

STADT WEILHEIM a.d. TECK

BEBAUUNGSPLAN „Zeller Straße 18“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	20.10.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	22.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 02.11.2020 bis 02.12.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weilheim a.d. Teck, den

.....
Johannes Züfle
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 14.12.2021



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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto; background-color: #f0f0f0; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">MI</div>	<p>Mischgebiet (MI) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe, (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, (6) Gartenbaubetriebe, (7) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Tankstellen. <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).</p>
---	--


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. GRZ 0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
z.B. BH=350,50m	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen (Gh max. und Th max.) ist die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert und gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>


3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p><i>Hinweis: Um die Sichtbereiche entlang des Geh- und Radweges im Bereich des Einmündungsbereichs der Tulpenstraße in die Zeller Straße (Landesstraße 1214) freizuhalten, ist ein zurückspringen der Baugrenzen in der Erdgeschosszone festgesetzt, d.h. eine erweiterte Baugrenze (s. Plandarstellung) lässt eine überkragende Bebauung oberhalb der Erdgeschosszone zu.</i></p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Kellergeschosse, Tiefgarage, Technikräume usw.) ist zulässig.</p>
---	--


5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptfirstrichtung / Hauptgebäuderichtung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	--


6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
--	---



7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.</p> <p>Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p>
--	--

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die festgesetzten Sichtflächen sind im Erdgeschoss von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.</p> <p>Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.</p>
---	---

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Bereiche ohne Zu- und Abfahrten Siehe Plandarstellung</p> <p>In den dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p>

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

	<p>Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p> <p>Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- beziehungsweise Hofbereiche zufließen kann.</p>
	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.</p>
	<p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind zu min. 75 % der Dachfläche min. extensiv (Substrathöhe min. 12 cm) zu bepflanzen.</p>
	<p>Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen, Minimierung Anzahl und Leistung und Betriebszeit der Lampen) zu verwenden.</p>

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Begrünung Stellplatzflächen</p> <p>Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Je fünf nicht überdachter Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus gesicherten Herkünften (Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	--

12. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich 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 Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.</p> <p>Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche sind der Schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ Koehler & Leutwein, November 2021) zu entnehmen (Anlage 5.1 und 5.2). Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.</p>
--	---

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Sozialräume, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büros und Ähnliches (1)
	dB(A)	erforderliche $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	---
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	(2)	50	45
VII	> 80	(2)	(2)	50

(1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Für Nebenanlagen sind, zusätzlich zu der für die Hauptgebäude festgesetzten Dachform und Dachneigung, Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Es sind rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nicht zulässig.</p>
	<p>Fassadengestaltung</p> <p>Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.</p> <p>Je Werbeanlagen ist eine maximale Ansichtsfläche von 4,0 m² zulässig.</p> <p>Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

	<p>Entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können.

Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebiets „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 (GBl. Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) zu beachten.

2. Bodenschutz:

Gem. § 1 a (2 u. 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 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Gebäudeentwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Rodungszeitraum:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss

(§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

5. Baugrund/Geotechnik:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zum Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurden im Jahr 1988 Messungen zur Bestimmung des Grundwasserspiegels durchgeführt. Aufgrund dessen wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet das Kellergeschoss als „wasserdichte Wanne“ auszubilden ist.

6. Planergänzende Vorschriften:

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

7. Grundwasserschutz:

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.

8. 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.