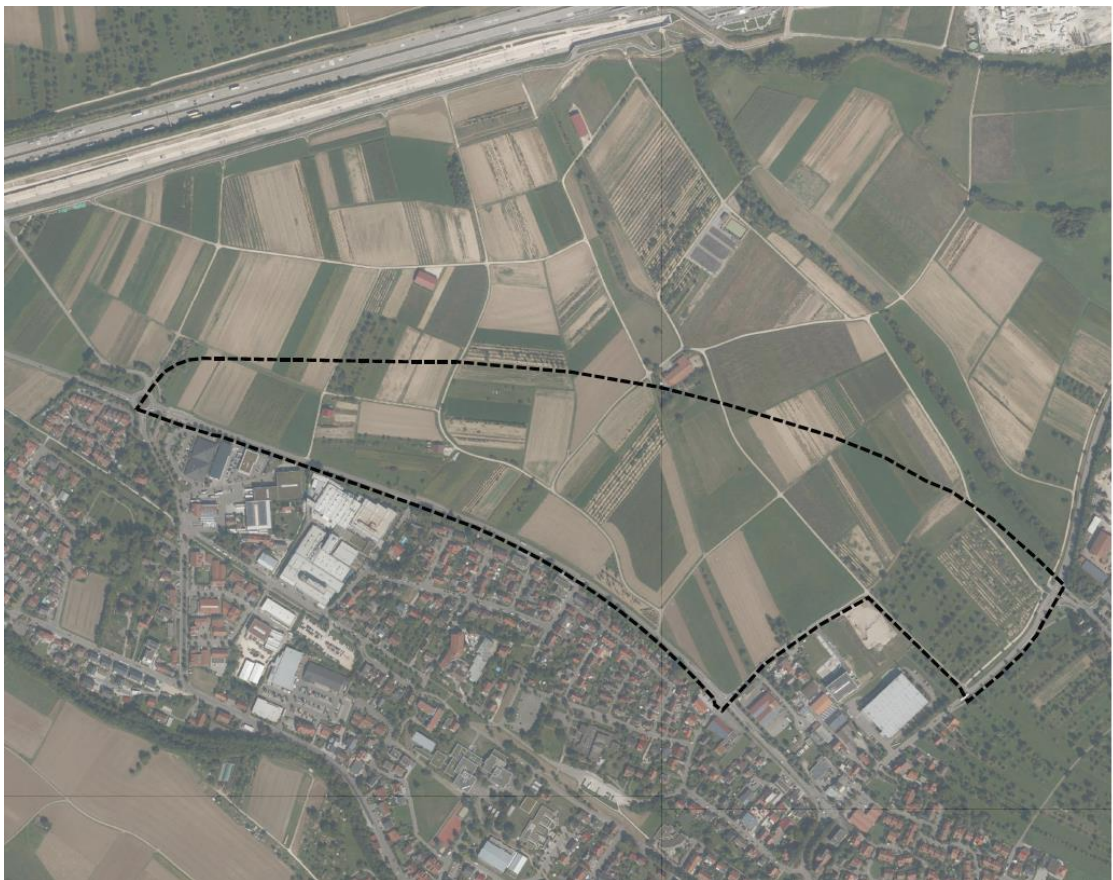


Stadt Weilheim an der Teck

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosenloh“



**Textteil**

**Entwurf**

Stand 10.07.2023

# 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](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl  
Claudio Miracapillo

Stuttgart, den 10.07.2023

Inhalt

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
1. Art der baulichen Nutzung	6
1.1 Eingeschränktes Industriegebiet 1 (GIe 1)	6
1.2 Eingeschränktes Industriegebiet 2 (GIe 2)	6
1.3 Eingeschränktes Industriegebiet 3 (GIe 3)	7
1.4 Gewerbegebiet	7
1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	9
2.2 Höhe baulicher Anlagen	9
2.3 Bezugshöhen	10
3. Bauweise	10
4. Überbaubare Grundstücksflächen	10
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser	10
6. Verkehrsflächen	10
6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung	10
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	11
6.4 Verkehrsgrünfläche (V)	11
7. Private Grünflächen	11
8. Leitungsrechte	11
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
9.1 Begrünung der Dächer	11
9.2 Bodenschutz	12
9.3 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
9.4 Verwendung offener Beläge	12
9.5 Artenschutzmaßnahmen	12
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen	14
10.2 Geräuschkontingentierung	14
11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
11.1 Anpflanzungen von Bäumen (PFG 1)	16
11.2 Anpflanzungen von Sträuchern (PFG 2)	16
11.3 Anpflanzungen von Feldhecken (PFG 3)	16
12. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
12.1 Erhalt von Bäumen (PFB 1)	16
12.2 Erhalt der privaten Grünflächen (PFB 2)	16
13. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenköpers	17
14. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	17
14.1 Streuobstausgleich extern - A1	17
14.2 Streuobstausgleich extern – A2	18

14.3 Streuobstausgleich extern – A3 .....	18
14.3 Vogelnistkästen / Fledermauskästen (CEF1) extern – A4.....	18
14.4 Totholzpyramiden (CEF2) extern – A5 .....	19
14.5 Feldlerchen (CEF3) extern – A6.....	19
14.6 Ökokonto der Stadt Weilheim a. der Teck – A7.....	19
<b>B. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
1. Dachgestaltung.....	20
2. Werbeanlagen.....	20
3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen .....	20
<b>C. Hinweise .....</b>	<b>21</b>
1. Denkmalschutz.....	21
2. Bodenschutz.....	21
3. Gebäudeentwässerung .....	22
4. Baugrund/Geotechnik.....	22
5. Grundwasser .....	22
6. Altlasten .....	23
7. Umweltgefährdende Stoffe .....	23
8. Artenschutz .....	23
9. Biotopverbund.....	25
10. Klimaangepasste Bauweise .....	25
<b>D. Pflanzlisten .....</b>	<b>26</b>
<b>E. Aufstellung und Bearbeitung .....</b>	<b>30</b>

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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Baunutzungsverordnung – BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**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 Eingeschränktes Industriegebiet 1 (GIe 1)

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

- a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Forschung, Entwicklung und Herstellung alternativer Antriebssysteme und emissionsfreier Technologien dienen.
- b) Nicht zulässig sind
- öffentliche Betriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Vergnügungsstätten.
- c) Folgende Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6

---

### 1.2 Eingeschränktes Industriegebiet 2 (GIe 2)

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

- a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Forschung, Entwicklung, Herstellung und Verteilung erneuerbarer Energien dienen,
  - Tankstellen.
- b) Nicht zulässig sind
- öffentliche Betriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Vergnügungsstätten.
- c) Folgende Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.3 Eingeschränktes Industriegebiet 3 (Gie 3)

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

- a) Zulässig sind
  - Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze.
  
- b) Nicht zulässig sind
  - öffentliche Betriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.
  
- c) Folgende Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.4 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

7

---

- 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 für Lebensmittel,
  - 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.





## 1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

- a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für betriebliche sportliche Zwecke,
  - Anlagen für betriebliche soziale Zwecke.
- b) Nicht zulässig sind
- immissionsträchtige Gewerbebetriebe mit Lärm, Geruch, Staub und Rauch,
  - Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel,
  - 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, Vergnügungsstätten.

## 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 geneigten Dach und wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Im G1e 1 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) um 20 % der Gebäudefläche bis maximal 18,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten Höchstgrenzen gelten nicht für Abluftkamine inklusiv technisch erforderlicher Aufbauten, wenn die Grundflächen dieser Aufbauten 5 % der Dachfläche der Hauptbaukörper nicht überschreiten und die Einzelanlage jeweils eine Grundfläche von maximal 10 qm nicht überschreitet.

## 2.3 Bezugshöhen

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

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

## 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.

10

---

## 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 nur in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen.
- Ausnahmsweise können Stellplätze als oberirdische Stellplätze ausgebildet werden, wenn sie eine maximale Fläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Zufahrten und Umfahrungen sowie Aufstellflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig.

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb.

Hinweis: Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich.

## 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)

### 9.1 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).
- 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) und möglichst artenreich auszuführen.

## 9.2 Bodenschutz

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten sowie einer fachgerechten Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

## 9.3 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 bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche (Ages) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für die Ermittlung des Retentionsvolumens gilt Tabelle 9 DIN 1986-100:2016-09. 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 Niederschlags- und das Schmutzwasser ist getrennt abzuleiten. Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation dem bestehenden Ortsnetz zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück (entsprechend oben aufgeführtem Abschnitt) zu bewirtschaften.

## 9.4 Verwendung offenporiger Beläge

Parkplätze, Hofflächen, Fuß- und Wirtschaftswege sind mit offenporigen Belägen anzulegen. Dafür geeignete Beläge sind u.a.: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster. Parkplätze für Kraftfahrzeuge jeder Art sind so anzulegen, dass die Parkfläche weiterhin Bodenfunktionen erfüllen kann.

## 9.5 Artenschutzmaßnahmen

### 9.5.1 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. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Vermeidung der Anstrahlung von Naturobjekten (z.B. Bäume, Gehölze, Gewässer, etc.) oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen (z.B. Nistkästen)
- 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 der erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtgehäusen, 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 Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern Leuchten bedingte Erhitzung stattfindet)

### 9.5.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### 9.5.3 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.

### 9.5.4 Fällung und Rodung von Gehölzen

Eine Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur von 1. Oktober bis 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.

### 9.5.5 Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung

10 % der Grundstücksflächen sind als artenreiche Grünflächen anzulegen (vgl. Pflanzliste 4 im Anhang) (z.B. Tümpel, Trockenmauer, Blühwiese/Blühfläche, Streuobstwiese, Hochstaudenflur, Feldhecke, Gebüsch) und ökologisch hochwertig herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

LPB III bis LPB V - Bereiche in denen Vorkehrungen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen sind.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind in den in der Planzeichnung mit LPB III bis LPB V (Lärmpegelbereich) gekennzeichneten Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind für Aufenthaltsräume, Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

### 10.2 Geräuschkontingentierung

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen (TF I bis TF XII) sind nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 in der Tabelle 1 (siehe unten) nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immisionswirksame Schallabstrahlung/m<sup>2</sup> der als eingeschränktes Industriegebiet, als Gewerbegebiet sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an. Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter

Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Teilflächen am Immissionsort. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

Teilfläche (Gebietsart)	$L_{EK}$ , tags [dB/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$ , nachts [dB/m <sup>2</sup> ]
TF I (GE)	60	45
TF II (GE)	60	45
TF III (Gle 3)	60	45
TF IV (GE)	60	45
TF V (GEe)	55	0
TF VI (Gle 1)	60	43
TF VII (Gle 1)	60	55
TF VIII (GEe)	55	0
TF IX (Gle 1)	55	40
TF X (GE)	55	0
TF XI (GEe)	54	0
TF XII (Gle 2)	60	45

Tabelle 1: Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Hinweis:

Auf die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Büro Koehler & Leutwein vom 05.07.2023) wird verwiesen.

## 11. 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“.

### 11.1 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 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 2 im Anhang). 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.

### 11.2 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 mit Sichtschutzfunktion zu unterpflanzen (vgl. Pflanzliste 3 im Anhang).

### 11.3 Anpflanzungen von Feldhecken (PFG 3)

Siehe Planeinschrieb: Pflanzfläche PFG 3

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche PFG 3 sind flächig Sträucher zur Entwicklung einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Pflanzliste 3).

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

### 12.1 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.

### 12.2 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.

### 13. 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.

### 14. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135a BauGB)

Hinweis:

Das Gesamtdefizit des durch den Bebauungsplan „Rosenloh“ entstehenden Eingriffs beträgt 2.964.276 Ökopunkte.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Rosenloh“ werden in Form von Pflanzgebieten sowie Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer 11 und 12 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.

#### 14.1 Streuobstausgleich extern - A1

Die im Geltungsbereich entfallenden Streuobstbestände sind auf einer Fläche von bis zu 17.830 m<sup>2</sup> (Faktor 2) durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten (vgl. Pflanzliste 1 im Anhang) und die Anlage blüten- und artenreicher Wiesen auszugleichen. Hierzu sind auf den Flurstücken 4348, 4349, 4350 und 4351 auf einer Fläche von ca. 2.970 m<sup>2</sup> 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 etwa 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 Schnittermin soll zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Glatthafer) im Zeitraum vom 01. bis 15. Juni erfolgen. Die zweite Mahd sollte zwischen 01. und 15. August erfolgen. Auf Pestizideinsatz und Düngung muss verzichtet werden.

#### 14.2 Streuobstausgleich extern – A2

Auf dem Flurstück 5813/1 (Tobelwasen) sind auf mehreren Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.900 m<sup>2</sup> 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.

#### 14.3 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.

#### 14.3 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 Ersatzhabitats anzubringen. Es sind folgende Nistkästen für Vögel und Fledermausquartiere anzubringen:

- 10 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 32 mm (Meisen, Sperlinge)
- 5 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 26 mm (Kleinmeisen)
- 5 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 45 mm (Star)
- 3 Nisthöhlen mit ovalem Einflugloch (primär Gartenrotschwanz)
- 5 Halbhöhlenkästen (Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig)
- 2 Baumläuferhöhlen (Garten-, Waldbaumläufer)
- 15 Fledermaushöhlen (davon min. 3 für die Überwinterung geeignete Höhlen)
- 15 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 geprüft werden.

#### 14.4 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 und mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Kommune und Landratsamt zu sichern.

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 spitzzeltartig zusammengefasst geschehen.

#### 14.5 Feldlerchen (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. Diese müssen eine Fläche von min. 0,2 ha pro auszugleichendem Revier aufweisen und min. 10 m breit und 50 m lang sein. Die Flächen sind so zu wählen, dass im Umfeld um die Buntbrachen pro auszugleichendem Revier eine Mindestgröße von ca. 1 ha geeigneter Ackerfläche zur Verfügung steht (ohne Vertikalstrukturen). Die Flächen müssen einen Mindestabstand von 100 m zu Vertikalstrukturen aufweisen (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, zu erhalten und mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Kommune und Landratsamt zu sichern.

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.

#### 14.6 Ökokonto der Stadt Weilheim a. der Teck – A7

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 2.818.226 Ökopunkte wird über das Ökokonto der Stadt Weilheim an der Teck ausgeglichen.

## 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 41).

### 1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb: Flach- / flach geneigtes Dach und Satteldach (FD /SD), Dachneigung 0° - 10°.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 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.
- Je Baugrundstück ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenzen 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 m<sup>2</sup> 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.

20

---

### 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 9.5.5 Ökologisch hochwertige Freiflächengestaltung).

## C. Hinweise

### 1. Denkmalschutz

#### a) Paläontologische Denkmale

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

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.

21

---

### 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 im nutzbaren 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 abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bo-

denabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden- Württemberg „[Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren](#)“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („[Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG](#)“).

Dachbegrünungen minimieren zwar den Eingriff, können jedoch die Funktionen tiefgründig entwickelter Böden (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe etc.) nicht ersetzen. Auf die Ausschöpfung aller möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Flächeninanspruchnahme, wie beispielsweise Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen und Verdichtungen, hochwertige Oberbodenverwertung, Eingrünung und Begrünung/ Rekultivierung des Bebauungsplangebietes ist daher im besonderen Maße zu achten.

Es wird angeregt, die geltenden DIN-Normen und Gesetzesgrundlagen zur Veranschaulichung der Notwendigkeit der dargestellten Maßnahmen in den Textteil zum „Bodenschutz“ mit aufzunehmen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG, DIN 19639, Ausgabe 2019-09 und DIN 19731, Ausgabe 1998-05). Daraus wird ersichtlich, dass Böden und Bodenmaterial von der Inanspruchnahme über die Zwischenlagerung bis zur Rekultivierung geschützt sind und eine Vermeidung von Bodenmaterial als Abfall verfolgt wird.

### 3. Gebäudeentwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1536 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

### 4. Baugrund/Geotechnik

Es liegt eine „Geotechnisches Gutachten“, der Firma Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, vom 11. 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 Grundwasserhaltungen 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. Artenschutz

### 8.1 Gehölzrodungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzrodungen im Zeitraum von 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 m<sup>2</sup> Grundfläche des Gebäudes mind. vier Nisthilfen für Vögel und mind. vier Gebäudequartiere für Fledermäuse anzubringen. Dafür sind folgende Gebäudequartiere 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 oval: primär Gartenrotschwanz	min. 3-4 m
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 Ein-schlupfmöglichkeiten, 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. Biotopverbund

Zur Gewährleistung des Biotopverbunds zwischen dem Vogelschutzgebiet östlich des Geltungsbereichs und den Streuobstbeständen um Holzmaden sind zusätzlich zu den zu erhaltenden Gehölzen (vgl. V4) am Nordrand des Geltungsbereichs Streuobstwiesen und extensives Grünland anzulegen. Hierzu werden auf den Flurstücken 4348, 4349, 4350 und 4351 Streuobstbäume gepflanzt und artenreiches Grünland angesät (vgl. A1).

## 10. 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. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Für die Ausgleichsflächen sind zertifiziert gebietsheimische Gehölze aus dem 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, Heschacher 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, Čačaks Frühe, Čačaks 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*)

### **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/m<sup>2</sup>, 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

##### **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

*Rhinanthus minor* Kleiner Klappertopf  
*Rumex acetosa* Wiesen-Sauerampfer  
*Salvia pratensis* Wiesen-Salbei  
*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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_

30

---

---

Bürgermeister  
Johannes Züfle

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Margarethe Stahl  
Claudio Miracapillo