

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte – 2. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Jahr 1988 ist der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ in Kraft getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde in Ergänzung des Siedlungsbereiches ein Wohn- und Mischgebiet für Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen. Bis auf wenige Baulücken ist das Gebiet aufgesiedelt. Zu den verbliebenen Baulücken zählt das Grundstück im Kreuzungsbereich der Tulpenstraße in die Zeller Straße.

Um an dieser Stelle eine städtebaulich prägnante und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, und auch dieses Baupotential im Bestand einer baulichen Nutzung zuzuführen, soll das bestehende Baurecht in diesem Bereich geändert werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Weilheim a.d. Teck. Es wird im Norden über die Zeller Straße (Landesstraße L1214) erschlossen. Im Süden und Osten wird es von der Tulpenstraße begrenzt. Im Westen befindet sich in direktem Anschluss ein großflächiger Einzelhändler mit den dazugehörigen Parkierungsflächen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **3 Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ aus dem Jahr 1988 mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1991. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Wohn- und Mischgebiet für Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser fest.

In den Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte – 2. Änderung“ ersetzt.

### **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Ziel der Planung ist die Anpassung des Baurechts zu Schaffung einer zeitgemäßen und städtebaulich prägnanten Bebauung, um das Baugrundstück einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h., zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.617 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **6 Bestand**

### **6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleinräumige, innerörtliche Baulücke, die an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist (Zeller Straße und Tulpenstraße) und an der vierten Seite an den Parkplatz des benachbarten Einzelhandelsmarktes angrenzt. Im Wesentlichen ist das Baugrundstück eine Wiesenflächen. Am südlichen Randbereich des Grundstücks befinden sich einzelne Gehölze.

### **6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### **6.3 Verkehr, ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die Tulpenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Direkt nördlich knüpft die Tulpenstraße an die Zeller Straße (L 1214) an, wodurch das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

### **6.4 Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### **6.5 Denkmale**

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

## **7 Artenschutz**

Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes bzw. der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen sind keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten und Artengruppen zu erwarten.

## **8 Planungsziele und Planungskonzeption**

Das Gebiet „Hinter der Ziegelhütte“ wurde in den 1990er Jahren erschlossen und ist nahezu aufgesiedelt. Das aktuelle Plangebiet ist eine der wenigen verbliebenen Baulücken im Gebiet. Die Stadt ist bemüht, dieses einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Das Baugrundstück markiert den Eingang zu dem Gesamtgebiet. Um an dieser Stelle ein städtebaulich markantes und prägendes Gebäude zu ermöglichen, und die Vermarktung des Grundstücks zu erleichtern, soll das bestehende Planungsrecht angepasst und aktualisiert werden.

Teile der vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Tulpenstraße und der begleitende Fußweg sollen hierzu dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die notwendige Fußwegeverbindung in das Gebiet soll künftig in den Südwesten des Baugrundstücks, zwischen Baugrundstück und den angrenzenden Einzelhandelsstandort, verlegt werden.

Die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück soll weiterhin im Süden von der Tulpenstraße erfolgen. Die notwendige Parkierung im Geltungsbereich soll künftig durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen möglich sein. Die Herstellung einer Tiefgarage ist gleichermaßen planungsrechtlich möglich. Die im Osten entlang der Tulpenstraße vorhandenen Parkplätze werden als öffentliche Parkplätze beibehalten.

Die Form des bestehenden Baufensters wird im Wesentlichen beibehalten, im Norden und Westen bis an die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeweitet.

Um das Grundstück baulich besser nutzen zu können, wird die Grundflächenzahl an die Obergrenzen der BauNVO in Bezug auf ein Mischgebiet angepasst. Die zulässigen Gebäudehöhen werden erhöht. Gleichzeitig wird neben der zulässigen Bauweise die Dachform und -neigung flexibler gestaltet.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung passt sich in die umgebende Bebauung ein, die bereits aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist bereits eine Tankstelle angesiedelt. Im Eingangsbereich zum bestehenden Gebiet ist die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle nicht anzustreben und würde im Einmündungsbereich und entlang der Kreisstraße auch zu verkehrlichen Problemen führen. Tankstellen werden deshalb ebenso ausgeschlossen wie gewerbliche Werbeanlagen. Diese widersprechen ebenfalls dem Wunsch nach Gestaltung eines städtebaulich attraktiven Auftaktes zum Gebiet.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt. Hierdurch ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Die bislang zusätzlich festgesetzte Anzahl der zulässigen Geschosse und Geschossflächenzahl wird aufgegeben.

Die zulässige Grundflächenzahl wird an die Obergrenzen der BauNVO angepasst, damit das Baugrundstück besser baulich genutzt werden kann. Dies dient der Nachverdichtung und der Schonung von Außengebietsflächen.

Um einen städtebaulich prägnanten Baukörper zu ermöglichen- wird die zulässige Gebäude- und Traufhöhe etwas erhöht. Mit der festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die Umgebung einfügt.

### **9.3 Bauweise**

Um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Beschränkung auf Hausgruppen, wie bislang vorhanden, erscheint nicht mehr städtebaulich geboten.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Die Form des bestehenden Baufensters wird im Wesentlichen beibehalten, im Norden und Westen bis an die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeweitet. Um in der Erdgeschosszone das Gebäude in Teilen von dem vorhandenen Fuß- und Radweg abzusetzen und hierdurch Sichtfelder freizuhalten, wird in der Erdgeschosszone die Baugrenze im Nordwesten etwas zurückgenommen.

#### 9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Ausrichtung der künftigen Bebauung wird beibehalten. Die künftige Bebauung soll sich weiterhin an den Fluchten der bestehenden Straßen (Zeller Straße und Tulpenstraße) orientieren.

#### 9.6 Nebenanlagen

Um eine ungehinderte Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt. Um ein zu nahes Heranrücken an die Verkehrsfläche zu unterbinden, ist ein gewisser Abstand einzuhalten.

#### 9.7 Stellplätze und Garagen

Da für das Grundstück bereits ein großzügiges Baufenster definiert ist, und der öffentliche Raum - insbesondere im südlichen Bereich - nicht zu stark durch Bebauung verdichtet werden soll, sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Stadtbild ist geringer. Deshalb können diese auch außerhalb der Baugrenzen, sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden. Auch Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb dieser und unter den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### 9.8 Sichtflächen, Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote

Um im Einmündungsbereich der Tulpenstraße in die Zeller Straße ausreichende Sicht zu gewährleisten, auch auf den querenden Fuß- und Radweg, sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt.

Die Zufahrt zu dem Baugrundstück soll weiterhin ausschließlich im Süden von der Tulpenstraße aus erfolgen. Um dies sicher zu stellen sind entlang der restlichen Seiten des Grundstück Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

#### 9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um den Wasserabfluss zu begrenzen und die Grundwasserneubildung zu fördern sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um einen möglichst gebietstypischen und ökologisch wertigen Bewuchs sicherzustellen, sind standortgerechte heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren, sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Zur Schonung der Tierwelt, sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Um das Gebiet zu durchgrünen, sind Baumpflanzungen innerhalb von oberirdischen Stellplatzflächen festgesetzt.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Dachform, Dachneigung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer usw.) geprägt. Um das Gebäude harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einzupassen, wird für das Plangebiet ebenfalls ein geneigtes Dach festgelegt. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung wird etwas flexibler ausgestaltet als bislang festgelegt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

### 10.2 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

### 10.3 Fassadengestaltung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung, stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig.

### 10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Anordnung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine, die Umgebung störende Fernwirkung, verhindert wird.

### 10.5 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrs-, Wege- und Grünflächen einzuhalten.

## 11 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Bei dem aktuellen Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bestehende Verkehrsflächen und eine bestehende Baulücke, die bereits heute entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ bebaubar wäre.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen (neuer Fußweg mit ca. 108 m<sup>2</sup> Fläche, geringfügige Ausweitung der Baugrenzen und Erhöhung der GRZ sowie Gebäudehöhen) hat die Planung sehr geringe bis keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.617 m<sup>2</sup> (ca. 0,16 ha).

Abzüglich der Verkehrs- und Wegeflächen mit 229 m<sup>2</sup> verbleibt ein Anteil von 1.388 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche.

01.09.2020



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18