teilgrundstücke. Das Gelände ist topographisch mittel bis stark bewegt mit Neigungen zwischen ca. 4% und maximal ca. 12%.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Steinbachstraße West“ wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung „Hausmatten“ begrenzt, im Westen und Süden schließt die bestehende Bebauung entlang der Steinbachstraße an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) mit bereichsweisem Bestand von Streuobstbäumen an.

Die Grundstücke Flst. 131, 132 und 141/5 sind Privatbesitz, alle anderen Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Weilheim.

Die betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter bewirtschaftet. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen die betroffenen 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 Remetschwil kurz- und mittelfristig nicht realisierbar.

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 „Steinbachstraße West“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

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



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Erschließungskonzept sieht vor, die neuen Baulandflächen maßgeblich über eine zentrale Straße (A-B-C), von der übergeordneten Steinbachstraße aus zu erschließen. Die neue Erschließungsstraße befindet sich nach der Realisierung innerhalb bebauter Gebiete, sie ist nach RAS 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Mit der Reduzierung der Verkehrsflächen auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß wird die Versiegelung von Flächen begrenzt und eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb der angeschlossenen Wohnbebauung angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Erschließungsstraße A-B-C

Sie ist als typische Sammelstraße einzustufen. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip, auf Gehwege wird verzichtet.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,50m

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 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 ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

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

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

Die bestehende Bebauung im Gewann „Hausmatten“ nördlich des neuen Baugebietes und entlang der Steinbachstraße im Süden wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßen / Wege), bereichsweise aber auch über privates Gelände.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zum B-Plangebiet gibt es bis dato keine spezifische Erkundung zur Geologie. Aus den Erfahrungen zurück liegender Baumaßnahmen innerhalb der angeschlossenen Bebauung lässt sich ableiten, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. Dagegen spricht auch die relativ stark bewegte Topographie im überplanten Bereich.

Die Planung zum Baugebiet „Steinbachstraße West“ sieht deshalb eine Entwässerung im klassischen Trennsystem analog zum umgebenden Bestand vor. Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Drainagewasserableitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 250 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

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.

5.3.2 Oberflächenwasser

Belastetes Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300 - 500 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den nachfolgenden bestehenden Entwässerungsanlagen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich.

Im B-Planbereich „Steinbachstraße West“ wird deshalb der Einbau von Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil C IV, Ziffer 2.). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Sofern das Hauptgebäude mit einem Gründach (Extensive Dachbegrünung) ausgestattet wird, kann die Retentionszisterne entfallen.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind im nördlich gelegenen Baugebiet „Hausmatten“ sowie in der Steinbachstraße im Süden vorhanden.

Im neuen Baugebiet „Steinbachstraße West“ 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, die Leistungsfähigkeit ist durch Ringschlüsse mit den bestehenden Anlagen gesichert. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserentnahme flächenhaft gewährleistet.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 7

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

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 überwiegend innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

Im Süden des B-Planes durchquert eine 20-kV-Freileitung der ED Netze GmbH den B-Planbereich in Ost-Westrichtung. Diese Stromversorgungshauptleitung muss im Zuge des geplanten Baugebietes als Erdverkabelung umgelegt werden. Die Trasse des neuen Erdkabels verläuft gemäß Planung der ED-Netze GmbH in der Steinbachstraße, die Freileitung wird danach abgebaut.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten „Hausmatten“ und entlang der Steinbachstraße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Steinbachstraße West“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

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

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

6. Altlasten

In Teilbereichen der Grundstücke Flst. 130, 161 und 1716 ist im Altlastenkataster eine Altablagerung verzeichnet. Es handelt sich dabei um die Verdachtsfläche Nr. 01284-000 (Kippe Hausmatten, Weilheim-Remetschwil) der Handlungsklasse A.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden:

- Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Einrichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zulässig, sie soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben und entspricht zudem auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Aus städtebaulichen Gründen werden auch nicht störende Handwerks- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

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 begrünte oder teilbegrünte Flächen auszuführen. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV, Ziffer 2. sind zu beachten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit als Höchstgrenze fest-gesetzt.

Im B-Planbereich „Steinbachstraße West“ wird die offene Bauweise festgesetzt, überwiegend sind Einzelhäuser, bereichsweise auch Doppelhäuser zulässig (s. Lageplan Blatt 2). Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

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



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 9

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Zulässig sind an den Hauptgebäuden nur Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 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.

Die Gebäudestellung ist variabel. Das städtebauliche Konzept ermöglicht je nach Gebäudestellung im gesamten B-Planbereich „Steinbachstraße West“ eine optimale Versorgung mit Solarenergie.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Steinbachstraße West“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (2 Stellplätze je Wohnung).

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

Im B-Planbereich „Steinbachstraße West“ wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von definierten Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Der Planentwurf ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung, in Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist trotzdem eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre wird hierdurch (begünstigt) geschaffen.

Der Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ zeigt folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	10.917,00 m ²	1,09 ha	100,00 %
Allgem. Wohngebiet (WA)	6.855,00 m ²	0,69 ha	62,79 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.229,00 m ²	0,12 ha	11,27 %
Öffentliche Grünflächen	706,00 m ²	0,07 ha	6,47 %
Private Grünflächen	300,00 m ²	0,03 ha	2,75 %
Flächen für Landwirtschaft	1.827,00 m ²	0,18 ha	16,76 %



Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Steinbachstraße West“ nach § 13a BauGB ist gemäß § 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, die Ergebnisse sind im Teil C II. für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope nach § 32 BNatSchG / § 30 NatSchG (B-W).

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die gewünschte, zügige Bereitstellung von neuem Wohnbauland im Ortsteil Remetschwil erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Steinbachstraße West“.

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.

10. Kosten

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Steinbachstraße West“ geschätzt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 165.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 198.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	ca. 57.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 10.000,00 EUR
1.- 4. Baukosten gesamt		ca. 430.000,00 EUR



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Weilheim, den 29.02.2016

Roland Arzner
Bürgermeister



Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

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

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 B-Planes wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

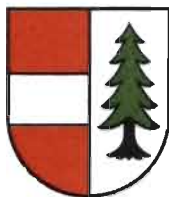
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

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

1.4 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

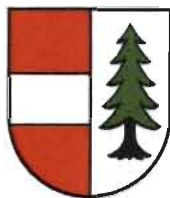
Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 16 und 19 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
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. Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zum Bestand ist eine Toleranz von ± 0,30m zulässig.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzungen im Schema-schnitt (s. Blatt 3) wie folgt bestimmt:
 - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,00m,
 - Maximale Firsthöhe (FH) = + 8,50m,
4. **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser, bereichsweise auch Doppelhäuser (vgl. Lageplan Blatt 2).
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).
6. **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 städtebaulich sinnvoll, die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
 - Einfamilienhaus = 2 Wohnungen
 - Doppelhaus = 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**
Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizu-
haltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur
Verkehrssicherheit.
- 8. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
- 8.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
8.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Bau-
grenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2).
8.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme
zulässig.
- 9. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen
gemäß Teil C II, Ziffer 2. sind zu beachten.
- 10. Flächen für Leitungsrechte (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Im Bebauungsplan (s. Blatt 2) sind innerhalb der privaten
Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu-
gunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:
- ST = Stromversorgung
10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es
darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung
der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit
gewährleistet sein.
- 11. Regenwasserbewirtschaftung
Retentionszisternen**
Im B-Planbereich „Steinbachstraße West“ wird festgesetzt, dass
das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Be-
hältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften
ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur
Regenrückhaltung usw.).
Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:
- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² abfluss-
wirksame (Dach)Fläche



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 4

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

Fortsetzung...

Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn eine extensive Dachbegrünung am Hauptgebäude erfolgt.

12. Grundwasser (Hang- und Schichtwasser)

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. Auf keinen Fall darf ein Anschluss der Drainage am Schmutzwasserkanal erfolgen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

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

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. anfallende 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 und Stellplätze ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster 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 Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen. Das Entfernen von Gehölzen darf nur zwischen dem 30. 09. und dem 28. 02. erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit dem Gutachter vor Ort.
- 4.2 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 4.3 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.


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.
- 6. Pflanzfestsetzungen**
 In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Lageplan zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Straßen bzw. Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte gemäß Lageplan festgesetzt. Werden innerhalb der Grundstücke bestehende Bäume erhalten, so kann auf die Neupflanzung der entsprechenden Anzahl an Bäumen verzichtet werden.
- 7. Pflanzarten**
- 7.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.
- 7.2 Es sind nur kleinwüchsige Koniferen mit maximal 2,00m Höhe zulässig.
- 8. Mindestpflanzqualitäten**
- Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. Planvorlage

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Bestehender und geplanter Geländeverlauf in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der Höhen der neuen Erschließungsstraße in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur zugeordneten Erschließungsstraße.

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 benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Objektschutz (Hinweis)

An die neue Bebauung schließen von Norden mittlere Hanglagen an. Diese sind beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen einem erhöhten Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden, ausgesetzt. Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.

4. Landwirtschaft (Hinweis)

Das neue Baugebiet grenzt im Nordwesten, Süden und Osten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) sind zu dulden.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“
im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 8

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Baugrund (Hinweis)

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

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



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

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 geordneten städtebaulichen Konzeption im Ortsteil Remetschwil.

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 Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Satteldächer: 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 (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

1.2 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.



Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 10

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

1.3 Oberflächen

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

2. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten, Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

2.2 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

2.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

3. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Steinbachstraße West“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

4. Gas- und Ölbehälter

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

5. Antennen

Parabolantennen zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

6. Einfriedungen

6.1 Es sind nur transparente Einfriedungen zulässig, sie dürfen maximal 2,00m hoch sein.

6.2 Sämtliche Einfriedungen sind in einem Abstand von mind. 1,00m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“ im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

7. Freiflächen

- 7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 7.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

8. Abfallbehälter

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

Weilheim, den 29.02.2016

Roland Arzner
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“
im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

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 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Steinbachstraße West“

im OT Remetschwil als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 29.02.2016

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 21.02.2013.

(Darstellung unmaßstäblich)

