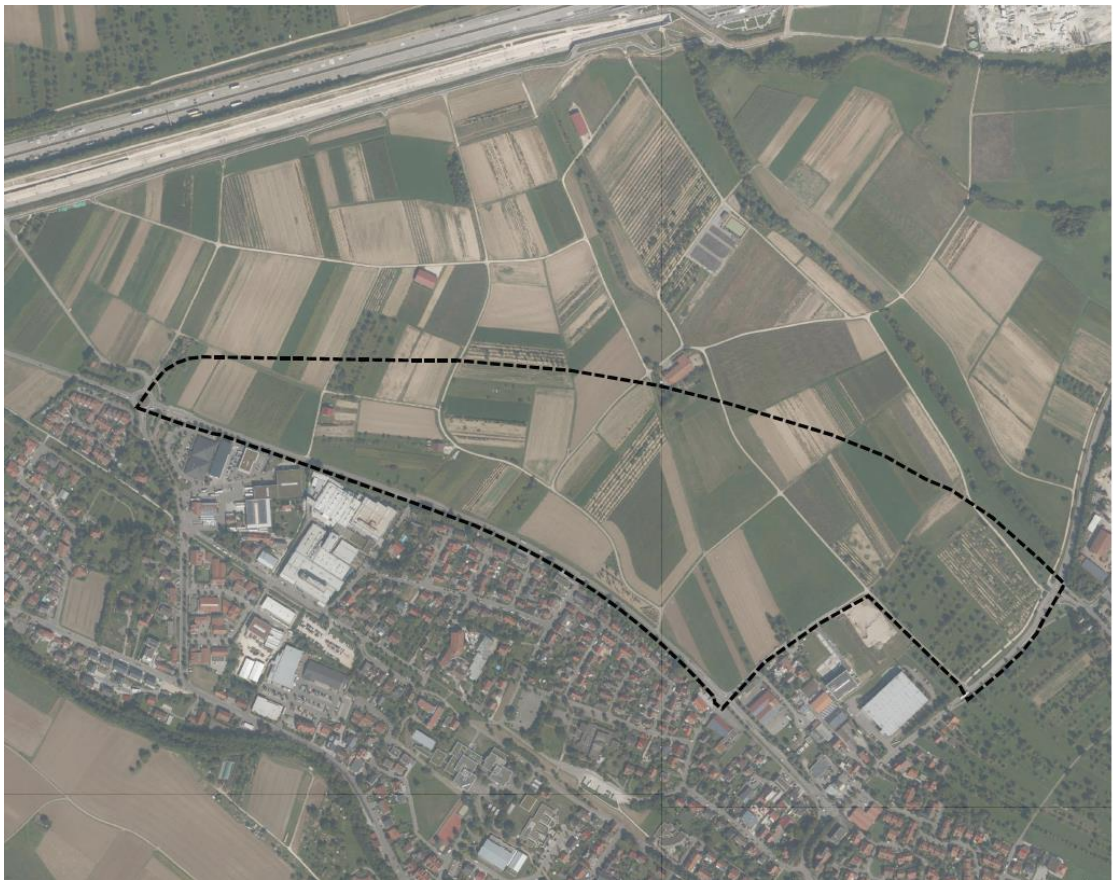


Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“



Textteil

Entwurf

Stand 09.10.2023

KE - ein Unternehmen der

LB Ξ BW Immobilien

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“

Auftraggeber:

Stadt Weilheim an der Teck

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2228
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl
Claudio Miracapillo

Stuttgart, den 09.10.2023

Inhalt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung	6
1.1 Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)	6
1.2 Gewerbegebiete (GE)	8
1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	10
2. Maß der baulichen Nutzung	12
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	12
2.2 Höhe baulicher Anlagen	12
2.3 Bezugshöhen	13
3. Bauweise	13
4. Überbaubare Grundstücksflächen	13
5. Flächen für Nebenanlagen	13
6. Verkehrsflächen	13
6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung	13
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	13
6.4 Verkehrsgrünfläche (V)	14
7. Private Grünflächen	14
8. Leistungsrechte	14
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
9.1 Bodenschutz	14
9.2 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
9.3 Verwendung offenporiger Beläge	15
9.4 Artenschutzmaßnahmen	15
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
11. Solar- und Fotovoltaik-Anlagen	18
12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	18
12.1 Begrünung der Dächer	19
12.2 Anpflanzungen von Bäumen (PFG 1)	19
12.3 Anpflanzungen von Sträuchern (PFG 2)	19
13. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
13.1 Erhaltung von Bäumen (PFB 1)	20
13.2 Erhalt der privaten Grünflächen (PFB 2)	20
14. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	20
15. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	20
15.1 Streuobstausgleich extern - A1	21
15.2 Streuobstausgleich extern – A2	21
15.3 Streuobstausgleich extern – A3	21
15.4 Vogelnistkästen / Fledermauskästen (CEF1) extern – A4	22
15.5 Totholzpyramiden (CEF2) extern – A5	22

15.6 Buntbrachen (CEF3) extern – A6	22
15.7 Ökokonto der Stadt Weilheim a. der Teck – A7	23
B. Örtliche Bauvorschriften	24
1. Dachgestaltung	24
2. Werbeanlagen	24
3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen	24
C. Hinweise	25
1. Denkmalschutz	25
2. Bodenschutz	25
3. Gebäudeentwässerung.....	26
4. Baugrund/Geotechnik.....	26
5. Grundwasser.....	26
6. Altlasten.....	27
7. Umweltgefährdende Stoffe	27
8. Hinweise zum Artenschutz	27
9. Klimaangepasste Bauweise	28
D. Pflanzlisten	29
E. Aufstellung und Bearbeitung.....	33

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)

(§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO)

- a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Tankstellen.
- b) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- öffentliche Betriebe,
 - Einzelhandelsbetriebe.
- c) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Anlagen für soziale Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- d) Folgende Ausnahmen werden nach § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
- e) Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} , tags [dB/m ²]	L_{EK} , nachts [dB/m ²]
TF 6	60	44
TF 7	60	43
TF 11	59	42
TF 14	58	40
TF 15	62	49
TF 16	62	43
TF 17	63	44

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt (Angabe in UTM-Koordinaten): Rechtswert: 539430,0 / Hochwert: 5386010,0

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel ^{**)}		$L_{EK,zus,T}$ ^{*)} dB(A)	$L_{EK,zus,N}$ ^{*)} dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 320	70	12	15
B	> 70	125	9	6
C	> 125	155	8	9
D	> 155	185	0	0
E	> 185	230	0	1
F	> 230	245	4	3
G	> 245	275	2	0
H	> 275	320	7	9

Tabelle 2 – Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

^{*)} EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

^{**)} ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

Das Gle wird gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit Lärmemissionskontingenten über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilflächen TF 6, TF 7, TF11, TF 14, TF 15, TF 16 und TF 17 i.V.m. Tabelle 1 intern gegliedert.

Jedes Gle wird zudem gem. § 1 Abs. 4 Satz 2, HS 1 und HS 2 BauNVO im Verhältnis zu den in den nachstehend aufgeführten Bebauungsplänen festgesetzten unbeschränkten Industriegebieten (GI) gegliedert:

- festgesetztes uneingeschränktes Industriegebiet nach dem Bebauungsplan „Industriegebiet Holzmaden“ (einfacher Bebauungsplan, rechtskräftig seit 06.01.1965)
- festgesetztes uneingeschränktes Industriegebiet „Au V“ (qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 16.07.2015)

Hinweis:

Auf die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Büro Heine & Jud vom 09.10.2023) wird verwiesen.

1.2 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO)

- a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- b) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe.
- c) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Tankstellen.
- d) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- e) Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK , tags [dB/m ²]	LEK , nachts [dB/m ²]
TF 1	60	42
TF 2	60	43
TF 3	60	43
TF 4	60	42
TF 5	60	41
TF 8	60	40
TF 18	56	30
TF 19	56	25

Teilfläche	LEK, tags [dB/m ²]	LEK, nachts [dB/m ²]
TF 21	55	30
TF 23	55	25

Tabelle 3: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt (Angabe in UTM-Koordinaten): Rechtswert: 539430,0 / Hochwert: 5386010,0

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel ^{**})		L _{EK,zus,T} ^{*)} dB(A)	L _{EK,zus,N} ^{*)} dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 320	70	12	15
B	> 70	125	9	6
C	> 125	155	8	9
D	> 155	185	0	0
E	> 185	230	0	1
F	> 230	245	4	3
G	> 245	275	2	0
H	> 275	320	7	9

Tabelle 4 – Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

^{*)} EK_{zus,T}: Zusatzemissionskontingent tags; EK_{zus,N}: Zusatzemissionskontingent nachts
^{**)} ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{eki} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

Die GE werden gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit Lärmemissionskontingenten jeweils über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilflächen i.V.m. Tabelle 3 gegliedert sowie zusätzlich wird zudem gem. § 1 Abs. 4 Satz 2, HS 1 und HS 2 BauNVO im Verhältnis zu den in den nachstehend aufgeführten Bebauungsplänen festgesetzten unbeschränkten Gewerbegebieten (GE) jedes GE auch extern gegliedert:

- festgesetztes uneingeschränktes Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen I“ (Teilbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, rechtskräftig seit 14.12.1989)
- festgesetztes uneingeschränktes Gewerbegebiet „Stockach I“ (qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 19.09.2002)
- festgesetztes uneingeschränktes Gewerbegebiet „Au IV“ (qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 17.04.2014)

Hinweis:

Auf die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Büro Heine & Jud vom 09.10.2023) wird verwiesen.

1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 BauNVO)

- a) Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- b) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Tankstellen.

- c) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Anlagen für soziale Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- d) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

- e) Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags [dB/m ²]	LEK, nachts [dB/m ²]
TF 9	58	30
TF 10	58	25
TF 12	57	39
TF 13	57	35
TF 20	51	20
TF 22	50	20

Tabelle 5: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt (Angabe in UTM-Koordinaten): Rechtswert: 539430,0 / Hochwert: 5386010,0

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel ^{**})		L _{EK,zus,T} ^{*)} dB(A)	L _{EK,zus,N} ^{*)} dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 320	70	12	15
B	> 70	125	9	6
C	> 125	155	8	9
D	> 155	185	0	0
E	> 185	230	0	1
F	> 230	245	4	3
G	> 245	275	2	0
H	> 275	320	7	9

Tabelle 6 – Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

^{*)} EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

^{**)} ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

Die GEE werden über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilflächen jeweils intern gegliedert mit den nach Tabelle 5 zugeordneten Lärmemissionskontingentierungen sowie zudem gebietsübergreifend gem. § 1 Abs. 4 Satz 2, HS 1 BauNVO im Verhältnis zu den in den in dem nachstehend aufgeführten Bebauungsplan festgesetzten unbeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gegliedert:

- festgesetztes uneingeschränktes Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen I“ (Teilbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, rechtskräftig seit 14.12.1989)
- festgesetztes uneingeschränktes Gewerbegebiet „Stockach I“ (qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 19.09.2002)
- festgesetztes uneingeschränktes Gewerbegebiet „Au IV“ (qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 17.04.2014)

Hinweis:

Auf die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Büro Heine & Jud vom 09.10.2023) wird verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: $GH_{1_{max}}$ und $GH_{2_{max}}$ = maximal zulässige Gebäudehöhe

Für $GH_{1_{max}}$ und $GH_{2_{max}}$ gilt:

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika bzw. First beim geneigten Dach und wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgesetzten Höchstgrenzen gelten nicht für Abluftkamine inklusiv technisch erforderlicher Aufbauten, wenn die Grundfläche je Anlage und je Dachfläche von maximal 10 qm nicht überschritten wird.

Zusätzlich gilt für $GH_{2_{max}}$:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ($GH_{2_{max}}$) darf um 20 % der Gebäudefläche bis maximal 18,0 m überschritten werden.

2.3 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN).

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

- a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.
- o = offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbeschränkung von 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Siehe Planzeichnung: Baugrenze.

- Zufahrten und Umfahrungen sowie Feuerwehraufstellflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig.

13

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb.

6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten

nicht zulässig.

6.4 Verkehrsgrünfläche (V)

Verkehrsgrünflächen (V) entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

7. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche GR 1 "Streuobstwiese" und GR 2 entsprechend Planeinschrieb.

8. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb: Die mit LR bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

LR: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14

9.1 Bodenschutz

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen, ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

Hinweis:

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden aus dem Umweltbericht (Büro Planstatt Senner vom 09.10.2023) sind zu beachten.

9.2 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlags- und das Schmutzwasser ist getrennt abzuleiten. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen gemäß aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung von geltenden Regelwerken zurück zu halten und mit der zulässigen Drosselabflussspende von 5 l/s,ha bei Ableitung in die Lindach (nach Süden) und 3 l/s,ha bei Ableitung in den Seebach (nach Norden) bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche (Ages) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für die Ermittlung des Retentionsvolumens gilt Tabelle 9 DIN 1986-100:2016-09.

Zusätzlich ist ein Mindestvolumen von 50 l/m² bei Ableitung in die Lindach (nach Süden) und 30 l/m² bei Ableitung in den Seebach (nach Norden) bezogen auf die befestigte Fläche (Au) nachzuweisen. Das maßgebende Rückhaltevolumen stellt das durch die beiden rechnerischen Ansätze ermittelte größte Volumen dar.

Der gemäß DWA-A 102 zulässige flächenspezifische Stoffaustrag (bR,e,zul,AFS63) beträgt am Übergabepunkt 280 kg/ha,a. Notwendige Reinigungseinrichtungen sind auf dem Grundstück umzusetzen. Die Integration von verdunstungsfördernden Maßnahmen wird empfohlen.

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation dem bestehenden Ortsnetz zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Das Niederschlagswasser ist gemäß auf dem Grundstück (entsprechend oben aufgeführtem Abschnitt) zu bewirtschaften.

9.3 Verwendung offenporiger Beläge

Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind mit offenporigen Belägen anzulegen.

Parkplätze für Kraftfahrzeuge jeder Art sind so anzulegen, dass die Parkfläche weiterhin Bodenfunktionen als Filter- und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die noch in eingeschränkter Weise erfüllt werden können, erfüllen kann.

Hinweis zu offenporigen Belägen:

- Schotterrasen,
- wassergebundene Decken,
- Rasenpflaster.

9.4 Artenschutzmaßnahmen

9.4.1 Artenfreundliche Beleuchtung

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden.

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität.
- Vermeidung der Anstrahlung von Naturobjekten oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201 -2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen

- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

9.4.2 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben dürfen

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig reflektierenden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht verwendet werden.

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich mit über 3 m² zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden (vgl. LAG VSW 2021, Vogelwarte Sempach 2022):

Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases und

Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – 3., überarbeitete Auflage“ der Vogelwarte Sempach (Vogelwarte Sempach 2022).

Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.

9.4.3 Vermeidung von Barriere- und Falleneffekten

Zur Vermeidung von Barriereeffekten sind Hecken an Stelle von Zäunen zu verwenden oder Zäune kleintierdurchlässig zu gestalten. Dafür ist zwischen Unterkante des Zauns und dem Boden ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten. Alternativ können Kleintierdurchlässe von min. 20 x 20 cm etwa alle 10-15 m integriert werden.

Zur Vermeidung von Falleneffekten sind möglichst engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden. Metallelemente mit Durchbrüchen dürfen eine maximale Maschenweite von unter 2 cm aufweisen, Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern von maximal 0,5 cm.

9.4.4 Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung

10 % der Grundstücksflächen sind als artenreiche Grünflächen anzulegen (vgl. Pflanzliste 4 im Anhang) und ökologisch hochwertig herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109) sind innerhalb des Geltungsbereiches in den in der Planzeichnung mit LPB III bis LPB V (Lärmpegelbereich) gekennzeichneten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ in der jeweils geltenden Fassung auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile* von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:	
L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Tabelle 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

^{*)} Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{**})

Tabelle 8: maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018)

^{**}) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018) sind in der Tabelle 8 gekennzeichnet.

Hinweis:

Auf die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Büro Heine & Jud vom 09.10.2023) wird verwiesen.

11. Solar- und Fotovoltaik-Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Solar- und Fotovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzungen allgemein:

- Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- Bei der Artenauswahl für Gehölzpflanzungen sind die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) zu berücksichtigen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Hinweis:

Eine Vorschlagsliste mit empfohlenen Arten siehe Ziffer D „Pflanzliste“.

12.1 Begrünung der Dächer

Die Dächer sind zu mindestens 70 % wie folgt extensiv oder intensiv zu begrünen:

- Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.
- Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).
- Substrat und Begrünung sind vollflächig unter Solar- und Fotovoltaik-Modulen aufzubringen.
- Die Dachbegrünung ist mit einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke (z.B. aus Sedum, Gras und Kraut) und möglichst artenreich auszuführen.

19

12.2 Anpflanzungen von Bäumen (PFG 1)

Siehe Planeinschrieb: Baumstandort.

- Die festgesetzten Standorte der Einzelbäume können um maximal 6 m verschoben werden, wenn die Anzahl der Einzelbäume und das Gestaltungsprinzip eingehalten wird.
- Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück um maximal 30 m unterbrochen werden, wenn die gleiche Anzahl der Einzelbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.
- Im Geltungsbereich sind entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplans Bäume jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 2 im Anhang).
- Zusätzlich ist je vier nicht überdachter Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 2 im Anhang).

12.3 Anpflanzungen von Sträuchern (PFG 2)

Siehe Planeinschrieb: Pflanzfläche PFG 2

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen PFG 2 sind die Baumstandorte mit Sträuchern zur Entwicklung und Erhaltung eines Gehölzbestandes zu unterpflanzen (vgl. Pflanzliste 3 im Anhang).

13. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

13.1 Erhaltung von Bäumen (PFB 1)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten.

13.2 Erhalt der privaten Grünflächen (PFB 2)

Die vorhandenen Gehölzbestände und Begrünung auf den im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung gekennzeichneten privaten Grünflächen („PFB“) sind in Qualität und Charakter als baumbestander Grünbereich zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

14. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m die Flächen von Bebauung und Begrünung freizuhalten.

15. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB)

Hinweis:

Das Gesamtdefizit des durch den Bebauungsplan „Rosenloh“ entstehenden Eingriffs beträgt 2.841.032 Ökopunkte.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Rosenloh“ werden in Form von Pflanzgeboten sowie Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer 12 und 13 der textlichen Festsetzungen) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs in Form von Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (A1 bis A6) sowie einer Abbuchung von Ökopunkten über das Ökokonto der Stadt Weilheim an der Teck (A7) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (A1 – A7) werden den Flächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

15.1 Streuobstausgleich extern - A1

Die im Geltungsbereich entfallenden Streuobstbestände sind durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten (vgl. Pflanzliste 1 im Anhang) und die Anlage blüten- und artenreicher Wiesen auszugleichen (Faktor 2). Hierzu sind auf den Flurstücken 4348, 4349, 4350 und 4351 auf einer Fläche von ca. 2.970 m² 20 Streuobstbäume zu pflanzen und artenreiches Grünland anzusäen (vgl. Pflanzliste 4 im Anhang). Es sind ausschließlich Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von mindestens 12 m zueinander in Reihen zu pflanzen. Die ersten drei Jahre sind die Bäume gegen Verbiss zu schützen und bei Bedarf durch einen Dreibock zu stützen. Es sind eine mindestens 10-jährige Erziehungspflege sowie eine anschließende Erhaltungspflege erforderlich. Schnitt- und Pflegemaßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden. Zur Pflege der Wiesen ist im ersten Jahr nach der Einsaat ein "Schröpfschnitt" durchzuführen (wenn Gräser maximal 15-20 cm hoch sind). Der zweite Schnitttermin soll ca. 6-8 Wochen später erfolgen. Die Durchführung der dritten Mahd kann anschließend ab Anfang September erfolgen. Ab dem zweiten Jahr nach der Einsaat sind die Grünlandflächen künftig durch eine zwei- bis dreimalige Mahd mit Abräumen des Mahdguts extensiv zu bewirtschaften. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Der erste Schnitttermin soll zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Glatthafer) im Zeitraum vom 25. Mai bis 15. Juni erfolgen. Die zweite Mahd sollte zwischen 01. August und 01. September erfolgen. Auf Pestizideinsatz muss verzichtet werden. Düngung ist in eingeschränkter Form nicht häufiger als alle 2 Jahre möglich entsprechend den Bewirtschaftungshinweisen für FFH-Mähwiesen (max. 100 dt/ha Festmist im Herbst oder max. 20 m³/ha verdünnte Rindergülle bei TS-Gehalt ca. 5% oder bis zu 35 kg P₂O₃/ha & 120 kg K₂O/ha Mineraldünger, kein mineralischer Stickstoff).

15.2 Streuobstausgleich extern – A2

Auf dem Flurstück 5813/1 (Tobelwasen) sind auf mehreren Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.900 m² die Lücken des bestehenden großflächigen Streuobstbestands zu ergänzen. Es sind insgesamt 77 Obstbäume wie in der Festsetzung A1 (siehe Ziffer 14.1) beschrieben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Wiesenansaat ist nicht erforderlich.

15.3 Streuobstausgleich extern – A3

Die Lücke des bestehenden großflächigen Streuobstbestands auf dem Flurstück 8879/9 (Gründener Tal) ist zu ergänzen. Es sind 31 Obstbäume wie in der Festsetzung A1 (siehe Ziffer 14.1) beschrieben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Wiesenansaat ist nicht erforderlich. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

15.4 Vogelnistkästen / Fledermauskästen (CEF1) extern – A4

Im Bereich der Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 5894, 5893, 5892, 5891, 5890, 5889, 5885, 5884, 5883 und 5882 (bestehende Streuobstwiese) und im Bereich der Ausgleichsfläche für Streuobst (A2) auf Flurstück 5813/1 (Tobelwasen) sind Ersatzhabitate anzubringen. Es sind folgende Nistkästen für Vögel und Fledermausquartiere anzubringen:

- 31 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 32 mm (Meisen, Sperlinge)
- 27 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 45 mm (Star)
- 3 Nisthöhlen mit ovalem Einflugloch (primär Gartenrotschwanz)
- 5 Halbhöhlenkästen (Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig)
- 2 Baumläuferhöhlen (Garten-, Waldbaumläufer)
- 37 Fledermaushöhlen (davon min. 3 für die Überwinterung geeignete Höhlen)
- 38 Fledermausflachkästen

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von Bäumen anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung und Gewährleistung eines freien Anflugs. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der genauen Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen müssen im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings im 1. / 2. / 3. und 5. Jahr nach der Anbringung auf Belegung durch Tiere geprüft werden.

22

15.5 Totholzpyramiden (CEF2) extern – A5

Im Bereich der Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 5894, 5893, 5892, 5891, 5890, 5889, 5885, 5884, 5883 und 5882 (bestehende Streuobstwiese) und im Bereich der Ausgleichsfläche für Streuobst (A1) auf den Flurstücken 4348, 4349, 4350 und 4351 sind Totholzpyramiden aufzustellen. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten.

Für die Totholzpyramiden sind höhlenführende Stammteile der Bäume unter Erhaltung der Habitatstrukturen aufrecht in Wuchsrichtung zu lagern. Dies kann zu je 7-8 Stammteilen von 3 - 4m Länge in Form einer Totholzpyramide mit 50cm tief eingegrabenem, ehemaligen Wurzelende und am oberen Ende mit Metallochband spitzeltartig zusammengefasst geschehen.

15.6 Buntbrachen (CEF3) extern – A6

Die durch das Vorhaben direkt oder durch die Kulissenwirkung der geplanten Gebäude zerstörten bzw. entwerteten Reviere der Feldlerche sind durch die Anlage von Buntbrachen auszugleichen. Hierfür sind nördlich des Geltungsbereichs Buntbrachen mit einer Gesamtfläche von mindestens 1,6 ha anzulegen (genaue Flurstücke werden noch bis zum Satzungsbeschluss festgelegt). Es können insgesamt acht Reviere der Feldlerche ausgeglichen werden.

Die Buntbrachen müssen jeweils mindestens 10 m breit und über 50 m lang sein. Die Flächen müssen ausreichend entfernt von Vertikalstrukturen (z.B. Baumgruppen, Wälder, Gebäude) und dürfen nicht an stark frequentierten Wegen oder Straßen liegen.

Die Saatgutmischung muss aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil bestehen, um einen lückigen Bestandscharakter zu erhalten. Sie ist aus einjährigen Arten anzusäen oder nach spätestens drei Jahren umzubrechen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats ist ein jährliches Monitoring für drei Jahre ab dem Folgejahr der Umsetzung durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen. Anschließend ist das Monitoring im zweijährlichen Rhythmus fortzuführen. Dieses hat an drei bis fünf Terminen zwischen Anfang März und Ende Juni stattzufinden. Hier wird kontrolliert, ob die Flächen als Habitat für die Feldlerche geeignet sind und angenommen werden. Das Monitoring ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Weilheim/Teck sowie den Ausführenden der Pflege durchzuführen. Nach Abschluss jedes Monitoringjahres ist ein Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

15.7 Ökokonto der Stadt Weilheim a. der Teck – A7

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 2.841.032 Ökopunkte wird über das Ökokonto der Stadt Weilheim a. der Teck ausgeglichen und der Maßnahme „ökologische Aufwertung Lindach“ zugeordnet.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flach- / flach geneigte Dächer (FD /PD), Dachneigung 0° - 10 °.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Je Baugrundstück ist maximal 1 freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe (oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Werbeanlage) darf max. 4 m gemessen über der Geländeoberfläche betragen. Die Ansichtsfläche darf 5 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Bei einer Schrifthöhe von mehr als 80 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen, Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtbuchstaben), Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

24

3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten (siehe Ziffer 9.4.4 - Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung).

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

a) Paläontologische Denkmale

Sollten die Bodeneingriffe im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ tief genug sein, könnten paläontologische KD betroffen sein.

Dies ist allerdings beim derzeitigen Planungsstand noch nicht erkennbar. Sollte diese Thematik relevant werden, müsste das Naturkundemuseum Stuttgart als zuständige Fachinstitution beteiligt werden.

b) Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt unweit des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: latènezeitliche Siedlungen und Bestattungsorte.

Bei Bodeneingriffen ist daher auch im Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 202 BauGB).

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, welche Bodenfunktionen erfüllen soll, zum Beispiel bei der Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen sind § 8 BBodSchV, § 202 Baugesetzbuch und die Bestimmungen der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ (Ausgabe 1998-05) zu beachten.

Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Bauwerke zu begrenzen und wird durch die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)" geregelt.

3. Gebäudeentwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1S36 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Baugrund/Geotechnik

Es liegt eine „Vorerkundung potenzieller Gewerbegebietsflächen Weilheim an der Teck“, der Firma Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, vom 18. August 2022 vor.

5. Grundwasser

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.

Für bauzeitliche Grundwassererhaltungen und das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In den durchzuführenden Wasserrechtsverfahren wird auch ein Bemessungswasserspiegel definiert. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in

Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

6. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Sollten sich Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt Esslingen) zu informieren.

7. Umweltgefährdende Stoffe

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Werden Altlasten während den Bodenarbeiten gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

8. Hinweise zum Artenschutz

8.1 Gehölzrodungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln, dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren sowie dem Aktionszeitraum des Grasfroschs.

8.2 Schaffung von Gebäudequartieren

Um gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen Quartiere anzubieten, sind pro angefangene 2.500 m² Grundfläche des Gebäudes min. vier Nisthilfen für Vögel und min. vier Gebäudequartiere für Fledermäuse anzubringen. Dafür sind folgende Quartiere geeignet:

Tabelle 1: Geeignete Gebäudequartiere zur Förderung gebäudebewohnender Arten

Typ	Arten	Anbringung Höhe
<u>Vögel</u>		
Sperlingskoloniehaus	Haus-/Feldsperling, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, ggf. Meisen	min. 3-4 m
Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 26 mm, 32 mm, 45 mm oder oval	26 mm: Kleinmeisenarten 32 mm: Meisen, Gartenrotschwanz, Sperlinge 45 mm: Star	min. 3-4 m

	oval: primär Gartenrotschwanz	
Halbhöhlen-Kasten oder Nischenbrüterhöhle	Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, ggf. Rotkehlchen, Zaunkönig	min. 3-4 m
Turmfalken-Nisthöhle	Turmfalke	min. 6-8 m
Dohlennisthöhle	Dohle (min. 4-5 Höhlen notwendig)	min. 6-8 m
Mehlschwalbennester (min. 2 Nester)	Mehlschwalbe	unter Dachvorsprung
Mauerseglernistkasten	Mauersegler	unter Dachvorsprung
Fassadenquartiere (z.B. Einbaukästen)	diverse Arten, je nach Typ	min. 3-4 m
<u>Fledermäuse</u>		
Fledermaus-Fassadenquartiere	gebäudebewohnenden Fledermäuse, z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Braunes und Graues Langohr	min. 4-5 m
Fledermaus-Flachkästen oder Großraum-Flachkästen		
Fledermaushöhlen oder Großraumhöhlen		
Fassadenquartiere als Einbaumodule		
Schaffung von Einschluflmöglichkeiten, z.B. unter Fassadenverkleidungen		
Zugangsmöglichkeiten zum Dachstuhl		

Für die Anbringung ist die Ost- bis Südseite des Gebäudes zu wählen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit (insbesondere im Sommer). Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

9. Klimaangepasste Bauweise

Um die Aufheizung der Flächen im Geltungsbereich zu verringern sind helle Baustoffe für Oberflächen und Gebäude zu verwenden. Dadurch verringert sich die Wärmewirkung, welche durch die Versiegelung entstehen wird.

Gebäude stellen eine Barrierewirkung für Luftströme dar. Dies hat eine besondere Relevanz für Kaltluftströme, welche hauptsächlich während der Nacht entstehen. Um die Barrierewirkung möglichst gering zu halten, sind Gebäude so anzulegen, dass weiterhin Korridore für den Kaltluftstrom bestehen bleiben. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teil des Geltungsbereiches, nahe der L 1214.

D. Pflanzlisten

Pflanzlisten

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen sind die Grenzabstände nach § 16 Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Für die Ausgleichsflächen sind zertifiziert gebietsheimische Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 *Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken* oder 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb* zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Obstbäume

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Bramley´s Sämling, Brettacher, Engelsberger, Gehrer´s Rambour, Graham´s Jubiläumsapfel, Hauxapfel, Heslacher Luiken, Horneburger Pfannkuchen, Ingol, Jakob Fischer, Josef Musch, Kardinal Bea, Linsenhofer Sämling, Maunzenapfel, Luikenapfel, Rote Sternrenette

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wilde Eierbirne,

Kirsche (*Prunus avium*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Johanna, Merton Glory, Mödinger, Oktavia, Schauenburger, Summit, Unterländer, Valeska, Viola, Dollesepler, Ritterkirsche, Schwarze Schüttler

Zwetschge (*Prunus domestica*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Auerbacher, Bühler Frühzwetschge, Čáčaks Frühe, Čáčaks Schöne, Chrudimer, Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Elena, Fellenberger, Hanita, Jojo, Katinka, Ortenauer, Geisenheimer Spätzwetschge

(Quelle: Landkreis Esslingen – Obst- und Gartenbauberatung)

Pflanzliste 2 – Bäume

Hochstamm, StU 20-25 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Fahl-Weide (*Salix rubens*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

30

Pflanzliste 3 – Sträucher

Solitär, 125-150 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 4 – Grünflächen

Gebietsheimisches Saatgut aus Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland), Ansaatstärke 3 g/m², min. 50 % Kräuter/Blumen, max. 50 % Gräser, bspw. Folgende Arten:

Kräuter

Achillea millefolium Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria Kleiner Odermennig
Betonica officinalis Heilziest
Campanula glomerata Knäuel-Glockenblume
Campanula patula Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia Rundbl. Glockenblume
Carum carvi Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus Kornblume
Centaurea jacea Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa Skabiosen-Flockenblume
Crepis biennis Wiesen-Pippau
Daucus carota Wilde Möhre
Galium album Weißes Labkraut
Galium verum Echtes Labkraut
Geranium pratense Wiesen-Storchschnabel
Hypericum perforatum Echtes Johanniskraut
Knautia arvensis Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis Wiesen-Platterbse
Leontodon hispidus Rauer Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus Hornschotenklee
Lychnis flos-cuculi Kuckucks-Lichtnelke
Malva moschata Moschus-Malve
Papaver rhoeas Klatschmohn
Pimpinella major Große Bibernelle
Plantago lanceolata Spitzwegerich
Plantago media Mittlerer Wegerich
Primula veris Echte Schlüsselblume
Prunella vulgaris Gewöhnliche Braunelle
Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß
Rhinanthus minor Kleiner Klappertopf
Rumex acetosa Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis Wiesen-Salbei

Gräser

Agrostis capillaris Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum Gew. Ruchgras
Arrhenatherum elatius Glatthafer
Briza media Gewöhnliches Zittergras
Bromus erectus Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus Weiche Trespe
Cynosurus cristatus Weide-Kammgras
Festuca guestfalica (ovina) Schafschwingel
Festuca pratensis Wiesenschwingel
Festuca rubra Horstschwingel
Helictotrichon pubescens Flaumiger Wiesenhafer
Poa angustifolia Schmalblättriges Rispengras
Trisetum flavescens Goldhafer

Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Sanguisorba officinalis Großer Wiesenknopf
Scorzoneroïdes autumnalis Herbst-Löwen-
zahn
Silene dioica Rote Lichtnelke
Silene vulgaris Gewöhnliches Leimkraut
Stellaria graminea Gras-Sternmiere
Tragopogon pratensis Wiesen-Bocksbart
Vicia cracca Vogelwicke

E. Aufstellung und Bearbeitung

Aufstellung:

Stadt Weilheim an der Teck

Weilheim an der Teck, den __.__._____

Bürgermeister
Johannes Züfle

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weilheim an der Teck, den __.__._____

33

Bürgermeister
Johannes Züfle

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__._____

Margarethe Stahl
Claudio Miracapillo

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH