
Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nögenschwiel

als B-Plan für die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

4. Fertigung
Endgültige Fassung vom 07.06.2021



kaiser

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



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Baugrund
9. Naturhaushalt und Landschaft
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. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfbachweg West“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Nöggenschwiel als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 07.06.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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. Juli 2019 (GBl. S. 313).

GemO

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

NatschG

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233).



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 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 07.06.2021
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.) i.d.F. vom 07.06.2021
Örtliche Bauvorschriften	(IV.) i.d.F. vom 07.06.2021
D. Planteil	
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1) i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2) i.d.F. vom 07.06.2021
Schemaschnitt	(Bl. 3) i.d.F. vom 07.06.2021
Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Bl. 4) i.d.F. vom 07.06.2021
Gestaltungsplan	(Bl. 5) i.d.F. vom 07.06.2021

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


Weilheim, den 07.06.2021

Jan Albicker
Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r, daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741/9211-0, fax: 07741/9211-22
O:\Projekte\19\1941\MS Word\Bauleitplanung\103_Genehmigung\BPL-A-01.docx

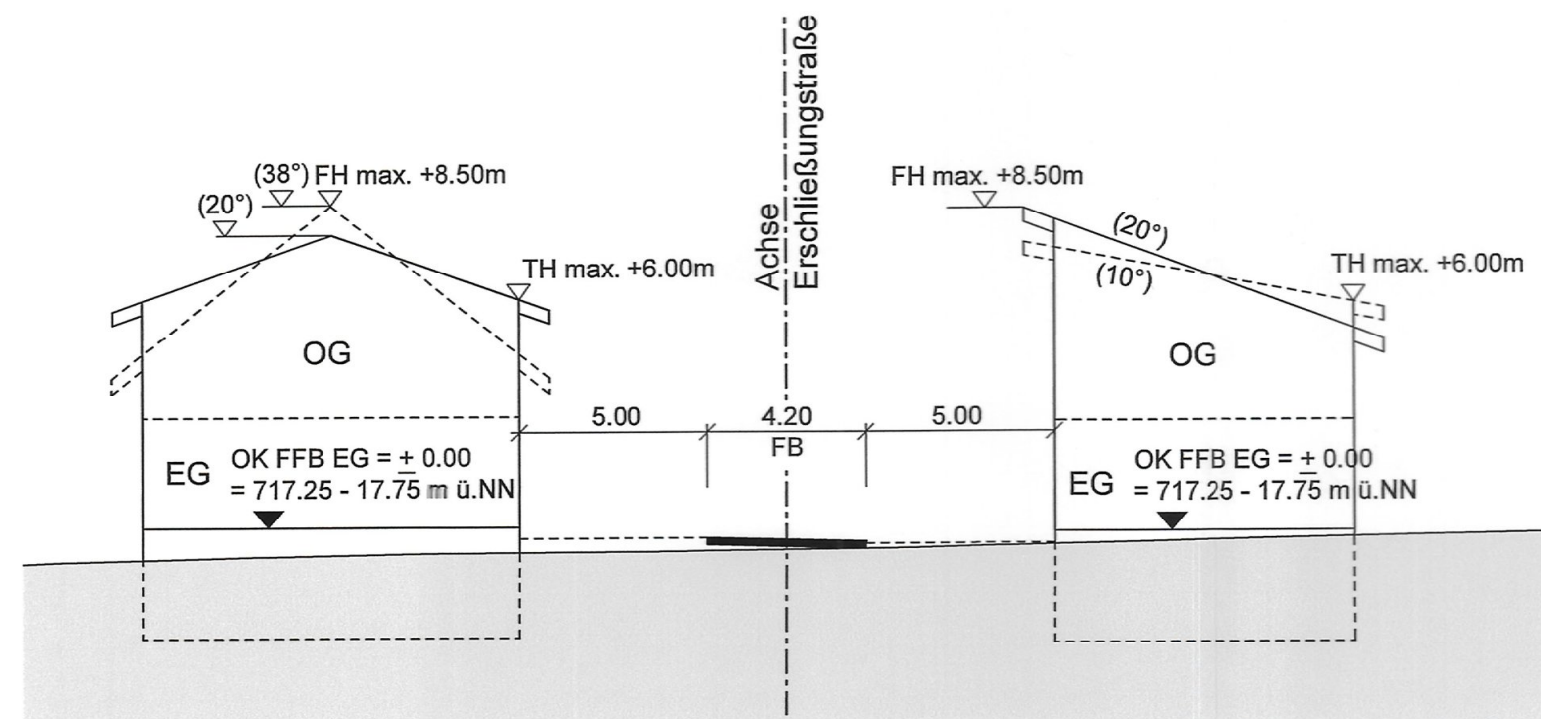
Schemaschnitt

M 1:200

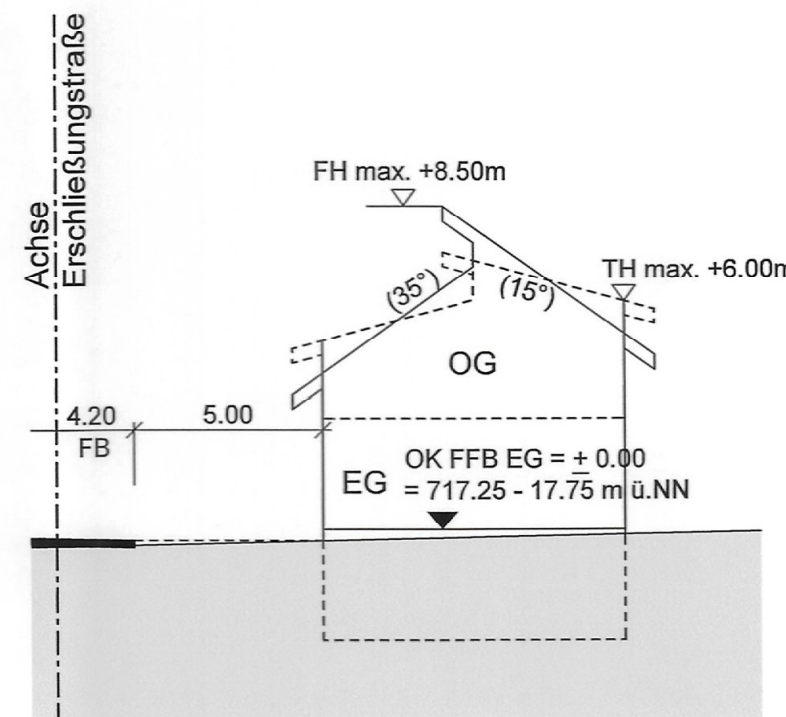
WA	II	
0,4*	-	
O		
SD/WD PD VPD	20° - 38° 10° - 20° 15° - 35°	
TH max. +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = ± 0.00 = m ü.NN		



Sattel-/Walmdach 20-38°



Pulldach 10-20°



Versetztes Pulldach 15-35°

Gemeinde Weilheim



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

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.03.2021
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2021
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.03.2021 bis 16.04.2021
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	29.03.2021 bis 30.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	07.06.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schemaschnitt

M 1:200

Blatt 3

79809 Weilheim, den 07.06.2021

Jan Albicker, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 07.06.2021

Kamine
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1941

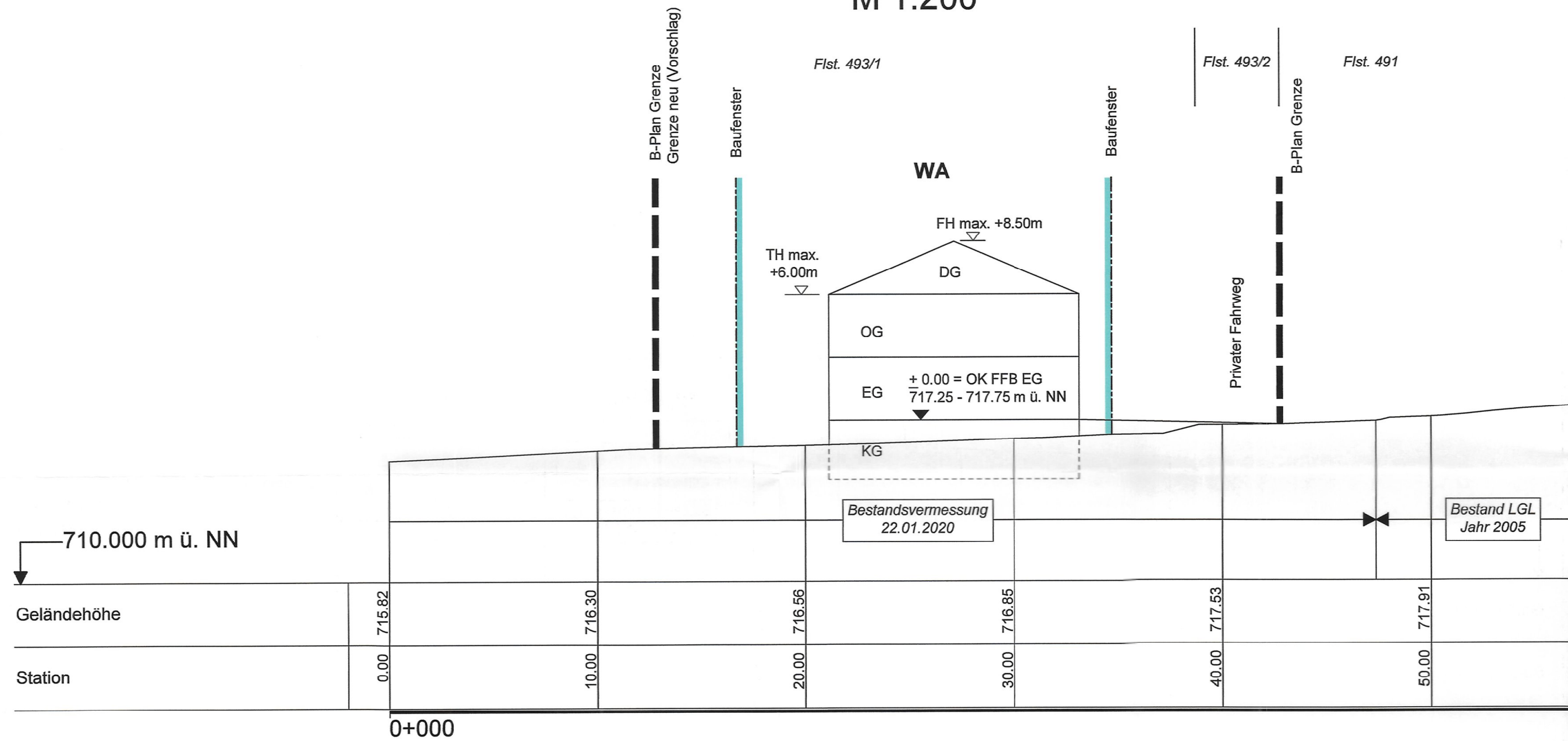
Plan: 10-3_Schemaschnitt.dwg

Plott: 10-3_Schemaschnitt.pdf

Größe: 0,19 m²

Schnitt 1-1

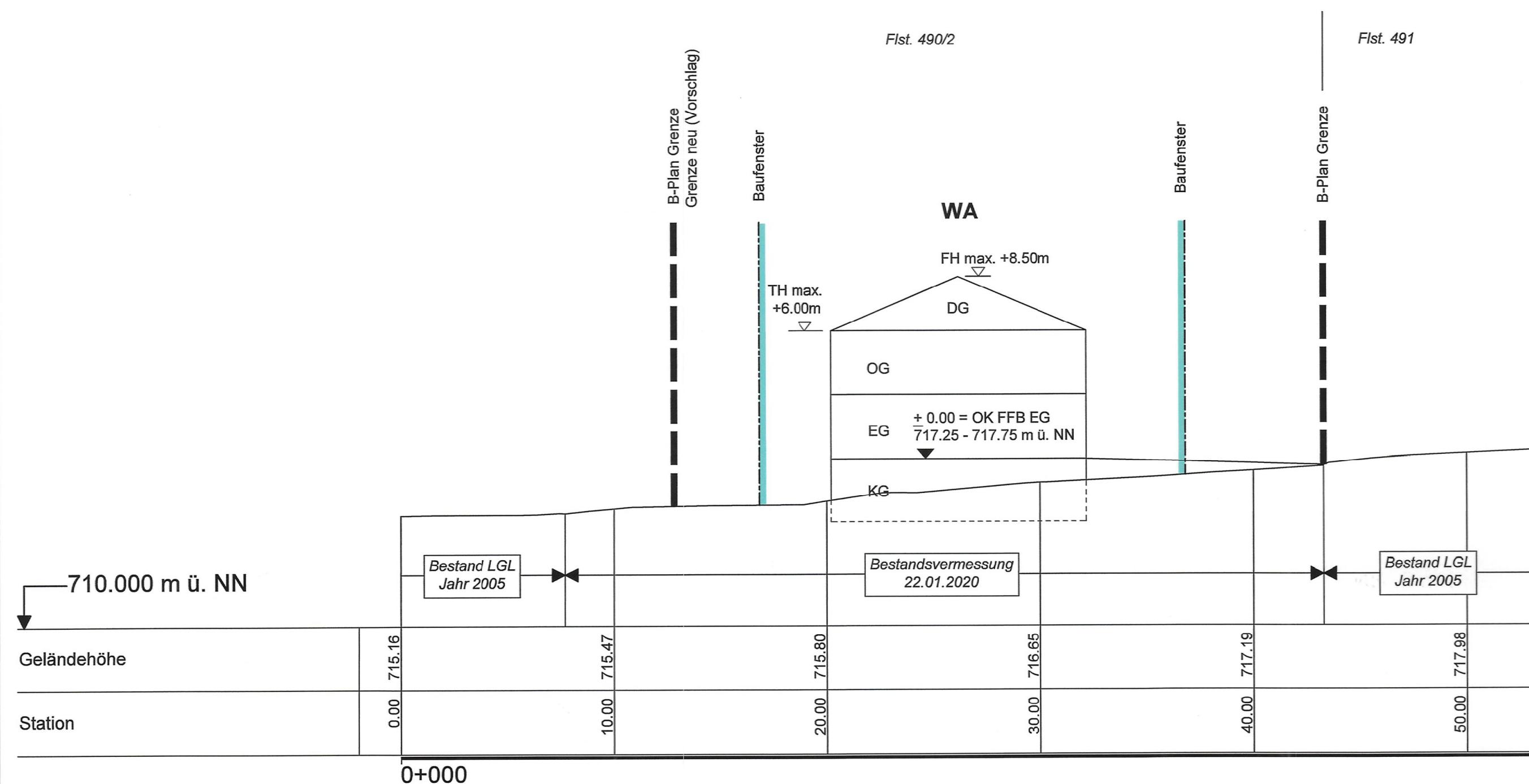
M 1:200



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

Schnitt 2-2

M 1:200



Gemeinde Weilheim



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

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.03.2021
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2021
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.03.2021 bis 16.04.2021
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	29.03.2021 bis 30.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	07.06.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitte 1-1, 2-2

M 1:200

Blatt 4

79809 Weilheim, den 07.06.2021

Jan Albicker, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 07.06.2021

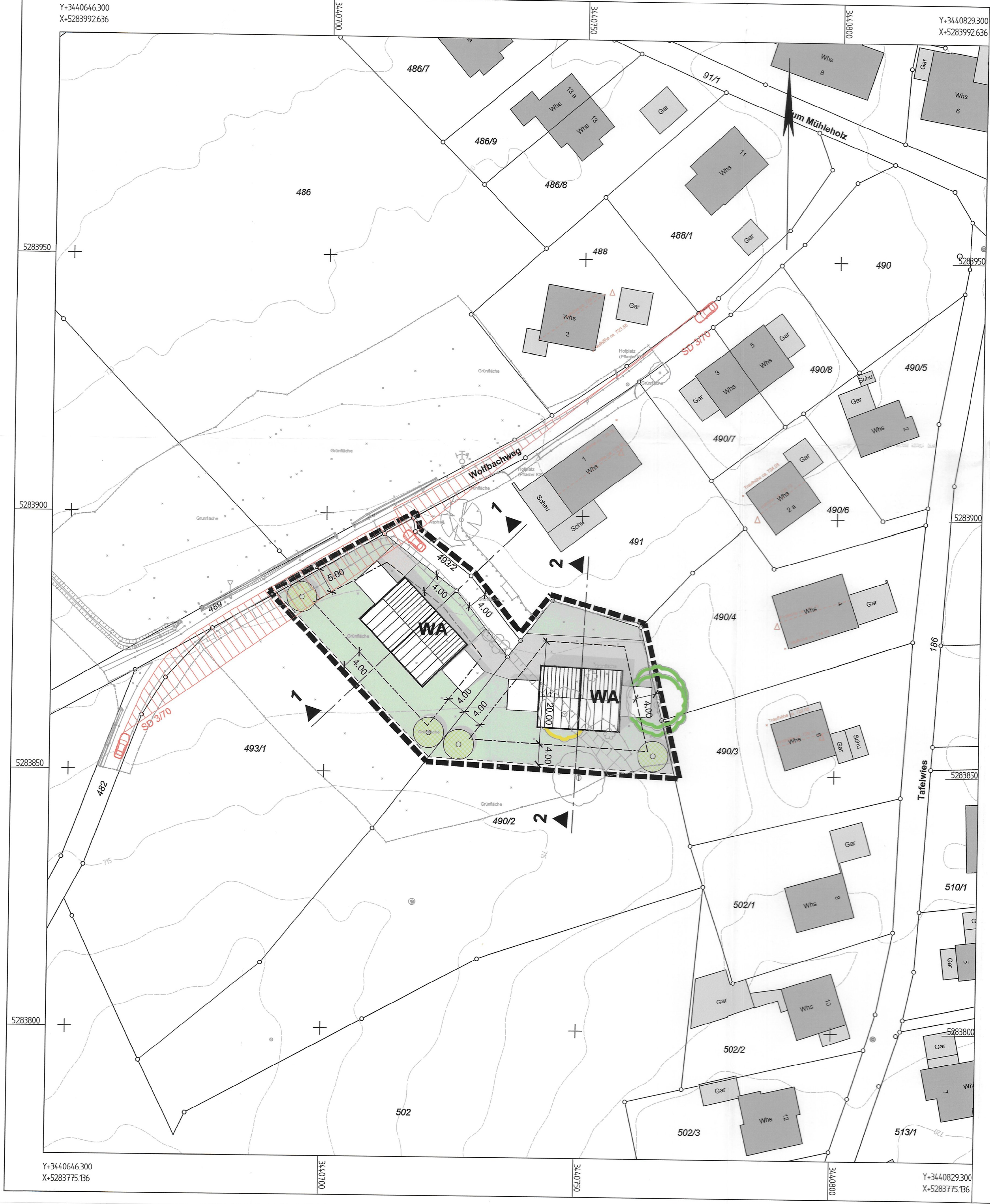
K. A. W. E.
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1941

Plan: 10-3_Schnitte200.dwg

Plott: 10-3_Schnitte200.pdf

Größe: 0,29 m²




Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich
- Anpflanzen Bäume
- Baum entfällt
- Erhalten Baum
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Zufahrt)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

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



Gemeinde Weilheim



Bebauungsplan "Wolfbachweg West"

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

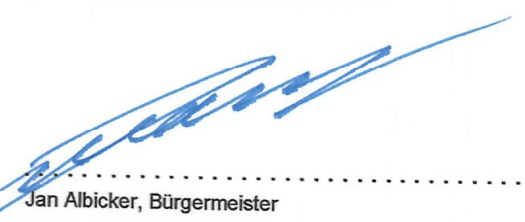
Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Verfahrensübersicht:		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.11.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.03.2021
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2021
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	17.03.2021 bis 16.04.2021
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	29.03.2021 bis 30.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	07.06.2021
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Gestaltungsplan


M 1:500 Blatt 5

79809 Weilheim, den 07.06.2021



Jan Albicker, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 07.06.2021

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1941 Plan: 1941_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_GSP500.pdf Größe: 0,37 m²



Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Nöggenschwiel besteht starkes Interesse an neuen Baulandflächen für den Wohnungsbau. Das unlängst auf den Weg gebrachte Baugebiet „Nöggenschwiel Süd“ reicht bei weitem nicht aus, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen im OT Nöggenschwiel zu decken. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind neue Wohn- und Mischbauflächen im Osten des Ortsteils ausgewiesen. Diese stehen jedoch, auch mittelfristig, nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind als Einzelgrundstück für den Eigenbedarf reserviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfbachweg West“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen auf Gemarkung Nöggenschwiel.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat deshalb am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfbachweg West“ auf Gemarkung Nöggenschwiel als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Baugebietes „Wolfbachweg West“ möchte die Gemeinde Weilheim der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Weilheim auf Gemarkung Nöggenschwiel Rechnung tragen. Der B-Plan „Wolfbachweg West“ soll den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und deren Nachkommen als Bauland dienen und somit primär auch dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan „Wolfbachweg West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für maximal 4 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Wolfbachweg West“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Osten angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet.

Die Festsetzungen des B-Planes folgen den allgemeinen aktuellen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit ihren sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen.

**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 B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Festsetzungen sind im Weiteren geeignet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3. Raumordnung - 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 „Wolfbachweg West“ sind als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug). Der Bebauungsplan „Wolfbachweg West“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB zu, ohne dass der Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen dazu als Wohnbauflächen ausweist.

Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Wolfbachweg West“ liegt auf Gemarkung Nöggenschwiel der Gemeinde Weilheim. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
493/1	4.338	962	Teilfläche	GR
490/2	4.120	999	Teilfläche	GR
493/2	136	136		Weg

Gesamtfläche 2.097 m²

entspricht ca. 0,21 ha

GR Grünland

Weg Weg



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

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

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das B-Plangebiet wird im Norden durch den Wolfbachweg begrenzt, im Osten bildet die Bebauung an der Straße „Tafelwies“ die Abgrenzung. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und dahinter Wald an.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,21 ha, mit einer von Nordwesten nach Südosten abfallenden Topographie und Neigungen zwischen ca. 4% und max. ca. 10%.

Die betroffenen Grundstücke sind in Privatbesitz.

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 Baugebiet „Wolfbachweg West“.

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 grundsätzlich über die vorhandene, gemeindeeigene Erschließungsstraße Wolfbachweg. Untergeordnet erschließt eine private Zufahrt (Flurstück 493/2) das südlichste neue Grundstück. Die private Zufahrt ist eine Stichstraße mit einem Anschluss an den Wolfbachweg.

Die Erschließung der beiden neuen Grundstücke im B-Planbereich erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des Wolfbachwegs, dieser bleibt wie im Bestand unverändert erhalten.

Privater Erschließungsweg

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = ca. 4,00m



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

- DWA → 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.

Die Bebauung in der angeschlossenen Umgebung entwässert im klassischen Trennsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Flächen und über größere Bereiche auch innerhalb privater Flächen. Es handelt sich dabei um Entwässerungsleitungen (SK-Schmutzwasser, RK-Regenwasser), die Leitungstrassen sind im Lageplan Blatt 2 dargestellt.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die angetroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage 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.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die bestehenden Schmutzwasserleitungen im Wolfbachweg angeschlossen werden.

Die Anlagen zur öffentlichen Erschließung sind analog zum Bestand in den öffentlichen Flächen des Wolfbachwegs geplant. Begründet auf die nach Westen abfallende Topographie und die Zwangspunkte der bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Wolfbachweg wird der Einbau einer Schmutzwasser-Hebeanlage notwendig. Diese ist im Bereich der Zufahrt in den privaten Erschließungsweg vorgesehen. Die Tiefe der Hebeanlage ist so gewählt, dass die Hausanschlussleitungen zu den neuen Baugrundstücken im Freispiegelgefälle zur Hebeanlage im Wolfbachweg geführt werden können.

5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der privaten Straßen- und Hofflächen wird breitflächig in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet und dort über Mulden und/oder Flächen versickert.



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 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 11.1), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Im B-Planbereich „Wolfbachweg West“ wird im Weiteren der Einbau von Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen empfohlen (s. Teil C I, Ziffer 11.2). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

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 im Wolfbachweg vorhanden. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.

Für die neue Bebauung sind neue Leitungen zur Wasserversorgung notwendig, welche an das bestehende Ortsnetz im Wolfbachweg angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße bzw. im Privatweg.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgehen 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 Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Am Wolfbachweg ist in der Nähe der neuen Baulandflächen ein Überflurhydrant vorhanden.



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind im Wolfbachweg vorhanden, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert. Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege) bzw. im Privatweg. Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In Nöggenschwiel sind keine Leitungen zur Erdgasversorgung vorhanden.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom bzw. der Unity Media/Vodafone sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Wolfbachweg West“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen. Im B-Planbereich wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandene Erschließungsstraße Wolfbachweg. Das unmittelbar angrenzende, westlich gelegene Grundstück kann somit uneingeschränkt angedient werden. Die Abfallbehälter des östlichen Grundstücks müssen zur Leerung an den Wolfbachweg gebracht werden.

6. Altlasten

Im B-Planbereich „Wolfbachweg West“ sind keine Altlasten bekannt.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude

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

Das Gebiet zum B-Plan „Wolfbachweg West“ stellt eine Erweiterung zu der auf der Nord- und Ostseite angeschlossenen Bebauung dar. Gemäß § 13b BauGB soll das neue Baugebiet primär dem Wohnen dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb des Ortsteils Nöggerschwiel / der Gemeinde Weilheim genügend alternative Einrichtungen oder 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 „Wolfbachweg West“ 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 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2).

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 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 8

**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Im B-Planbereich „Wolfbachweg West“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich für eine Einzelhaus- oder auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf vorhanden. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

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

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer, die Dachneigung beträgt mind. 10°, max. 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.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen 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 auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

Der B-Plan „Wolfbachweg West“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	2.097 m ²	0,21 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.961 m ²	0,20 ha	93,51 %
Private Verkehrsflächen	136 m ²	0,01 ha	6,49 %

8. Baugrund

Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Bahlinger Weg 27, 79346 Endingen vom Juli 2020 vor.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung geben Auskunft über die Durchlässigkeit des Untergrundes (Sickerfähigkeit) sowie auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden.



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

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

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 9

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Damit können Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde Weilheim zur Einsicht aus, die wesentlichen Erkenntnissen daraus sind im Teil C III – Nachrichtlich übernommene Hinweise und Festsetzungen – unter Nr. 3 zusammengefasst.

9. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt keine Betroffenheit bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen. 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 Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Nöggerschwiel fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Wolfbachweg West“ 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.



Bebauungsplan „Wolfbachweg West“

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

Endgültige Fassung vom 07.06.2021

Seite 10

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

11. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Wolfbachweg West“ entstehen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan). Kostenträger ist die Gemeinde Weilheim.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Wolfbachweg West“ ermittelt:

1. Kanalisation - Schmutzwasser	ca.	41.000,00 EUR
2. Wasserversorgung	ca.	12.000,00 EUR
3. Kabelbau	ca.	2.000,00 EUR
1.- 3. Baukosten gesamt	ca.	55.000,00 EUR

Weilheim, den 07.06.2021

Jan Albicker
Bürgermeister