Gemeinde Weilheim
Landkreis Waldshut

ERGÄNZUNGSSATZUNG
„Brühlhalde 2"

zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Dietlingen durch einzelne Außenbereichsgrundstücke

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 74 LBO i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim in seiner öffentlichen Sitzung am 27. September 1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dietlingen wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:

1574 (Teil)

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung ist der Lageplan, der gleichzeitig den zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung darstellt, vom 27.09.1999 maßgebend.
Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3
Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch den Eintrag von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt.

§ 4
Gewässerrandstreifen

(1) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1574 verläuft ein Gewässer, für das zum Schutz ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite nach § 68b Wassergesetz vom 01.01.1999 festgesetzt wird. Der Gewässerrandstreifen ist im zeichnerischen Teil durch eine Schutzzone gekennzeichnet.

(2) Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. In ihm sind Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

(3) In dem Gewässerrandstreifen sind verboten:
- der Umbruch von Dauergrünland
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

(4) Die Wasserbehörde kann von den Regelungen nach Abs. 2 und 3 Befreiung erteilen. Im übrigen gelten die Vorschriften des § 68b WG.

§ 5
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Abgehende Obstbäume sind durch Neupflanzungen in Form von hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen zu ersetzen.

§ 6
Zulässigkeit eines Vorhabens

(1) Die baulichen Vorhaben im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung müssen sich entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB über die Festsetzungen in dieser Satzung hinaus nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

(2) Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 7
Gestaltung der Grün- und Freiflächen

(1) Auf die natürliche Eigenart der Landschaft ist besonders Rücksicht zu nehmen.

(2) Die Anpflanzungen auf dem Grundstück sollen mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Koniferen dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

§ 8
Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zur sammeln und zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen zu verwenden.

5

§ 9
Befestigungen

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

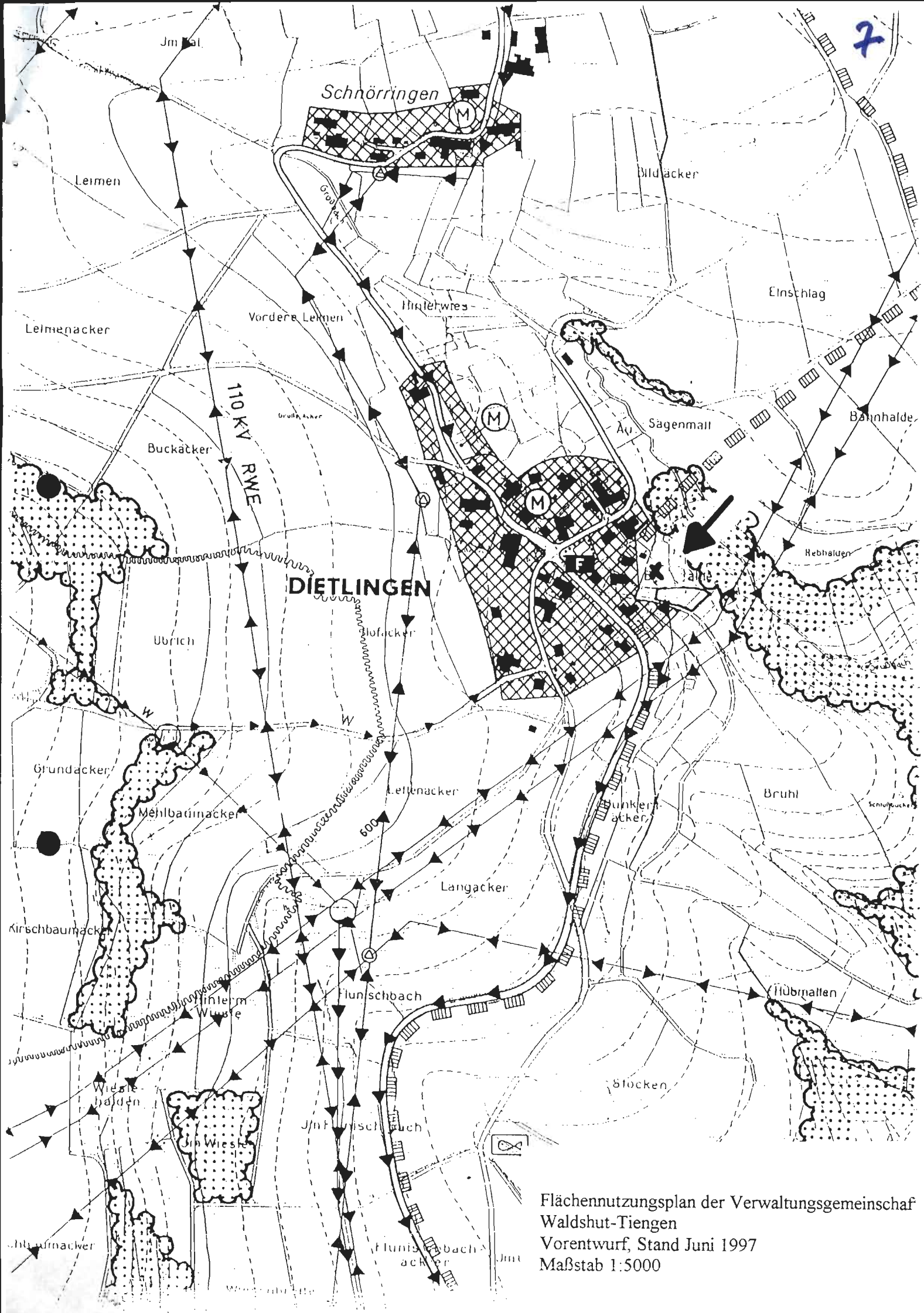
§ 8
Inkrafttreten

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

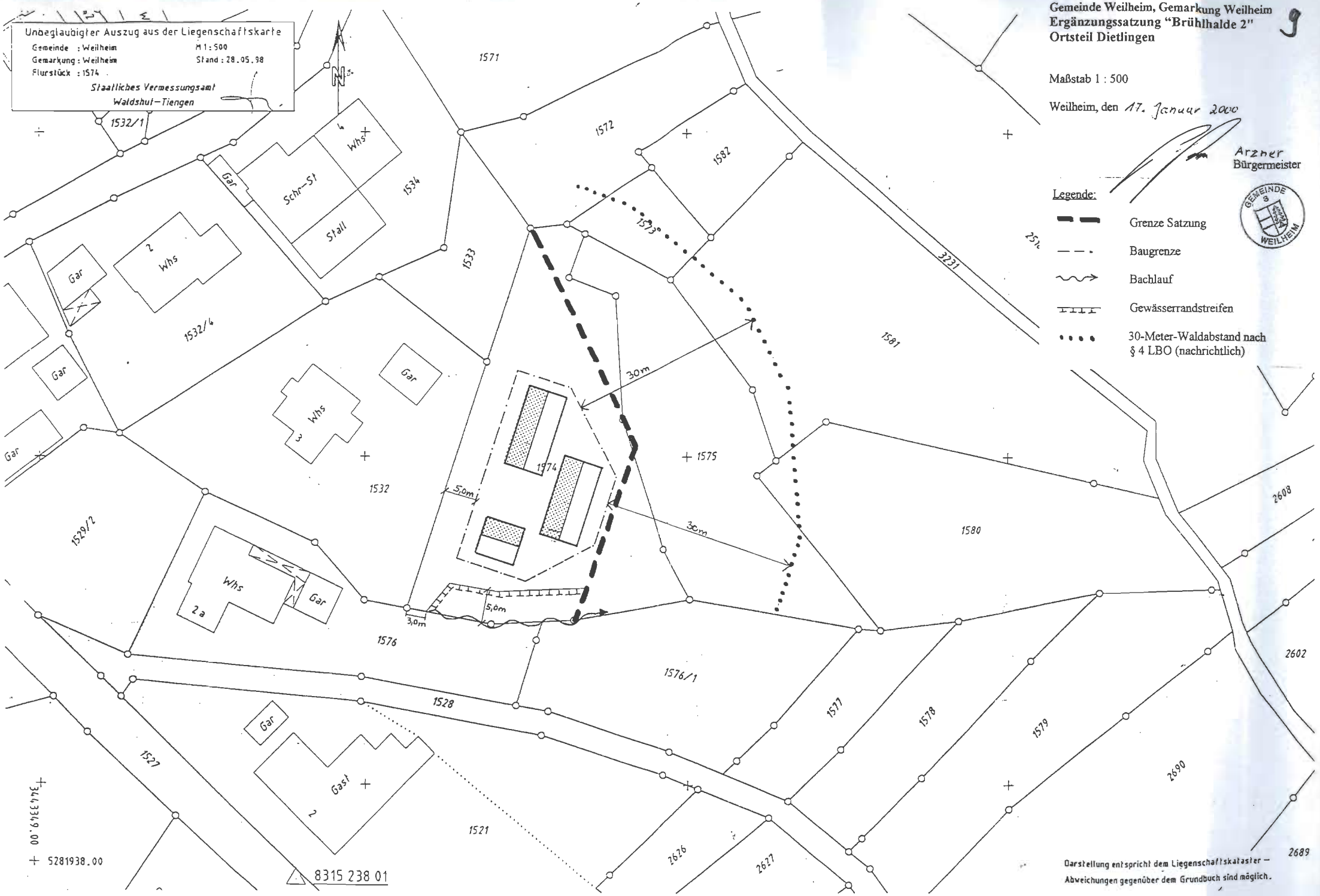
Weilheim, den 17. Januar 2000

Arzner, Bürgermeister

GEMEINDE WEILHEIM



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaf
Waldshut-Tiengen
Vorentwurf, Stand Juni 1997
Maßstab 1:5000


Unbeglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte
Gemeinde : Weilheim
M 1 : 500
Gemarkung : Weilheim
Stand : 28.05.98
Flurstück : 1574
Staatliches Vermessungsamt
Waldshut-Tiengen
Gemeinde Weilheim, Gemarkung Weilheim
Ergänzungssatzung "Brühlhalde 2"
Ortsteil Dietlingen
9
Maßstab 1 : 500
Weilheim, den 17. Januar 2000
Arzner
Bürgermeister
Legende:
Grenze Satzung
Baugrenze
Bachlauf
Gewässerrandstreifen
30-Meter-Waldabstand nach § 4 LBO (nachrichtlich)
GEMEINDE WEILHEIM
1571
1572
1582
1573
1534
1533
1532/1
1532/4
1532
1581
1575
1574
1580
1529/2
1576
1576/1
1528
1527
1521
1577
1578
1579
2690
2689
2602
2608
2626
2627
3231
Schr-St
Stall
Whs
Gar
Gast
30m
5,0m
3,0m
5,0m
2a
3444319.00
5281938.00
8315 238 01
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster – Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Begründung zur Ergänzungssatzung "Brühlhalde 2", Ortsteil Dietlingen

1. Anlass zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Für das Grundstück Flst. Nr. 1574 besteht Bauwunsch von Seiten eines Einheimischen. Das Grundstück liegt teilweise im Außenbereich, weshalb eine Bebauung in der geplanten Form nur über den Erlass einer Ergänzungssatzung möglich ist. Der Ortsteil Dietlingen wird durch die Ergänzungssatzung harmonisch abgerundet. Eine weitere Bebauung in nordöstlicher Richtung ist aufgrund des vorhandenen Waldbestandes nicht möglich.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Auf den Nachbargrundstücken befinden sich Wohnhäuser sowie eine Gaststätte (auf Flst. Nr. 1576). Geplant sind der Bau eines Wohnhauses und eines Bürohauses. Die geplante Nutzung ergänzt somit die vorhandene.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem Grundstück werden Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird ein Verminderung des Eingriffs in den Obstbaumbestand erreicht.

4. Gewässerrandstreifen

Die Festsetzung beruht auf § 68b Wassergesetz und soll dem Schutz des vorhandenen Gewässers dienen. Das Gewässer ist im Bereich der Zufahrt des Grundstücks verdohlt.
Zur Verbesserung des Gewässerzustandes beabsichtigt der Eigentümer Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer, z.B. durch Anpflanzungen.

5. Naturschutzrechtliche Abwägung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

Auf dem Grundstück befindet sich eine Grünfläche mit teilweise überaltertem Obstbaumbestand.
Durch die Festsetzung von Baufenstern kann der Eingriff in den Baumbestand minimiert werden. Alle Bäume können jedoch nicht erhalten werden. Als Ausgleich für abgehende Bäume und den Eingriff in die Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass abgehende Bäume durch Neuanpflanzungen von hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen zu ersetzen sind.

6. Waldabstand

Auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken befindet sich Wald, der aus Laub- und Nadelbäumen besteht. Der Waldabstand von 30 m kann nicht eingehalten werden. Das angrenzende Grundstück Flst. Nr. 1575 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Bauherrn. Auf diesem Grundstück befinden sich überwiegend überalterte, hochgewachsene Fichten, die für die dort herrschenden Bodenverhältnisse auf Dauer nicht geeignet sind. Der Eigentümer beabsichtigt daher eine Durchforstung des alten Bestandes. Zur Aufstockung wird er Laubbäume verwenden, die geeigneter hinsichtlich des schwachen Unterbaues sind.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll über eine Baulast die Umwandlung des Gehölzes gesichert werden. Die Umwandlung hat in Absprache mit dem Forstamt zu erfolgen.

7. Flächennutzungsplan

Die betroffene Ergänzungsfläche liegt außerhalb der als gemischte Nutzung ausgewiesenen Baugebietsfläche im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan grenzt die Gebiete jedoch nicht so scharf ab, weshalb eine Abrundung des Ortsteiles vorgenommen werden kann.

8. Erschließung

Die wegemäßige Erschließung ist durch eine Baulast zugunsten der Grundstücke Flst. Nr. 1532 und 1574, die auf dem Grundstück Flst. Nr. 1576 ruht, gesichert.

An die Kanalisation kann angeschlossen werden.

Dem Ablauf des nicht verunreinigten Oberflächenwassers in den vorhandenen Bach hat das Amt für Umweltschutz in seiner gemeinsamen Stellungnahme vom 22.07.1999 zugestimmt, sofern kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Vor einer Einleitung in den Bach bzw. in den Kanal soll jedoch geprüft werden, ob nicht auch eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich des Gewässerrandstreifens möglich wäre.

Für die Wasserversorgung ist der Anschluss an die vorhandene Wasserleitung noch zu schaffen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Weilheim, den 27. September 1999