

Gemeinde Weilheim

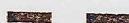

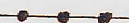
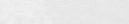







Bebauungsplan Wadtacker
Ortsteil Nögenschwiel
M 1 : 1000

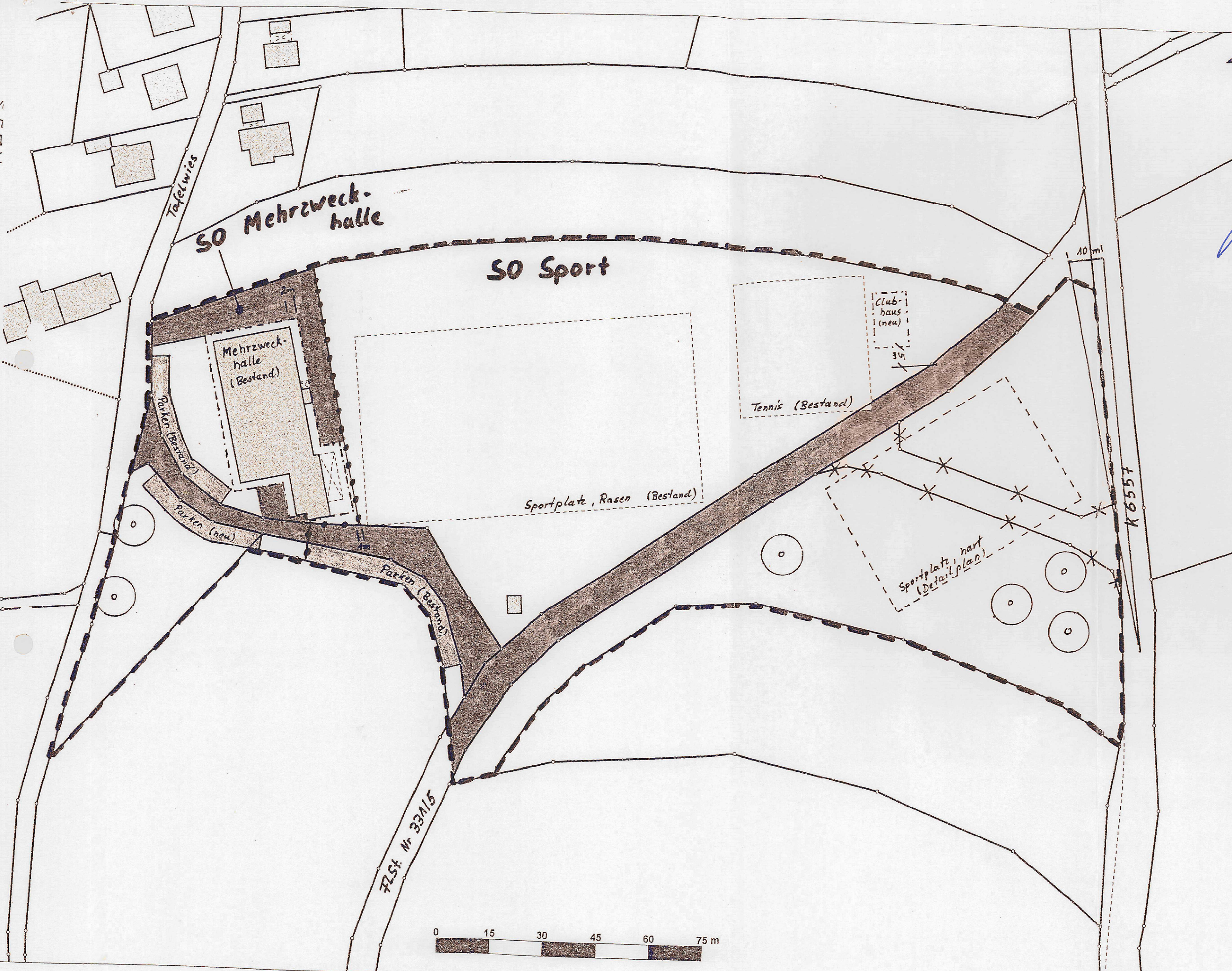
Weilheim, den

Arzner Bürgermeister



Legende

-  Grenze Plan-
gebiet
-  SO Gebietscharakter
Sondergebiet
-  Grenze untersch.
Nutzung
-  Grenze
bestehend
-  Grenze
wegfallend
-  Baugrenze
-  Öffentl. Verkehrs-
fläche
-  Öffentl. Verkehrs-
fläche (Parken)
-  Pflanzgebot
-  Sportanlagen
-  Siebdrainage



17

Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan Wadtacker Ortsteil Nögenschwiel M 1 : 1000

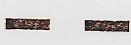
Weilheim, den

15 APRIL 2002

Arzner Bürgermeister



Legende



Grenze Plan-
gebiet

SO

Gebietscharakter
Sondergebiet



Grenze untersch.
Nutzung



Grenze
bestehend



Grenze
wegfallend

Baugrenze



Öffentl. Verkehrs-
fläche



Öffentl. Verkehrs-
fläche (Parken)



Pflanzgebot



Sportanlagen



Sichtdreieck

Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut



Satzung Über den Bebauungsplan „Wadtacker“ Ortsteil Nöggenschwiel

Aufgrund von §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner Sitzung am 15.04.2002 den Bebauungsplan "Wadtacker", Ortsteil Nöggenschwiel, als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1 : 500
2. Bebauungsvorschriften/Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Anlagen beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim, den 15.04.2002

Arzner, Bürgermeister



Gemeinde Weilheim, Landkreis Waldshut

**Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Wadtacker“,
Ortsteil Nögenschwiel**

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der gültigen Fassung
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) in der gültigen Fassung
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der gültigen Fassung

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO. Dieses Sondergebiet enthält für den überwiegenden Bereich die Nutzung Sport, für den Bereich der bestehenden Rosendorfhalle ist die Nutzung als Mehrzweckhalle festgeschrieben.

Die Nutzung ist mittels einer Grenze unterschiedlicher Nutzung im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

2.3 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Parkflächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Private Verkehrsflächen und Parkflächen sind auf dem betreffenden Grundstück nachzuweisen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind neu zu errichtende Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

2.4 Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Im Plangebiet müssen insgesamt 6 hochstämmige Obst- oder Laubbäume neu gepflanzt werden. Der vorhandene Bestand ist ausgenommen im Bereich des Trainingsplatzes zu erhalten.

Die Neuanpflanzungen sind mittels Pflanzgebot im zeichnerischen Teil dargestellt.

Weilheim, den 15.04.2004

Arzner, Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned to the right of the name 'Arzner, Bürgermeister'.

7

**Bebauungsplan Wadtacker,
Ortsteil Nöggenschwiel**

Begründung

Anlaß für die Planung

Im südlichen Bereich des Ortsteiles Nöggenschwiel, in Ortsrandlage gelegen, befindet sich das Sportgelände, das hauptsächlich von den örtlichen Vereinen genutzt wird.

Vor mehreren Jahren bereits, wurden an dieser Stelle in jeweils voneinander getrennten Projekten die Rosendorfhalle, ein Fußballfeld sowie ein Tennisplatz mit zwei Spielfeldern errichtet. Dadurch ist an dieser Stelle ein Bereich entstanden, der durch sämtliche Vereine des Ortsteiles Nöggenschwiel sowohl für sportliche, als auch für kulturelle Zwecke genutzt wird.

Stellvertretend für alle Vereine seien an dieser Stelle der SV Nöggenschwiel und der Tennisclub der Gemeinde Weilheim genannt, die über die Nutzung hinaus viel Arbeit und Zeit in die Unterhaltung und Pflege der Gesamtanlage investieren.

Trotz alledem ist die Situation für diese Vereine unbefriedigend.

Der Sportverein ist mangels Ausweichmöglichkeit für die Trainingsarbeit auf den bestehenden Rasenplatz angewiesen. Dies stellt in der trockenen Jahreszeit grundsätzlich kein Problem dar, doch im Frühling, Herbst und Winter kann der Rasenplatz dafür nicht genutzt werden. Der feuchte Boden ist in besonderem Maße empfindlich und erleidet Schäden, die nur mit sehr viel Aufwand beseitigt werden können.

Als Ausweichmöglichkeit dient dem Sportverein die im südwestlichen Plangebiet gelegene „Spitze“. Diese ist vom Zuschnitt jedoch in keinster Weise befriedigend und überhaupt nicht geeignet, ein Fußballtraining durchzuführen.

Der Sportverein möchte aus diesem Grunde einen Trainingsplatz in einer für einen ordentlichen Trainingsbetrieb notwendigen Größe von 40 x 60 m errichten.

Der Tennisclub verfügt zwar über ein Tennisfeld, jedoch nicht über geeignete Umkleide- und Duschräume. Auf diesen Umstand ist die rückläufige Frequentierung der Tennisanlage zurückzuführen.

Um die Anlage sowohl für Vereinsmitglieder, als auch für Gastspieler und Touristen attraktiver zu gestalten, ist die Vergrößerung des bestehenden Geräteschuppens zu einem Clubheim mit entsprechenden Einrichtungen zwingend erforderlich.

Der Tennisclub hat hierzu, wie auch der Sportverein die Initiative ergriffen und ein Projekt zur Realisierung in Angriff genommen.

Ziel und Zweck der Planung

Um beiden Vereinen die Realisierung ihrer Vorhaben zu ermöglichen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan zu erstellen, da die in Frage kommenden Erweiterungsflächen im Außenbereich gelegen sind.

Mit diesem Bebauungsplan werden dem Tennisclub die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Geräteschuppens zu einem Clubhaus mit Umkleide- und Duschräumen geschaffen.

Ebenso werden die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung eines Trainingsplatzes zur ordentlichen Abwicklung des Trainingsbetriebes für den Sportverein Nögenschwiel geschaffen.

Gleichzeitig wird die Planung zum Anlaß genommen, den in der Vergangenheit gewachsenen Bestand (Halle, Sportplatz, Tennisplatz) in die Planung aufzunehmen, so daß sich ein Gebietskomplex bestehend aus sportlicher und kultureller Nutzung ergibt.

Bestand:

Im Plangebiet ist, wie bereits bemerkt, Bestand vorhanden. Dieser soll im Folgenden dargestellt und erläutert werden.

Mehrzweckhalle:

Im westlichen Plangebiet besteht bereits die Rosendorfhalle. Diese erfüllt hauptsächlich zwei Aufgaben:

In der kalten Jahreszeit, beginnend bereits ab ca. Oktober, dient Sie der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten wie z.B. Ladewagen, Ballenpressen, sonstigen Anhängern und landwirtschaftlichen Maschinen.

Ab Pfingsten jedoch, wenn diese Maschinen wieder zum Einsatz kommen bzw. zur Vorbereitung und Instandsetzung auf den Hof geholt werden, steht die Rosendorfhalle den Vereinen zur Durchführung von kulturellen Veranstaltungen zur Verfügung. Seit über 30 Jahren wird z.B. jeweils im Juli das über die Region hinaus bekannte Rosenfest in dieser Halle gefeiert.

Entsprechend dieser Nutzung ist auch die Bausubstanz dieser Halle ausgebildet. Auf der einen Seite wurde auf eine aufwendige Isolierung und die Installation eines Schwingbodens (der Boden besteht aus Kopfsteinpflaster) verzichtet, auf der anderen Seite sind dennoch Sanitärräume, eine Bühne und eine Küche vorhanden.

Angeschlossen an die Halle sind die Vereinsräume des Sportvereins mit Umkleieräumen, Dusche und Vereinslokal.

Eine Erweiterung oder Ausweitung der Nutzung dieser Halle ist mit der Erweiterung der Sportmöglichkeiten nicht verbunden. Insbesondere finden in der Halle keine regelmäßigen Aktivitäten (z.B. Proben- und Trainingsbetrieb) statt.

Sportanlagen:

Bereits erwähnt wurde, daß ein Rasenplatz sowie ein Tennisplatz bestehen. Zum Rasenplatz gehören Nebenanlagen wie Gerätehäuschen und Zuschauerbereich mit Sitzbänken. Beide Nebenanlagen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Eine Ausdehnung bzw. Erweiterung der Nutzung des Rasenplatzes ist mit der Errichtung des Trainingsplatzes nicht verbunden.

Für den Bereich Tennis wird aufgrund der gestiegenen Attraktivität der Anlage eine stärkere Nachfrage und Auslastung erwartet, hauptsächlich aus dem Bereich der Touristen.

Parkflächen:

Im Bereich der Rosendorfhalle wurden Parkflächen für 34 PKW geschaffen. Diese Parkflächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Durch die Errichtung des Trainingsplatzes wird kein zusätzlicher Bedarf an Parkflächen entstehen, da die Nutzung des Sportgeländes nicht ausgeweitet wird/werden kann. Theoretisch ist die Durchführung zweier Veranstaltungen denkbar, doch der Trainingsplatz ist aufgrund seiner Größe nicht für die Durchführung von Punktspielen zulässig.

Dennoch ist die Anlage von 16 zusätzlichen Parkflächen vorgesehen und durch die Fachbehörden auch gefordert um den Gesamtbestand auf 50 Plätze aufzustocken.

Erschließung:

Das Plangebiet wird durch die bereits bestehenden Straßen erschlossen. Aus dem Ortsteil Nöggenschwil ist das Sportgelände über die Straße „Tafelwies“ bzw. über die Kreisstraße K 6557 in Richtung Weilheim erreichbar.

Von Weilheim kommend wird ebenfalls die Kreisstraße K 6557 genutzt. Von Bierbrönnen und Bannholz kommend stellt die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Flst. Nr. 331/5 die kürzeste Anbindung dar.

Die bereits bestehenden Gebäude sind voll erschlossen, auch das geplante Clubhaus des Tennisvereins.

Weitergehende Anforderungen an die Erschließung sind daher nicht ersichtlich, lediglich ist die Stelle, an der die Sportler die Gemeindeverbindungsstraße überqueren auszuleuchten. Damit wird eine höhere Sicherheit für die Fußgänger erreicht.

Einziehung einer bestehenden Gemeindestraße

Ein kleiner Teil des vorhandenen Wegenetzes ist entsprechend der Planung zu beseitigen. Dabei handelt es sich um eine Querspange, die als Verbindung zwischen Kreisstraße und Gemeindeverbindungsstraße dient. Die Grundstücksgrenze dieses Grundstückes im zeichnerischen Teil als wegfallend dargestellt.

In einer Entfernung von ca. 80 m mündet die Gemeindeverbindungsstraße (Flst. Nr. 331/5) in die Kreisstraße. Die bestehende Querspange stellt aus diesem Grunde lediglich eine Abkürzung dar und ist für den Straßenverkehr grundsätzlich entbehrlich. Der Abbruch dieser Querspange wirkt sich auf die Erreichbarkeit des Gebietes nicht hinderlich aus.

Aus diesem Grunde wird diese Querspange dem öffentlichen Verkehr förmlich entzogen.

Flächennutzungsplan

Die Fläche der bestehenden Sportanlagen ist bereits im FNP enthalten. Die Fläche des Trainingsplatzes jedoch nicht. Aus diesem Grunde wird die Änderung des FNP im Parallelverfahren erfolgen.

In beigefügtem Auszug aus dem FNP ist die Erweiterungsfläche schraffiert dargestellt.

Eingriff in Natur und Landschaftsbild

Das Sportgelände ist am Südlichen Ortseingang des Ortsteiles Nöggenschwiel gelegen. Westlich des Geländes verläuft die Kreisstraße K 6557 in nord-südlicher Richtung als Hauptverkehrsanbindung des Ortsteiles.

Das Erweiterungsgelände wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände verläuft nach Süden hin zunächst leicht, anschließend steiler ansteigend.

Ein Eingriff in die Natur erfolgt in mehrfacher Hinsicht, jedoch in sehr geringem Maße.

Durch die Ausbildung als sog. Hartplatz ist die Fläche des Trainingsplatzes mit einer Größe von 40 x 60 m (2400 m²) der Nutzung als Grünfläche entnommen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass eine bestehende Straßenfläche, die einen gleichen Eingriff bedeutet, entfernt wird. Die Fläche des Straßengrundstückes beträgt 782 m².

Ferner wird der Bereich des jetzigen Trainingsgeländes (südwestliche Spitze des Plangebietes) für den Sportbetrieb aufgegeben. Dieses Grundstück hat eine Fläche von 1609 m² und ist auf einer Fläche von ca. 2/3 (1072 m²) mit einem dem Hartplatz ähnlichen Belag ausgebildet.

Die restliche Fläche o.g. Spitze enthält bereits eine Anlage mit Rosenpflanzen und ist dem Rosenwanderweg zuzuordnen.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild ist die Begrünung dieser Fläche vorgesehen. Mit der Gestaltung dieser Fläche ist es möglich, weitere Bäume zu pflanzen.

Die neu in Anspruch genommene Fläche beträgt demnach ca. 546 m².

Aus Sicht der Bodenversiegelung ist positiv zu werten, daß die durch Teerbelag versiegelte Fläche entfernt wird. Der Trainingsplatz selbst ist wasserdurchlässig ausgebildet.

Ein Eingriff in die Bodenstruktur ist an der südlichen Ecke des Trainingsplatzes notwendig. Dort muß, um eine ebene Fläche zu erhalten, Gelände in geringem Umfang abgetragen werden.

Geprägt wird der Erweiterungsbereich durch mehrere einzeln stehende Obstbäume. Zur Realisierung des Trainingsplatzes können nahezu alle diese Bäume erhalten bleiben. Maximal zwei Bäume müssen entfernt werden. Ein Ausgleich ist durch Neuanpflanzung in unmittelbarer Nähe möglich.

Nicht von der Planung berührt werden Biotope nach § 24a BNatschG, FFH-, LSG- und Naturschutzgebiete.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist ebenfalls gegeben, kann durch gestalterische Maßnahmen jedoch minimiert werden.

Mildernd auf den Eingriff wirkt sich die Lage des Trainingsplatzes und der nach Süden ansteigende Geländeverlauf aus. Von Nöggenschwiel betrachtet dominiert die bestehende Sportanlage und verdeckt die Erweiterungsfläche. Von Süden kommend tritt die Sportanlage aufgrund der Lage am Fuße des Hanges relativ spät in Erscheinung.

Dennoch ist erforderlich durch eine Anpflanzung von Bäumen und Büschen den Eingriff zu minimieren.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Aufnahme der bestehenden Anlagen in die Planung wird um diese in relativ eng ausgelegtem Rahmen eine Baugrenze gelegt.

Erweiterungen der bestehenden Anlagen sind nicht vorgesehen.


Das Plangebiet wird aufgrund der sportlichen Nutzung auf der einen Seite und der kulturellen Nutzung auf der anderen Seite geteilt in ein „Sondergebiet Gemeindehalle“ und ein „Sondergebiet Sport“

Weitergehende Festsetzungen, insbesondere bauordnungsrechtliche Festsetzungen mittels einer Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind, wie die Beschränkung der Standorte für Nebenanlagen, nicht vorgesehen.

Hinweis:

Der neu zu errichtende Trainingsplatz fällt unter die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Die in dieser Verordnung verankerten Immissionsrichtwerte dürfen beim Betrieb der Anlage unter Einrechnung der Geräuschimmissionen der bestehenden Anlagen nicht überschritten werden.

Weilheim, den 15.04.2002



Gemeinde Weilheim, Landkreis Waldshut

**Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Wadtacker“,
Ortsteil Nögenschwiel**

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der gültigen Fassung
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) in der gültigen Fassung
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der gültigen Fassung

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO.
Dieses Sondergebiet enthält für den überwiegenden Bereich die Nutzung Sport, für den Bereich der bestehenden Rosendorfhalle ist die Nutzung als Mehrzweckhalle festgeschrieben.

Die Nutzung ist mittels einer Grenze unterschiedlicher Nutzung im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

2.3 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Parkflächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
Private Verkehrsflächen und Parkflächen sind auf dem betreffenden Grundstück nachzuweisen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind neu zu errichtende Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

2.4 Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Im Plangebiet müssen insgesamt 6 hochstämmige Obst- oder Laubbäume neu gepflanzt werden. Der vorhandene Bestand ist ausgenommen im Bereich des Trainingsplatzes zu erhalten.

Die Neuanpflanzungen sind mittels Pflanzgebot im zeichnerischen Teil dargestellt.

Weilheim, den 15.04.2004

Arzner, Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned to the right of the text 'Arzner, Bürgermeister'.