Zähringerstadt
Weilheim
an der Teck

Sitzung	Gemeinderat	09.10.2018	öffentlich Beschlussfassung

Amt/Sachgeb.:	Bauverwaltung	Vorlagen Nr.:		TOP
Verfasser:	Herr Völlm			
Datum:	01.10.2018	AZ:	621.4172 630 630/BeP	(2)

HH-Auswirkung	überplanmäßig	außerplanmäßig	NachtragsHH notwendig
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Bebauungsplan "Sägemühle"
- Abwägung von Anregungen
- Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

B E S C H L U S S V O R S C H L A G :

1. Den von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wird entsprechend den Anmerkungen (Abwägungsübersicht) stattgegeben, diese sind in den vorliegenden Planentwurf einzuarbeiten.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange zu informieren.

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):
Bebauungsplan
Textteil
Begründung
Abwägungsübersicht

A Vorgang

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2016, GR-Vorlage 2016/0101
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2018, GR-Vorlage 2018/0044
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 17.07.2018, GR-Vorlage 2018/0046

B Sach- und Rechtslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.03.2018 beschlossen, für den Bereich Kirchheimer Straße 101 und 103 (Flst. Nrn. 4592/1 und 4587) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die erforderlichen Verfahrensschritte - entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches - sind nachfolgend zusammengefasst:

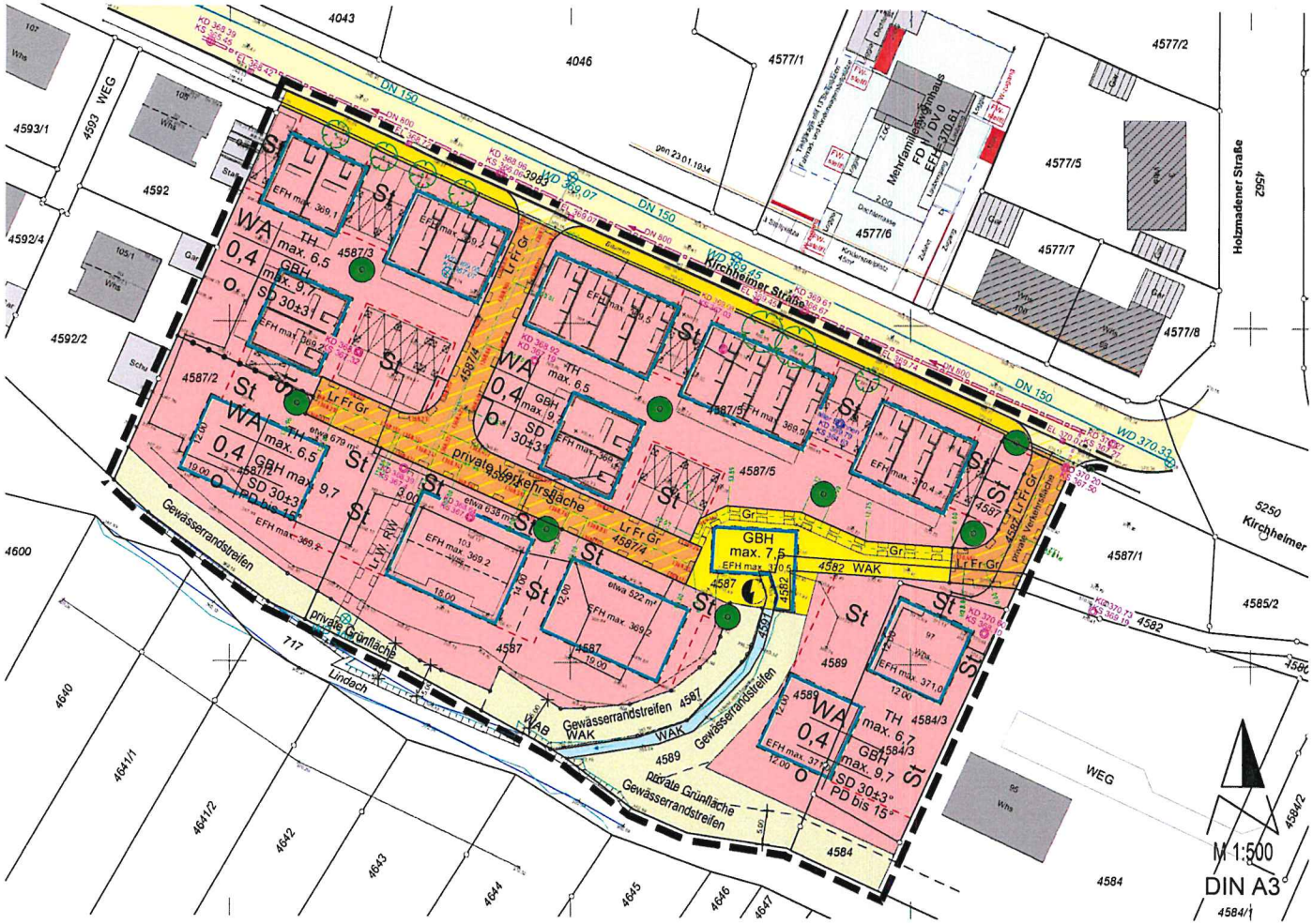
20.03.2018	Planaufstellung / Billigung Entwurfsplanung
05.04.2018	Veröffentlichung Planaufstellung im Mitteilungsblatt
13.04.2018 bis 16.05.2018	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
17.07.2018	Beratung über Anregungen und Bedenken
09.08.2018	Veröffentlichung Planauslegung im Mitteilungsblatt
17.08.2018 bis 19.09.2018	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen die aus dem Abwägungsbericht ersichtlichen Stellungsnahmen ein.

Entsprechend den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat nunmehr über die vorgebrachten Anregungen (Abwägungsübersicht) zu beraten. Da die Grundzüge der Planung berührt (Geh- und Fahrrecht) sind, ist eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

C Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Bebauungsplans werden vom Bauherrn (Fa. Baustolz) getragen.



Landkreis Esslingen **Anlage 1**

Zähringerstadt Weilheim an der Teck

Stadt und Gemarkung

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SÄGEMÜHLE“ (Kirchheimer Straße 101 und 103)

08116070_1835_0xx_00

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 08.06.2018 bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 25.06.2018	Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung Tannenbergstraße 43 74321 Bietigheim-Bissingen
Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 08.03.2018/kah	Rauschmaier Ingenieure GmbH
Ergänzt aufgrund Anregungen Bietigheim-Bissingen, den 25.06.2018/a/kah	Rauschmaier Ingenieure GmbH
Ergänzt aufgrund Anregungen LRA Bietigheim-Bissingen, den 20.09.2018/a/kah	Rauschmaier Ingenieure GmbH
Verfahrensvermerke ergänzt Bietigheim-Bissingen, den	Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan mit Legende und Textteil
Anlage 2	Begründung mit Anlage Lärmgutachten, Baugrundgutachten, Artenschutz

Landkreis Esslingen **Anlage 1**

Zähringerstadt
Weilheim
an der Teck

Stadt und Gemarkung

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SÄGEMÜHLE“ (Kirchheimer Straße 101 und 103)

08116070_1835_0xx_00

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plangrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK), Stand 18.09.2018,
Copyright: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen,den 08.03.2018/kah	Rauschmaier Ingenieure GmbH
Ergänzt aufgrund Anregungen Bietigheim-Bissingen,den 25.06.2018/a/kah	Rauschmaier Ingenieure GmbH
Ergänzt aufgrund Anregungen LRA Bietigheim-Bissingen,den 20.09.2018/b/kah	Rauschmaier Ingenieure GmbH
Verfahrensvermerke ergänzt Bietigheim-Bissingen,den	Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan mit Legende und Textteil
Anlage 2	Begründung mit Anlage Lärmgutachten, Baugrundgutachten, Artenschutz Und Abwägungen

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 6,5 m maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 9,7 m maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH max. 368,2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum

z.B. SD Satteldach mit einer Neigung von 30 ± 3 °

z.B. PD Pultdach bis 15°

BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

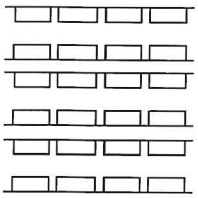
O offene Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzen

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Garagen, Carports und Stellplätze (St)

VERSORGUNGSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Privates Wasserkraftwerk

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

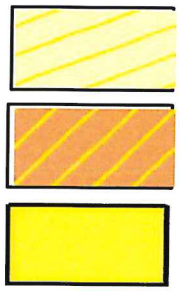


Leitungsrecht (Lr) Wasserleitung (W) und Regenwasserkanal (RW)

Leitungsrecht (Lr), Fahrrecht (Fr) und Gehrecht (Gr)

Gehrecht (Gr)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)

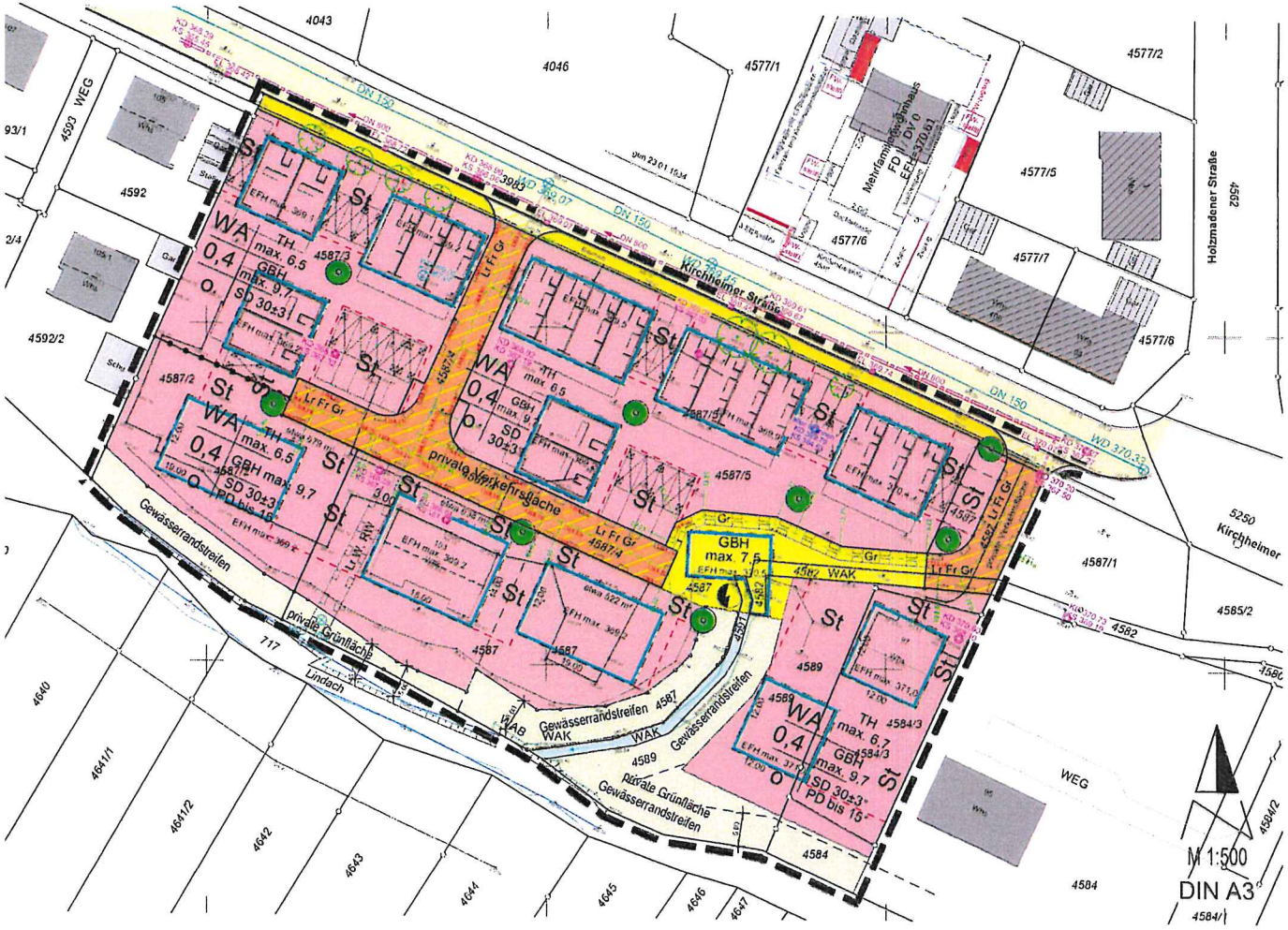
Private Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)

öffentlicher Gehweg, Radfahren frei

PFLANZGEBOT § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Groß- und mittelkronige Bäume mit Nistkästen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Landkreis Esslingen

Anlage 1

Zähringerstadt Weilheim an der Teck

Stadt und Gemarkung

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SÄGEMÜHLE“ (Kirchheimer Straße 101 und 103)

08116070_1835_0xx_00

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 08.06.2018 bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 25.06.2018

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung
Tannenbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 08.03.2018/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Ergänzt aufgrund Anregungen
Bietigheim-Bissingen, den 25.06.2018/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Ergänzt aufgrund Anregungen LRA
Bietigheim-Bissingen, den 20.09.2018/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
Anlage 2 Begründung mit Anlage Lärmgutachten, Baugrundgutachten, Artenschutz

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612/613).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften und die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise wirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um das Maß der Fläche von extensiv begrünten Dächern überschritten werden.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Pultdächern muss nur die niedere Seite die maximale Traufhöhe einhalten.

Entlang der Kirchheimer Straße ist eine Mindesttraufhöhe von 5,5 m einzuhalten.

Die Traufhöhe gilt auch für Dachaufbauten und -gauben (jedoch nicht für dachparallele Solaranlagen, Ausnahmen sind auch für die Grundstücke zulässig, die direkt an die Lindach grenzen und deren Dachaufbauten von der privaten Verkehrsfläche aus nicht sichtbar (also nach Südwesten orientiert) sind und die nicht mehr als 33 % der Dachlänge betragen).

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO gekennzeichnet.
Sie gelten oberirdisch. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Technikräume) können auch außerhalb der überbaubaren Fläche und ohne Mindestabstand zur den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zugelassen werden.
Garagen, Carports und Stellplätze, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
Nebenanlagen (Sonderregelung Sichtschutzwände siehe unten) im Sinne des § 14 BauNVO können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
Sichtschutzwände können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sind. Die Flächen bis zur Verkehrsfläche sind zu bepflanzen. Die Länge der Sichtschutzwände darf maximal die Breite des Wohngebäudes entlang der Verkehrsfläche betragen.

1.5 FLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Die Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Entlang der Kirchheimer Straße sind je Wohngebäude maximal 1 (eine) Wohnung zulässig. Ein Wohngebäude im Sinne dieser Bestimmung ist ein Gebäude mit separatem Zugang, Treppenhaus und Gartenanteil. Gemeinschaftliche Parkierungsanlagen und Technikräume ändern daran nichts.

1.7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.7.1 öffentliche und private Mischverkehrsflächen
1.7.2 öffentlicher Gehweg
1.7.3 Höhenlage der Verkehrsflächen (Abweichungen bis 0,5 m zulässig)

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Privates Wasserkraftwerk

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.10 WASSERFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

Offener Mühlgraben

1.11 MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.11.1 Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere eine Verbindungswasserleitung) zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers und zur Führung einer privaten Regenwasserentwässerung zugunsten der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke. Das Recht schließt gelegentliches Betreten für Kontrollzwecke und Befahren zur R eparatur mit ein.

1.11.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (auf der privaten Verkehrsfläche) zugunsten der angrenzenden Grundstücke, Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Insbesondere die Verbindungswasserleitung), Leitungsrecht zugunsten des benachbarten Flurstücks zur Querung mit Hausleitungen (z.B. Wärme, Kanal, Wasser, Strom und Kommunikation).

1.11.3 Gehrecht (auf der Versorgungsfläche) zugunsten der an die privaten Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke.

1.12 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

1.13 MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

An jedem im Lageplan eingetragenen zu pflanzenden Baum sind (je nach Pflanzgröße anfangs an zusätzlichen Stangen befestigt) zwei Nistkästen für Vögel und/oder Fledermäuse aufzuhängen.

1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 **Dachform**: Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ± 3° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° (Altgrad) zulässig.

2.1.2 **Fassaden- und Dachgestaltung:** Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren, sowie Dachbegrünungen und Solaranlagen (Strom und/oder Wärme) sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,8 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Anlagen (auch Hecken) sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite einen Abstand von mindestens 1,0 m hat.

2.3.2 Stützmauern sind gegen die Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.3.3 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden, Mülltonnenboxen oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Dies gilt nicht für den Mülltonnenstandplatz für den Tag der Abholung.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Parabolantennen und sonstige Außenantennen sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Bei der Planung von Untergeschossen ist zu berücksichtigen, dass diese unter Grundwassereinfluss geraten können. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen. Eine Beschreibung der Grundwasserverhältnisse findet sich in dem ingenieurgeologischen Gutachten des Instituts Dr. Haag vom 6.3.2018. Bei Hochwasserereignissen der nahe gelegenen Lindach sind kurzfristige Anstiege des Grundwasserspiegels nicht auszuschließen. Bei derartigen Ereignissen sind auch höhere Grundwasserspiegel, als die in dem Gutachten beschriebenen Bemessungswasserspiegel möglich. Deshalb wird empfohlen, das Untergeschoß als wasserdichte Wanne auszubilden und falls im Hochwasserfalle auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

3.2 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg gilt:

(1) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Im Außenbereich kann die Wasserbehörde und im Innenbereich die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung
1. breitere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich ist,
2. schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies mit den Grundsätzen des § 38 WHG vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen.

(2) In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

(3) § 38 Absatz 4 WHG ist mit den Maßgaben anzuwenden, dass in den Gewässerrandstreifen ebenfalls verboten sind
1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
3. die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz gilt:

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte
1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.
Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.
(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:
1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.
(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

3.3 ABWASSERABLEITUNG, REGENWASSERBEHANDLUNG

Bei der weiteren Planung ist § 55 Abs. 2 des WHG und § 46 Abs. 2 Punkt 2 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind anzuwenden. Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist das Niederschlagswasser von Dachflächen soweit möglich zu versickern oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Versickerung oder Einleitung in das Gewässer wäre ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Für die Bemessung der Einleitungswassermenge in den Vorfluter ist der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet zu Grunde zu legen. Nach dem A TV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (Punkt 3.3.7) ist die Drosselabflussspende qDr = 10l / sha anzusetzen. Dies sollte bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt werden. Die genau anzusetzende Drosselspende ist im Vorfeld der Entwässerungsplanung mit dem Amt abzustimmen. Das Niederschlagswasser der

PKW-Parkplatzflächen muss über einen offenporigen Belag versickert werden, sofern erforderlich kann die weitere Vorflut über ein Drainagesystem in Richtung Vorfluter sichergestellt werden. Ein direkter Anschluss der PKW-Parkplatzflächen über ein Rohrsystem an den Vorfluter ist nicht zulässig. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann. Dachbegrünungen für Flachdächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad können einen Beitrag zum Niederschlagswasserrückhalt liefern. Sie sollte wie folgt ausgebildet werden: die Dicke der Vegetationsschicht muss mind. 10 cm betragen, die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mind. 35l/m2 im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). Sollte die Dachbegrünung nicht zur Ausführung kommen, so muss das nicht erstellte Retentionsvolumen durch eine anderweitige Retentionsmaßnahme (z. B. Retentionszisterne oder Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Straßenflächen und Hofflächen sollten ans Mischwassernetz angeschlossen werden. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Zur Beurteilung ist dem Amt ein bodenkundliches/hydrogeologisches Gutachten vorzulegen Dem Amt ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.

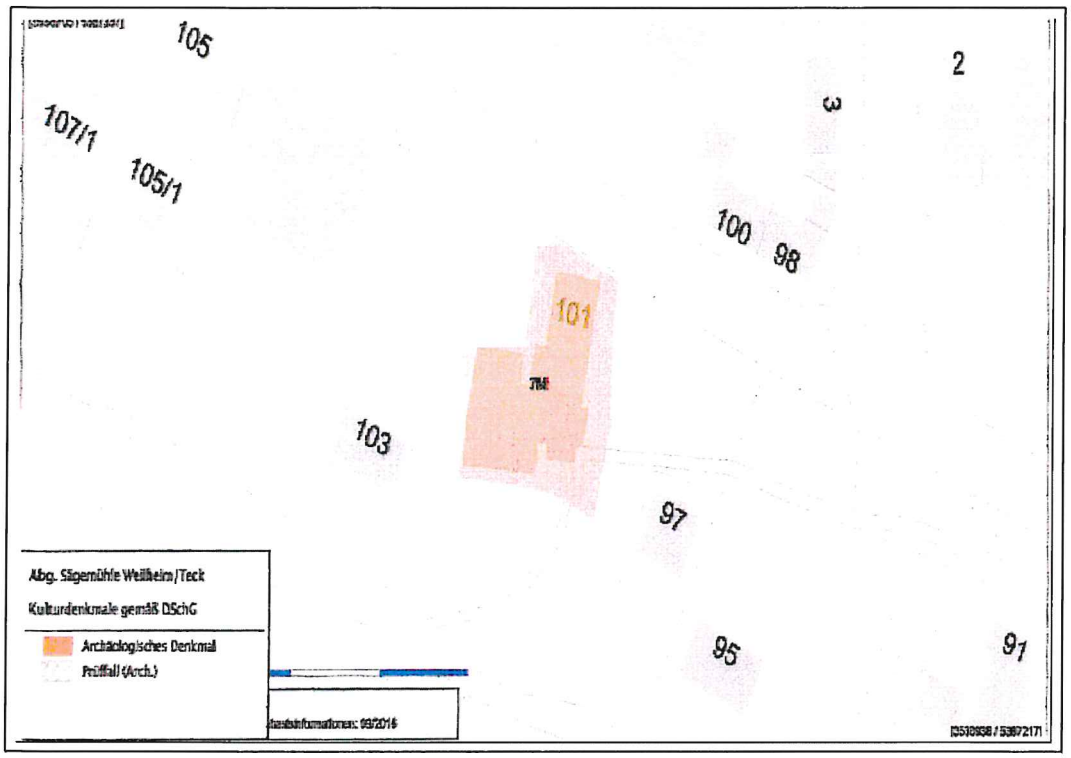
3.4 RÜCKSTAUEBENE

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe vom Bauherrn unterhalb der Rückstauebene (das ist zumeist die Höhe der Verkehrsfläche) gewählt, muss bei der Grundstücksentwässerung die DIN 1986 beachtet werden (z.B. Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

3.5 BAU- UND BODENDENKMALE

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegt das archäologische Kulturdenkmal gern. § 2 DSchG „Abgegangene Sägemühle" (Abgrenzung siehe unten). Diese ist seit 1590 nachweisbar, wobei eine Entstehung schon in mittelalterlicher Zeit möglich ist. Das Sägewerk wurde bis 1995 betrieben, die Stromerzeugung mittels Turbine, die 1923 das große Wasserrad ersetzte bis in jüngste Zeit. Im Bereich des geplanten privaten Kraftwerks sowie nördlich davon ist bei Bodeneingriffen trotz Überprägung durch Umbauten noch Denkmalsubstanz (Kulturdenkmale nach § 2 DSchG) zur Geschichte der Mühle zu erwarten. Wir bitten darum, diese Hinweise in den B-Plan mit aufzunehmen. Die geplanten Baumaßnahmen werden zur Zerstörung dieser Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es archäologischer Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Innerhalb des Denkmalbereichs wird somit die weitere Beteiligung an Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich; in diesem Zusammenhang erfolgt eine endgültige Stellungnahme. Fernerhin wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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 86 - Denkmalpflege) 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. Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme in die Planung wird gebeten.



3.6 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

3.7 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Die orientierende Untersuchung vom 10.09.2016 hat folgende Belastungen ergeben:

1. Der Beton der Montagegrube ist erheblich mit Kohlenwasserstoffen belastet und muss beim Abriss der Gebäude separiert und gesondert entsorgt werden.

2. An der Lindachböschung scheint im westlichen Bereich flächendeckend bauschuttartige Ablagerungen mit reichlich Faserzementplatten vorhanden zu sein. Der Gutachter empfiehlt entweder die vollständige Freilegung des betreffenden Böschungsabschnittes mit Entfernung der Ablagerungen sowie ordnungsgemäßer Entsorgung oder das belassen des kompletten Böschungsabschnittes, mit

dauerhafter und fachgerechter Sicherung der Böschung gegen Hochwasser und Ausspülungen.

Relevante Verunreinigungen des Untergrundes sind nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen weitere Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Esslingen sofort zu verständigen.

3.8 BAUGRUND

Im Plangebiet ist mit sehr unterschiedlichen Böden und aufgefülltem Gelände zu rechnen. Dies ist bei der Gründung der baulichen Anlagen zu beachten.

3.9 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Die Flächen wurden durch ein Gutachten vom 22.12.2016/30.01.2018 begutachtet. Dort empfohlene Maßnahmen sind:
1. Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauphase.

2. Rodung von Gehölzen und Gebäudeabbruch außerhalb der Vogelschutzperiode vom 01.03. bis 30.09.

3. Unmittelbar vor Gebäudeabbruch erneute Überprüfung auf Fledermäuse.

3.11 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, zuletzt geändert am 25.01.2012 S. 65,90) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,4 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,0 m breiten Fahrgasse zu versehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt nach Auffassung des Landratsamtes Esslingen die Satzung der Stadt Weilheim über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vom 09.05.1997. Diese Satzung ist daher zu beachten. In ihr ist ausgeführt, dass die Stellplatzverpflichtung (notwendige Kfz-Stellplätze, § 37 Abs.1 LBO) wird für Wohnungen über 80 m² Nettogrundfläche (NGF) nach DIN 277-2:2005 auf 1,5 Stellplätze erhöht wird, Bruchzahlen sind aufzurunden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	**Aufstellungsbeschluss**	gemäß § 2 Abs.1 durch Gemeinderat am 15.11.2016
2.	**Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**	gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Weilheim Nr. am 17.11.2016
3.	**Feststellungs- und Auslegungsbeschluss**	nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am
4.	**Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der Auslegung**	gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Weilheim Nr. am
5.	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung**	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2018 bis 16.05.2018 Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 09.04.2018 Frist zur Stellungnahme bis
6.	**Änderung des Planentwurfes Veröffentlicht Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden**	gemäß § 4a Abs.3 BauGB am 17.07.2018 im Mitteilungsblatt Weilheim am 09.08.2018 vom 17.08.2018 bis 19.09.2018 Frist zur Stellungnahme bis 19.09.2018
7.	**Änderung des Planentwurfes, Beteiligung der berührten Behörde (LRA) und der betroffenen Öffentlichkeit**	gemäß § 4a Abs.3 BauGB am vom ..... bis Frist zur Stellungnahme bis
8.	**Satzungsbeschluss**	gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom ..... zum Ausdruck kommt, überein.

Weilheim an der Teck, den

Der Bürgermeister

9.	**Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**	gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Weilheim Nr. ..... am
10.	**In Kraft getreten**	am

Zur Beurkundung:
Weilheim an der Teck, den

Der Bürgermeister