



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

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

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

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

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

1.3 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



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. **Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 4).
Grundflächenzahl
Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4* festgesetzt.
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.
Geschosse
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
3. **Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = $\pm 0,00 = \dots$ m ü. NN (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 4).
 - 3.2 Die Gebäudehöhe bestimmt sich wie folgt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 und Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 4):
Maximale Traufhöhe = + 6,00m
Maximale Firsthöhe = + 8,50m
4. **Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist im B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
5. **Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
6. **Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die Stellung der Gebäude ist frei wählbar (s. Lageplan Blatt 2).



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

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 wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte
- 10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
- 11. Regenwasserbewirtschaftung**

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die betroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen des Baugebietes für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet sind. Die ermittelten Durchlässigkeitswerte lassen jedoch eine verminderte Versickerungsleistung zu sodass eine Entwässerung im „modifizierten“ Trennsystem in Verbindung mit der Topographie und den Umgebungsbedingungen möglich ist.

 - 11.1 Dezentrale Versickerungsanlagen**

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist auch bei sehr schwacher Versickerungsleistung des Untergrundes dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) anzulegen, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwil
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen.

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

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

Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher in die angrenzenden Wiesenflächen entwässert.

11.2 Zisternen

Zusätzlich werden Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung) empfohlen. Der Notüberlauf muss an die Mulde angeschlossen werden.

11.3 Brauchwasser

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen. Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

12. **Grundwasser**

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

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

13. **Oberflächenwasser**

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



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

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.

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 abzuschieben, 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 mit belebter Bodenzone (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.



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggerschwil
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

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)
mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung
von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz
ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu
rechnen.

3. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Klipfel & Lenhardt Consult
GmbH, Bahlinger Weg 27, 79346 Eendingen vom Juli 2020 vor.
Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffen-
heit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und
Tiefbau.

Das Baugrundgutachten liegt bei der Gemeinde Weilheim zur
Einsicht aus, die Informationen werden an die Bauinteressenten
weitergegeben. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse in
Kurzform zusammengefasst.

Die Untersuchungen erfolgten über insgesamt drei Bagger-
schürfe (SCH1 – SCH3) mit Endteufen bis maximal 2,5m unter
Geländeoberkante (GOK).



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. bis 0,5m u. GOK
- Verwitterungslehme: ca. 0,4m bis 2,5m u. GOK
- Felsgestein verwittert: tiefer ca. 2,5m u. GOK (Buntsandstein)

Es kann keine zusammenhängende Bodeneinheit nachgewiesen werden, welche ein ausreichendes Sickervermögen oder eine ausreichende Aufnahmekapazität besitzt. Einzelne durchlässigere Böden wechseln mit geringer durchlässigem Material. Im Festgesteinsunterbau sind immer wieder stauende Horizonte zu erwarten. Der k_f -Wert wird mit $<10^{-6}$ m/s angegeben. Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Randbedingungen sind für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Ein besonderes Augenmerk ist in Bezug auf Baugruben und Bauwerksabdichtungen auf Bereiche mit Schichtwasserzutritt zu legen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf etwaige Schadstoffbelastungen untersucht. Der Oberboden und der Verwitterungslehm sind der Qualitätsstufe Z0 zuzuordnen. Sollte bei der Bauausführung auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, muss dieses separiert und ggfs. untersucht werden.

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen vorab zu klären.

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

4. Landwirtschaft (Hinweis)

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



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

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. Metalldächer 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 geneigten Dächern (10°-38°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt die Höhenbegrenzung.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

2. Gas- und Ölbehälter

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

3. Antennen

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

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.

4.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:

- Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
- Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m.

4.3 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.

5. Freiflächen

5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.

5.2 Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Neigung 1:2 (H:L) auszubilden.

5.3 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein / FB-Rand, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein / FB-Rand) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig. Sollte kein Bordstein vorhanden sein, ist der Fahrbahnrand maßgebend.

6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten sowie Material und Farbe aufeinander abzustimmen.



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 6.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Garagen längs zur Straße = 3,00m
 - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
 - Carports längs zur Straße = 3,00m
- 6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.
7. **Stellplatzverpflichtung**
Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)
8. **Abfallbehälter**
Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.
9. **Leitungen**
Leitungen für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Weilheim, den 07.06.2021



Jan Albicker
Bürgermeister



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

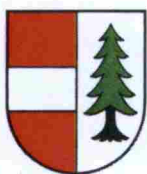
053

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 1

Teil D PLANTEIL

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



Gemeinde Weilheim

Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nögenschwiel
als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

055

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 1

Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG

Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim“

vom 01.03.1991, zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 15.11.2011,

Änderung genehmigt am 09.11.2012, Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.11.2012

(Darstellung unmaßstäblich)

