

Landkreis Esslingen
Gemeinde Weilheim a.d. Teck
Gemarkung Hepsisau

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13b BauGB und die örtlichen Bauvorschriften "Halde III"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), und § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtig S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42) hat der Gemeinderat am 14.03.2023 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften 'Halde III' als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan Maßstab 1 : 500 vom 27.01.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Dem Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) dem Lageplan Maßstab 1 : 500 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 27.01.2023
 - b) den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 27.01.2023
2. Den örtlichen Bauvorschriften vom 27.01.2023

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 27.01.2023, welche jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt: Weilheim a. d. Teck, den *22.03.2023*


Züfle, Bürgermeister
ps-40599





SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan
Stadt Weilheim
Stadtteil Hepsisau
Halde III

Stand: 27.01.2023



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Halde III" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhen (§ 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

2.2.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.



TH = Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die angegebene TH darf auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

FH = Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

Zulässige maximale Gebäudehöhen:

Traufhöhe: 6,3 m

Firsthöhe: 10,0 m

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

Gem. § 23 (3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o.ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Ein Hinausragen von Dachvorsprüngen kann bis max. 1,0 m über die Baugrenzen zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen.

Neben dem Hauptfirst sind rechtwinklig untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst muss mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.



Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hausgrundfläche) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen und des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den für Garagen besonders festgelegten Flächen (Ga) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports), welche maximal eine seitliche Wand haben dürfen, sind ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Garagen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Es sind vorzugsweise Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.

Pflanzenliste für Einzelbäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Apfeldorn (<i>Crataegus carrierei</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Zierapfel (Malus- Sorten)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Obstbäume

2. Die mit Pflanzgebot (Pg 1) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Obstbaum- Hochstammbäumen zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Die mit Pflanzgebot (Pg 2) belegten Flächen sind als Gewässerrandstreifen anzulegen, mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Ein extensiver Krautsaum ist zu entwickeln. Es sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.



Pflanzenliste für Gewässerrandstreifen

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Salweide (*Salix caprea*)

Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 1. und 2. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Nr. 1.

8.2 Pflanzbindungen

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume und Gehölze zu ersetzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen.

8.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf ein erforderliches Minimum zu beschränken. Dabei sind LED-Lampen, UV- absorbierende Leuchtenabdeckungen mit nach unten gerichteten Abstrahlwinkel und vollständig insektendichtschließende Leuchtgehäuse, deren Oberflächentemperatur nicht über 60°C steigt, zu verwenden.

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

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Flächenagentur BW 11.01.2023) vorgesehen:

9.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

1. Um Konflikte mit den Vorgaben zum Artenschutz (§44 Bundesnaturschutzgesetz) zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 1. November bis 28. Februar durchzuführen. Im Optimalfall bei Temperaturen unter – 10°C.
2. Bei Baumaßnahmen an Gebäuden sind die Gebäude vor Durchführung der Maßnahmen auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen und Störungen an den Ruhe- und Lebensstätten zu unterlassen.
3. Vermeidung von Tierfallen bei der Gestaltung von baulichen Anlagen.
4. Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungseinrichtungen bei Außen- und StraÙebeleuchtung (s. Ziff. 8.3).
5. Entfernung von Versteckmöglichkeiten für Reptilien.
6. Vergrämung von Reptilien, sobald geeignete Ersatzhabitats im Umfeld vorhanden sind.

9.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Als CEF- Maßnahmen sind nach Maßgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP (Stand 11.01.2023) folgende Maßnahmen erforderlich:

Zauneidechsen: Umsiedlung/ Vergrämung aus dem Baugebiet

Die Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen ist nach den gutachterlichen Vorgaben zu gestalten.



Fledermäuse: Anbringen von 30 Rundkästen

Die Anbringung der Kästen erfolgt unter Anleitung einer sachkundigen Person.

Vögel: Anbringen von 16 Nistkästen und die langfristige Entwicklung von Streuobstwiesen

Die Anbringung der Kästen in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfolgt unter Anleitung einer sachkundigen Person.

Langfristig sind Streuobstwiesen mit unterschiedlichen Strukturen und einem Altbaumbestand zu entwickeln, welcher Höhlenpotential birgt.

10. Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dach- und Oberflächenwasser der Bauplätze wird in den Regenwasserkanal oder direkt in die umliegende Vorflut eingeleitet.

11. Sichtfelder (§ 9 (1) 9 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die richtliniengerechten Sichtfelder nach der RAST 06 an den Knotenpunkten (Einmündung der Ein- und Ausfahrtsbereiche) dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich. Sie dürfen Wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Grundwasser, Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte bei den Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) durchzuführen. Der formlose Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Dauernde Grundwasserableitungen sind unzulässig. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

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 Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es darf entlang der Kanäle und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperriegel einzubauen.

Auf das geologische Gutachten vom 04.03.2021 wird verwiesen. Die sich daraus ableitenden baulichen Folgerungen sind zu beachten.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.



In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte „Erdbebenzone und Untergrundklasse für Baden-Württemberg“ befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 und in der Untergrundklasse R.

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW.



Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. D.h. das anfallende Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist einem gesonderten Regenwasserkanal bzw. (wo möglich) direkt der vorhandenen Vorflut zuzuleiten. Zisternen (z.B. zur Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung usw.) sind zulässig.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (BbodSchG) und Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz wird hingewiesen.

Auf die einschlägigen Richtlinien und Bestimmungen - (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) wird verwiesen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:



1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BBodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe bis 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBO AVO und Feuerwehrezufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

Ausgefertigt:

Weilheim a.d. Teck, den 22.03.2023

Johannes Züfle
Bürgermeister





III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Halde III"

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12. 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb.

Dachform

Folgende Dachform ist zugelassen:

Satteldach.

Flachdachanteile sind zulässig bis max. 10% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrund).

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Folgende Dachneigung ist zugelassen:

SD 35° - 38°

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit.

Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden, glänzenden Materialien.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig.



2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zum Hauptfirst mind. (Ansichtsmaß gemessen) 1,0 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

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

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 1,50 m² zulässig. Auf der jeweiligen Dachseite ist je 25 m² Dachfläche ein Dachflächenfenster zulässig.

2.5 Dachverglasungen

Dachverglasungen (bündig mit Dachdeckung, gegliedert) sind bis zu 1/8 der jeweiligen Dachfläche (je Dachseite) zulässig. Dachverglasungen zusammen mit Dachaufbauten sind zulässig.

2.6 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Auf Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) und zur Außenwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,50 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Schotter und Steingärten sind nicht zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.



Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrassen herzustellen - vgl. Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Hecken oder beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune (beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 0,50 m betragen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedigung kann erfolgen durch Maschendraht, Heckenbepflanzung, Holzzäune (Jägerzaun oder ähnliches).

Im Gewässerrandstreifen sind keine Einfriedigungen zulässig.

5. Höhenlage des Geländes (§ 74 (3) 1 LBO)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen vom Nachbarn bis zur Auffüllung des Geländes zu dulden.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllungen des Geländeniveaus unterzubringen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen. Vorhandene Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandsschutz.

7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.



8. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Es wird verwiesen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim vom 03.12.1996.

9. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

10. Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Die anstehenden Böden sind für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Dach- und Oberflächenwasser der Bauplätze sowie Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Regenwasserkanal oder direkt in die umliegende Vorflut eingeleitet.