A) Satzung
über den Bebauungsplan „Gänsweide II"

Rechtsgrundlagen:

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).*
- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).*
- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.10.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	*in der Fassung vom*	*18.10.2016*
Planungsrechtliche Festsetzungen	*in der Fassung vom*	*18.10.2016*
Anlagen:		
Hinweise zum Bebauungsplan	*in der Fassung vom*	*18.10.2016*
Begründung	*in der Fassung vom*	*18.10.2016*
Umweltbericht	*in der Fassung vom*	*18.10.2016*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gänsweide II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Weilheim a.d. Teck, den 19. Jan. 2017

(Johannes Züfle Bürgermeister)

Stadt Weilheim an der Teck 8 Landkr. Esslingen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	**Allgemeines Wohngebiet (WA)** Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone zulässig sind: (1) Wohngebäude (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO): (1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig (
MI	**Mischgebiet (MI)** Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone zulässig sind: (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe, (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO): (1) Gartenbaubetriebe, (2) Tankstellen, (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig. Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
Siehe Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse
Siehe Nutzungsschablone

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen/festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen und Dachneigungen ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig.

Höhe der baulichen Anlage
Siehe Nutzungsschablone

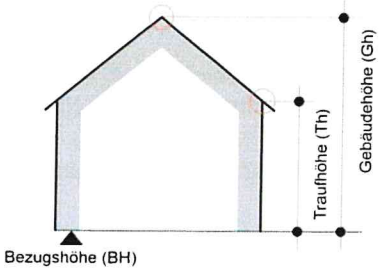
Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).

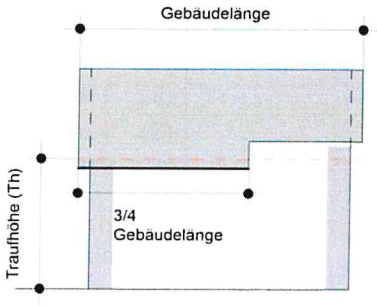
Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.

Die EFH kann von der BH abweichen.

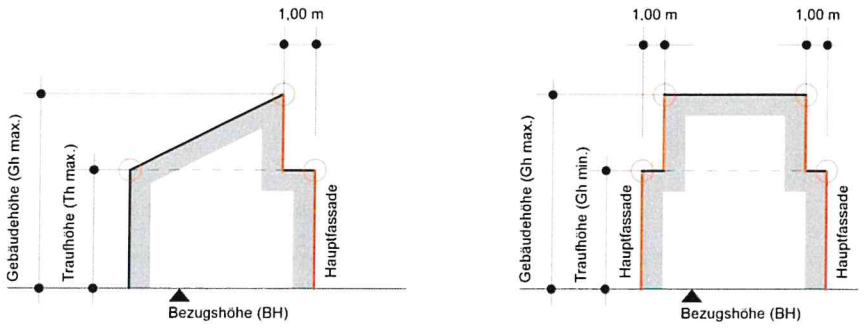
Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf mindestens 3/4 der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.





(Schemazeichnung 1)



(Schemazeichnung 2)

Abweichungen von den festgesetzten Mindestgebäudehöhen sind nur in den Baufeldern mit der Nutzungsschablone 2 und auf maximal 1/4 der Gebäudelänge zulässig.

In Bereichen der Nutzungsschablone 2 und 3 gilt:

Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden und Flachdachgebäuden die Hauptfassade ab der Mindestgebäudehöhe um mindestens 1,0 m zurückspringen (s. Schemazeichnung 2).

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Siehe Nutzungsschablone
o	o = offene Bauweise.
ED	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 16 m nicht überschreiten. *Hinweis: Bei Doppelhäusern gilt dies für das gesamte Doppelhaus!*
a	a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind bis zur festgesetzten Mindestgebäudehöhe ohne seitlichen Grenzabstand herzustellen. In den Obergeschossen sind die Gebäude einseitig an die (seitliche) Grundstücksgrenze anzubauen, auf der anderen Seite mit Grenzabstand (gem. LBO BW) zu errichten.

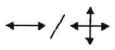
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Holzpergolen und genehmigungsfreie Schwimmbecken – deren Höhe 0,5 m über dem natürlichen Gelände nicht übersteigt – zugelassen werden. Ausnahmsweise können Gerätehütten bis zu einem Rauminhalt von 20 m³ in unmittelbarem Anschluss von Gebäuden (Hauptbaukörper, Garage, Carport) auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen, sowie im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze) sind keine Nebenanlagen zulässig, ausgenommen Einfriedungen. Sichtschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	**Hauptgebäuderichtung** Siehe Plandarstellung Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt. Diese ist zwingend einzuhalten.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. §§ 12 (1), (2) u. 23 (5) BauNVO)

	Siehe Plandarstellung Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

	Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. In Baufeldern mit der Nutzungsschablone 2 sind alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer mit öffentlichen Parkierungsflächen und Straßenbegrünung ausgebaut.

8. öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

V	**Öffentliche Grünflächen** (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 (1) 18 BauGB)

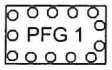
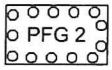
	Landwirtschaftsflächen/Streuobstwiesen Siehe Plandarstellung

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft Siehe Plandarstellung Die Flächen sind im derzeitigen Charakter (Streuobstwiese) zu erhalten. Abgehende Bäume sind möglichst artgleich oder durch hochstämmige Obstbäume (s. Sortenempfehlung Obstbäume) zu ersetzen. Innerhalb der Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, zulässig.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen. Vor Rodung von Bäumen sind diese auf Winterquartiere von Fledermäusen zu prüfen.
	Wege, nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.
	Siehe Plandarstellung Der im Plan gekennzeichnete und von dem stark gefährdeten und streng geschützten Eremiten (Juchtenkäfer) als Larvalhabitat genutzte Baum ist zu schützen und zu erhalten.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.
	Ohne Plandarstellung In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ein standortgerechter heimischer Baum (s.

	Sortenempfehlung) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Baum (s. Sortenempfehlung) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
	**Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1),** Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
	**Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 2),** Gebietsdurchgrünung Siehe Plandarstellung Die im Plan festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (s. Sortenempfehlung Obstbäume) innerhalb dieser anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Pflanzbindung belegte Einzelbäume auf den jeweiligen Grundstücken sind hierauf anzurechnen.

Hinweis: Die nachfolgenden Sortenempfehlungen sind nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte, heimische Streuobstsorten, Laubbäume und Gehölze verwendet werden!

Sortenempfehlung Straßenbäume:

Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare")
Bergahorn (Acer pseudoplatanus „Erectum")
Stieleiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk")
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelkirsche (Prunus avium „Plena")

Sortenempfehlung Gehölze:

Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wildrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum lantana)

Sortenempfehlung Obstbäume:

Gewürzluiken Apfel
Brettacher Apfel
Hauxapfel
Topaz Apfel
Gute Graue Birne
Josephine von Mechelen Birne
Bühler Frühzwetschge
Nancymirabelle
Rote Meckenheimer Kirsche
Burlat Kirsche

12. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Obstbäume (s. Sortenempfehlung Obstbäume) zu ersetzen.

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gänsweide II"

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).*
- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).*

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gänsweide II" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gänsweide II" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gänsweide II" besteht aus folgenden Unterlagen:

Örtliche Bauvorschriften	*in der Fassung vom 18.10.2016*
zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	*in der Fassung vom 18.10.2016*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gänsweide II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Weilheim a.d. Teck, den 19. Jan. 2017

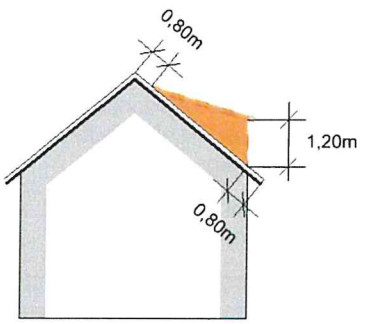
(Johannes Züfle Bürgermeister)

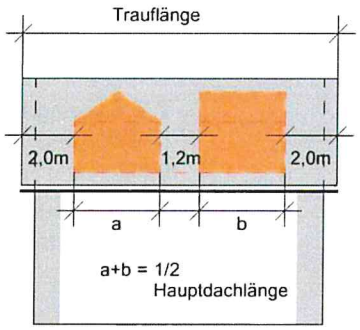
Stadt Weilheim an der Teck 8 Landkr. Esslingen

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone Im Bereich der Nutzungsschablone 5 sind Pultdächer nur mit hangparalleler Dachneigung zulässig.
	Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, zusätzlich zu den für die Hauptgebäude festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, nur Flach- und flachgeneigte Dächer bis max. 12° Dachneigung zulässig.
	Dachdeckung und Dachbegrünung Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen. Die Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern sowie Pultdächer sind mindestens extensiv zu bepflanzen (Substratstärke min. 12 cm). Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
	Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung Dachgauben sind nur in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben und stehenden Gauben zulässig. Auf Satteldächern dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachgauben müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Mit Dachgauben und Dacheinschnitten sind folgende Mindestabstände einzuhalten: - zum Ortgang 2,0 m - zur Traufe 0,8 m - (auf der Dachfläche gemessen) - zum First 0,8 m - (auf der Dachfläche gemessen) - zwischen den einzelnen Gauben u. Einschnitten 1,2 m





Für Schleppgauben sind Dachneigungen von mindestens 15°, bei stehenden Gauben von mindestens 25° vorzusehen.

Dachgauben dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe (Sparrenunterkante) der Gaube, nicht höher als 1,2 m sein.

Dachgauben auf einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Flächige Anlagen zur Solarenergiegewinnung/Nutzung müssen bei geneigten Dächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.

Bei Flachdächern sind Aufständerungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen mit einer Erdüberdeckung von min. 0,8 m bzw. einer Überdeckung mit Substrat von min. 0,6 m hergestellt werden und sind zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind technische und zur Nutzungen erforderliche Teile der Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Zu- und Abfahrten, Zu- und Abgänge).

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die Oberkante von an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach, Pultdach) die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdachgebäuden 6,5 m (bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe) nicht überschreiten.

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist nur eine Werbeanlage je Gebäude zulässig. Diese darf eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

	In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind je Gebäudeseite nur zwei Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen jeweils eine Ansichtsfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen nicht zulässig. In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen ist nur je Grundstück eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese darf eine maximale Höhe von 2,0 m gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 2,0 m² je Ansichtsseite nicht überschreiten.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Alle nicht bebauten und nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze genutzten Flächen sind gem. § 10 (1) LBO als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind aus anderen gesetzlichen Vorschriften erforderliche Anlagen (z.B. Spielplätze usw.). Die Plätze für bewegliche Restmüll- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz (z.B. Hecken, Einhausung usw.) zu umbauen oder zu umpflanzen.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Einfriedungen sind nur zwischen den Baugrundstücken und nur als Knotengeflechte (Wildschutzzäune) oder vegetative Einfriedungen bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedungen und Stützmauern zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Straßen und Wegen muss mindestens 5,0 m betragen.

5. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

	Je Gebäude ist nur eine Außenantenne als Gemeinschaftsanlage zulässig.

6. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Darüberhinausgehende Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zum Zweck der Herstellung von Tiefgaragen zulässig.

II. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Gänsweide II" und
zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gänsweide II"

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

   Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

   Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Bodenschutz: Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen.

   Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden.

   Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial).

   Während des Baubetriebs muss ein konsequenter Schutz vor Verdichtung gewährleistet sein. Insbesondere in den Bereichen die für Versickerung und Rückhaltung vorgesehen sind. Betriebsbedingte Bodenverdichtungen sind lediglich im Bereich des engeren Baufeldes zu verursachen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) wie z. B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

   Um die ordnungsgemäße Umsetzung der genannten Anregungen und ein bodenschutzfachlich korrektes Arbeiten zu gewährleisten, ist eine bodenkundliche Fachkraft zur Begleitung der Baumaßnahme in der Erschließungsphase zu bestellen. Diese Fachkraft ist dem Amt mindestens drei Monate vor Baubeginn zu benennen. Ferner ist dem Amt rechtzeitig vor Baubeginn ein Bodenmanagement-Konzept, das die Umsetzung der o. g. Auflagen berücksichtigt, durch die Fachkraft der bodenkundlichen Baubegleitung vorzulegen und dieses abzustimmen.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

4. Geotechnik/Grundwasser: Im Plangebiet steht unter einer geringmächtigen Hangschuttdecke bzw. Terrassenschotter unbekannter Mächtigkeit am Hangfuß unterschiedlich tiefgründig verwitterter Tonstein der Opalinuston-Formation an, der in Hanglage insbesonders bei Wasserzutritten zu oberflächennahen Rutschungen neigt.

   Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

   Zur Erschließung des Baugebietes „Gänsweide II" wurde ein Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) erstellt (BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen, Gutachten-Nr.: 2-15-065-01-ts vom 13. August 2015). Das Gutachten kann bei der Stadt Weilheim a.d. Teck eingesehen werden.
   Grundwasser wurde an nahezu allen Aufschlusspunkten angetroffen. Hangseitig wurden sehr geländenahe Grundwasserstände in z.T. <1 m Tiefe festgestellt. Auf Grundlage von längerfristigen Messergebnisse aus dem ersten Abschnitt des Neubaugebiets („Gänsweide I") wird die Festsetzung eines Bemessungswasserstands in 1 m Tiefe unter Gelände im gesamten Erschließungsgebiet vorgeschlagen.

   Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamt Esslingen erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen. Die Festlegung des zulässigen Bemessungswasserstands erfolgt im Wasserrechtsverfahren.

5. Entwässerung: Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. D.h. das anfallende Regenwasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist einem gesonderten Kanal zuzuleiten. Zisternen (z.B. zur Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung usw.) sind zulässig.

6. Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen (Flst.Nr. 4840, Flst.Nr. 4845 und Teile von Flst.Nr. 4849).