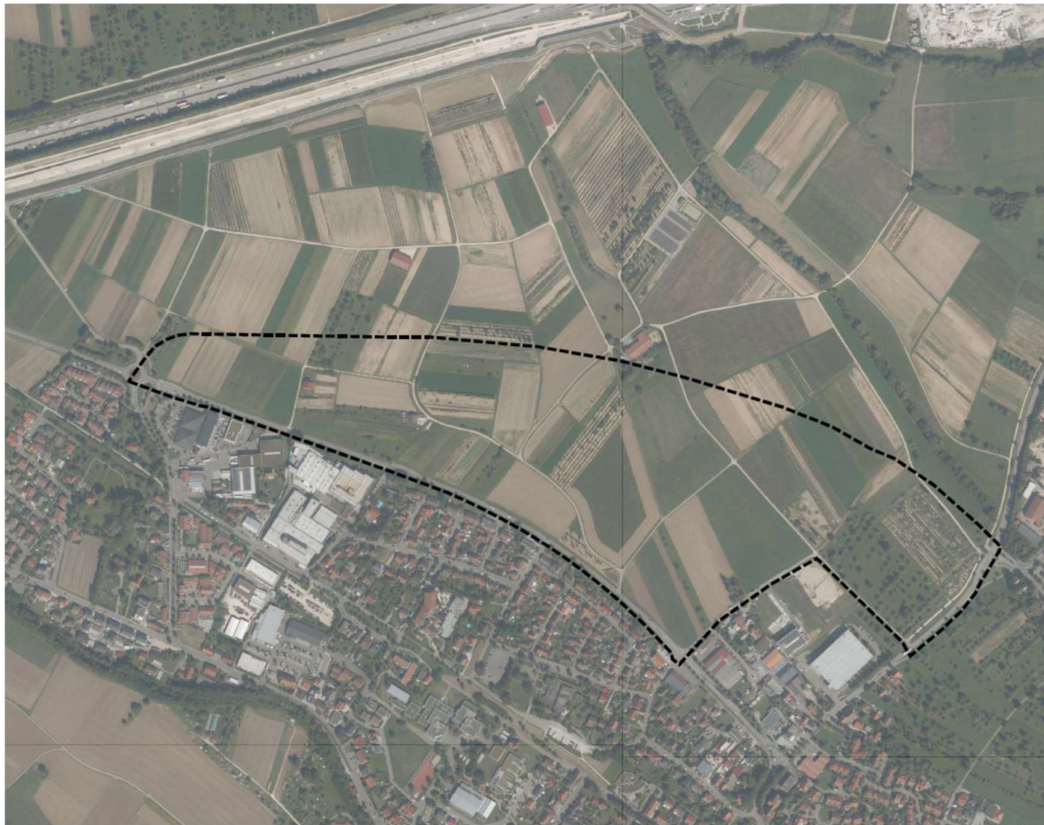


Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“



Textteil Vorentwurf

Stand 24.05.2022

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

Stuttgart, den 24.05.2022

Inhalt

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Industriegebiet (GI 1)	4
1.1	Industriegebiet (GI 2, GI 3).....	4
1.2	Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	5
2.3	Höhe baulicher Anlagen	5
2.4	Bezugshöhen	6
3.	Bauweise	6
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser	6
6.	Verkehrsflächen	6
7.	Flächen für Ver- und Entsorgung	7
8.	Private Grünflächen	7
9.	Leistungsrechte	7
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
10.1	Begrünung der Dächer	7
10.2	Bodenschutz	8
10.3	Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
10.4	Wasserdurchlässige Beläge	8
10.5	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Falterschlag)	8
10.6	Artenschutzmaßnahmen	8
11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
12.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
13.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
14.	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	10
B.	Örtliche Bauvorschriften	11
1.	Dachgestaltung	11
2.	Werbeanlagen.....	11
3.	Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen	11
C.	Hinweise	12
1.	Denkmalschutz	12
2.	Bodenschutz	13
3.	Gebäudeentwässerung	13
4.	Baugrund/Geotechnik	13
5.	Planergänzende Vorschriften	13
6.	Grundwasserabsenkung	13
7.	Altlasten.....	14
8.	Kampfmittel.....	14
D.	Nachrichtliche Übernahme	14
E.	Pflanzenlisten	14
F.	Aufstellung und Bearbeitung	16

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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1808).

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Industriegebiet (GI 1)

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

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen.

b) Unzulässig sind

- öffentliche Betriebe.

c) 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1 Industriegebiet (GI 2, GI 3)

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

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,

b) Unzulässig sind

- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)

(§ 8 BauNVO)

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für betriebliche sportliche Zwecke,
- Anlagen für betriebliche soziale Zwecke.

b) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sonstige sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

c) 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,
- Anlagen für sonstige soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

5

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, § 18 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: GHmax = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika bzw. First beim Pultdach und wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzten Höchstgrenzen gelten nicht für Abluftkamine.

2.3 Bezugshöhen

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

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

Werden bis zur Entwurfs offenlage entsprechend der Erschließungsplanung ergänzt!

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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baugrenze.

6

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser

(§ 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.
- Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen. Maximal 12 PKW - Stellplätze je Betrieb dürfen oberirdisch und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.
- Zufahrten und Umfahrungen sowie Aufstellflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeinschrieb:

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- landwirtschaftlicher Weg.

Wird bis zur Entwurfs offenlage konkretisiert.

7. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität.

Wird bis zur Entwurfsoffenlage konkretisiert.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb:

GR 1 "Streuobstwiese"

GR 2 "Baumschulkulturen"

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb:

Wird bis zur Entwurfsoffenlage konkretisiert.

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (I_r) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

7

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

Festsetzungen werden nach Vorliegen des Umweltberichts bis zur Entwurfsoffenlage angepasst.

10.1 Begrünung der Dächer

Die Dächer sind zu mindestens 70 % wie folgt extensiv 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).
- Solar- und Fotovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig. 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) auszuführen.

10.2 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.

10.3 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei unzulässig.

Konkretisierung der Festsetzungen zur Behandlung und Abführung des Niederschlagswassers erfolgt nach Vorliegen des Gesamtentwässerungskonzepts bis zur Entwurfsoffenlage.

Entsprechend dem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept entweder in Form von Zisternen oder innerhalb von Retenzionsflächen. Die begrünter Dächer dienen als zusätzlicher Puffer.

10.4 Wasserdurchlässige Beläge

- Flächenbefestigungen sollen, soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegensprechen, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster).
- Die Befestigung von PKW - Stellplätzen ist als Schotterrasen auszuführen.

8

10.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Falterschlag)

Zulässig sind ausschließlich LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.

10.6 Artenschutzmaßnahmen

10.6.1 Fällung und Rodung von Gehölzen

Eine Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur von 1. Oktober und 28. Februar, außerhalb der Brut- und Setzzeiten, zulässig. Abrissarbeiten dürfen nur zwischen Oktober und Ende März durchgeführt werden. Sind Fäll-, Rodungs- oder Abrissarbeiten innerhalb der o.g. Ausschlusszeiträume notwendig, sind diese nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung von Tieren, Zerstörung oder Aufgabe von Gelegen) kommt.

10.6.2 Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung

Festsetzungen wird nach Vorliegen des Umweltberichts bis zur Entwurfsoffenlage angepasst.

10 % der Grundstücksflächen sind als Fläche zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (z. B. „Bienenwiese“) ökologisch hochwertig herzustellen.

10.6.3 Verhinderung Kleintierfallen

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit *SM1*, *SM2* ... bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' – Ausgabe 01-2018 - auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Wird nach Vorliegen des Schallgutachtens zur Entwurfs offenlage konkretisiert.

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

9

12.1 Anpflanzungen von Bäumen

- Siehe Planeinschrieb: Baumstandort.
Die Bäume können um maximal 6 m verschoben werden.
- Je vier nicht überdachter Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

12.2 Anpflanzungen von Sträuchern

Siehe Planeinschrieb: Pflanzfläche PFG 2

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Baumstandorte mit Sträuchern zur Entwicklung und Erhaltung eines Gehölzbestandes mit Sichtschutzfunktion zu unterpflanzen.

13. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Wird entsprechend dem Ergebnis aus dem Umweltbericht bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt, eventuell nicht erforderlich.

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 unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 358), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb: Flach- / Pultdach (FD /PD), Dachneigung 0° - 10°.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Zulässig sind Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

2. Unzulässig sind

- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen,
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtbuchstaben),
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

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.

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 allerdings 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 Bestattungsplatz.

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

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD), Projekt flexible Prospektion (PfP), durchgeführt werden.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang Kulturdenkmale betroffen sind und es dementsprechend nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denk-male/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

12

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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jörg Bofinger (Tel. 0711/904 45 146).

2. Bodenschutz

Gem. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten Der Oberboden ist m nutzba-rem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

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).

13

4. Baugrund/Geotechnik

Es liegt eine „Vorerkundung potentieller Gewerbegebietsflächen Weilheim an der Teck“, der Firma Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, vom 17. Dezember 2020 vor. Detailliertere Erkundungen werden noch durchgeführt.

5. Planergänzende Vorschriften

Der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z B DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Stadt Weilheim Teck im Ortsbauamt eingesehen werden.

6. Grundwasserabsenkung

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 Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - jeweils eine wasserrechtliche Er-

laubnis zu beantragen. In den durchzuführenden Wasserrechtsverfahren wird auch ein Bemessungswasserspiegel definiert. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7. 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.

8. Kampfmittel

Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittelfreiheit über das das Regierungspräsidium Stuttgart zu prüfen.

D. Nachrichtliche Übernahme

Wird ggfls. bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt.

14

E. Pflanzenlisten

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Arten aus folgender Liste (nach LFU 2002) zu verwenden (siehe Festsetzungen Ziffern 10 und 12):

Laubbäume:	Feld-Ahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
	Stiel-Eiche	(Quercus robur)
	Feld-Ulme	(Ulmus minor)

Nachstehende Bäume sind nur in Bereich von extensiven Anpflanzungen abseits von Straßen und Bürobereichen geeignet. Gegen die Pflanzung an Wegen, Gebäuden und in der Nähe von Arbeitsplätzen sprechen das jeweilige Wuchsverhalten der Bäume und deren teilweise hohen allergenen Wirkungspotential:

Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
Zitter-Pappel	(Populus tremula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Silber-Weide	(Salix alba)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Fahl-Weide	(Salix rubens)
Korb-Weide	(Salix viminalis)

Qualitäts- und Größenbindung für Bäume 1. Und 2. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

Obstbäume: alle heimischen Arten
Wird bis zur Entwurfsoffenlage anhand des Umweltberichts näher definiert.

Sträucher:	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Nachstehende Sträucher sind nur in Bereich von extensiven Anpflanzungen abseits von Straßen und Bürobereichen geeignet. Gegen die Pflanzung an Wegen, Gebäuden und in der Nähe von Arbeitsplätzen sprechen das jeweilige Wuchsverhalten der Bäume und deren teilweise hohen allergenen Wirkungspotential:

Grau-Weide	(Salix cinerea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Mandel-Weide	(Salix triandra)

Im Bereich befestigter Flächen, insbesondere im Straßenraum, sind grundsätzlich Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden und in der jeweils aktuell gültigen „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“ (derzeit Ausgabe 2012) hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet wurden.

F. 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 __.__.____

16

Bürgermeister

Johannes Züfle

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl