

TEXTTEIL zum

Bebauungsplan „Hinter dem Berg – 5. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

23.11.2020

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl.I.S.587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl entsprechend § 19 (4) BauNVO ist bis 0,80 zulässig.

A.3.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Obergrenze der Geschossflächenzahl entsprechend § 17 (2) BauNVO ist zulässig.

A.3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlage wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb).

Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen Bezugspunkt und Oberkante Attika.

Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen Bezugspunkt und Oberkante First.

Bei Satteldächern und versetzten Satteldächern wird die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen Bezugspunkt und Oberkante First.

Der Bezugspunkt ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der beiden Höhen der angrenzenden Verkehrsfläche an den Gebäudeeckpunkten mit einer Toleranz von 0,20 m.

Technische Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten.

A.3.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen, deren Einfahrtsbauwerke und Technik, sowie deren Absturzsicherungen überschritten werden. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile und Terrassen und Balkone kann zugelassen werden.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge von maximal 60 m zulässig.

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung ist bei Pultdach, Satteldach und versetztem Satteldach parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Offene Stellplätze

sind in der überbaubaren Grundstücksfläche, in den besonders gekennzeichneten Flächen (ST) und im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig

überdachte Stellplätze

sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders gekennzeichneten Flächen (ST) zulässig.

Garagen

sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen können auf den gesamten Grundstücksflächen zugelassen werden, Holzpergolen und genehmigungsfreie Schwimmbekken - deren Höhe 0,5 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt - können außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig, ausgenommen Einfriedungen.

A.3.6 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gehwege (siehe Planeinschrieb)

Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

A.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.7.1 *Beläge von Stellplätzen*

private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

A.3.7.2 *Beleuchtung*

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

A.3.7.3 *Artenschutzmaßnahme*

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung (Abbruch, Gehölzrodung) nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

A.3.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

A.3.8.1 Pflanzungen – Durchführung Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916-2002-08 und DIN 18917-2002-08 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18912-2002-08 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.3.8.2 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Grünflächen/Gärten (Grünlandanteil 80%) mit Laubbäumen (Vorrangig Obstbäume) und Sträuchern siehe Pflanzliste

A.3.8.3 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Einzelbäume

Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist variabel, die Anzahl ist bindend. Siehe Pflanzliste

A.3.8.4 Pflanzgebot 3 (Pfg3) -

In den Flächen des Pflanzgebotes 3 ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Siehe Pflanzliste

A.3.8.5 Pflanzgebot 4 (Pfg4) - Fassaden- und Dachbegrünung der überdachten Stellplätze

Die überdachten Stellplätze in den gekennzeichneten Flächen (ST) entlang der L 1200 sind zu begrünen. Siehe Pflanzliste

A.3.8.6 Pflanzgebot 5 (Pfg5) – Tiefgarage

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, der versiegelten Flächen (Wege, Terrassen, etc) und des Zufahrtsbauwerks mit mindestens 40 cm fachgerechtem Bodenaufbau auszuführen und zu begrünen.

A.3.8.7 Pflanzgebot 6 (Pfg6) – Dachbegrünung

Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und untergeordneten Bauteilen sind entsprechend Pflanzliste zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer sind mit einem mindestens 12 cm starken Substrataufbau auszubilden.

A.3.8.8 Pflanzbindung Pfb 1

Einzelbäume mit Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

A.3.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Hinter dem Berg – 5.Änderung"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterische integrieren.

Nebengebäude:

Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist nicht zulässig.

B.1.2 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb Pultdächer, Flachdächer, Satteldächer und versetzte Satteldächer zugelassen. Dachneigung bei Pultdach unter/gleich 10 °. Flachdächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von Dachterrassen und untergeordneten Bauteilen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem begrüneten Flachdach zu versehen.

B.1.3 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Pultdächer

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen jedoch in der Neigung des Hauptdaches angebracht sein. Eine Aufständigung ist nicht zugelassen.

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

.

Dacheindeckung:

Bei Pultdächern und Satteldächern sind Dachsteine in Rot- und Brauntönen wie auch Grau- bis Anthrazittönen zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Farbe und Material der Dacheindeckung gleich auszuführen.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bei Dachflächen sind nur solche Metallbaustoffe zulässig, bei denen eine grundwasser- und bodenschädliche Verunreinigung durch den Abtrag bei Niederschlägen nachweislich ausgeschlossen ist (z.B. mit entsprechender Beschichtung).

Flachdächer:

Flachdächer sind bis auf begehbare Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie Simse, Erker etc. zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Eine Aufständering ist zulässig, wenn einen Abstand von 1,00 m vom Dachrand eingehalten wird.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Baufenster zulässig. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden, aber nicht mit Fernwirkung oberhalb der Dachkante. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Booster- und Laserwerbung wie auch Videowände sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**B.3.1 Unbebaute Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.3.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen.

Je Baugrundstück darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt nicht mehr als die halbe Länge für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Die Benutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits- und Lagerflächen ist nicht zulässig.

B.4 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO i.V. m. § 37 (1) LBO)

Maßgeblich ist die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Satzung der Stadt Weilheim an der Teck über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Stadtgebiet und im Stadtteil Hepsisau.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt im Grabenschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ gem. § 22 DSchG. Es gelten die entsprechenden Auflagen.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Esslingen als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Bei unterkellerten Neubauvorhaben ist in geschossrelevanter Tiefe mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind bis zu einem abzustimmenden Bemessungswasserspiegel wasserdicht und in auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.

Grundsätzlich dürfen entlang unterirdischer Kanäle und Leitungen keine Drainagen eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt.

Für die 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 der Bemessungswasserspiegel definiert.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen; die erforderlichen wasserrechtlichen verfahren sowie die projektbezogenen Baugrunderkundungen sind frühzeitig abzustimmen.

C.5 Baugrund

Nach dem geologischen Basisdatensatz bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Gesteine des Unter- oder Mitteljuras erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura) ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologischen Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zu Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten.

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.8 Baumstandorte

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

C.9 Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern, Zäune und Geländeänderungen.

C.10 Altlasten

Bisher sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei künftigen Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, so ist das WBA des Landratsamtes Esslingen zu informieren.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete Baumarten /Sträucher

Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Mehlbeere

Hainbuche

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Eberesche

Speierling

Elsbeere

Flieder

Hartriegel

Hasel

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Liguster

Schlehe

Wildrose

Holunder

Schneeball

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanoides

Sorbus aria

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Syringa vulgaris

Cornus sanguinea

Coryllus avellana

Cataegus laevigata

Euonymus europaea

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

D.2 Pflanzenliste 2

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch

Berg-Lauch

Gemeiner Wundklee

Rundbl. Glockenblume

Karthäusernelke

Natternkopf

Zypressen-Wolfsmilch

Gemeines Sonnenröschen

Kleines Habichtskraut

Hornklee

Felsennelke

Scharfer Mauerpfeffer

Allium schoenoprasum

Allium senescens

Anthyllis vulneraria

Campanula rotundifolia

Dianthus carthusianorum

Echium vulgare

Euphorbia cyparissias

Helianthemum nummularium

Hieracium pilosella

Lotus corniculatus

Petrorhagia saxifraga

Sedum acre

D.3 Pflanzenliste 3

Fassadenbegrünung

Geeignete Pflanzen:

Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Knöterich
Kletterrosen
Kletterhortensie

Clematis
Hedera helix
Lonicera heckrottii
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Rosa sympathie
Hydrangea petiolaris

Aufgestellt:

Stuttgart, den 02.06.2020/22.07.2020/14.08.2020/27.09.2020/23.11.2020

Dipl. Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Weilheim unter Teck , den xx.xx.xxxx

Johannes Züfle

Bürgermeister