



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)**

**Stadt Weilheim**

**Bebauungsplan „Halde III“**

**Stand: 27.10.2021**



# **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Halde III" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

## **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

### **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) + (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

#### **2.2.1 Bezugshöhen** (§ 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **2.2.2 Maximale Gebäudehöhen** (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

TH =                      Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.



Die angegebene TH darf auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

FH =                      Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

Zulässige maximale Gebäudehöhen:

Traufhöhe: 6,3 m

Firsthöhe: 10,0 m

### **3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen** (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

Gem. § 23 (3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o.ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Ein hinausragen von Dachvorsprüngen kann bis max. 1,0 m über die Baugrenzen zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen.

Neben dem Hauptfirst sind rechtwinklig untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst muss mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.



## **6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hausgrundfläche) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen und des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## **7. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf den für Garagen besonders festgelegten Flächen (Ga) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports), welche maximal eine seitliche Wand haben dürfen, sind ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Garagen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

## **8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### **8.1 Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Es sind vorzugsweise Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.

#### **Pflanzenliste für Einzelbäume**

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Apfeldorn ( <i>Crataegus carrierei</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Zierapfel ( <i>Malus</i> - Sorten)
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Obstbäume

2. Die mit Pflanzgebot (Pg 1) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Obstbaum- Hochstammbäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Die mit Pflanzgebot (Pg 2) belegten Flächen sind als Gewässerrandstreifen anzulegen, mit heimische und standortgerechten Sträucher auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Ein extensiver Krautsaum ist zu entwickeln. Es sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.

#### **Pflanzenliste für Gewässerrandstreifen**

Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )



Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. und 3. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 1.

## 8.2 Pflanzbindungen

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume und Gehölze zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

## 8.3 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED) zu verwenden.

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

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Flächenagentur BW 30.04.2021) vorgesehen:

### 9.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Um Konflikte mit den Vorgaben zum Artenschutz (§44 Bundesnaturschutzgesetz) zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 1. November bis 28. Februar durchzuführen.

Im Vorfeld von Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden ist eine Überprüfung von Quartieren von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen.

Zauneidechsen sind vor Beginn der Bauarbeiten umzusiedeln bzw. aus dem Gebiet zu vergrämen.

### 9.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Als CEF Maßnahmen sind nach Maßgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP (Stand 30.04.2021) folgende Maßnahmen erforderlich:

Zauneidechsen: Umsiedlung/ Vergrämung aus dem Baugebiet

Die **CEF Flächen 1 und 2** sind nach den gutachterlichen Vorgaben zu gestalten.

Fledermäuse: Anbringen von 20 Rundkästen

Die Anbringung der Kästen erfolgt unter Anleitung einer sachkundigen Person.

Vögel: Anbringen von 10 Nisthöhlen

Die Anbringung der Kästen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang erfolgt unter Anleitung einer sachkundigen Person.

## **10. Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dach- und Oberflächenwasser der Bauplätze sowie Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Regenwasserkanal oder direkt in die umliegende Vorflut eingeleitet.



## **11. Sichtfelder** (§ 9 (1) 9 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die richtliniengerechten Sichtfelder nach der RAST 06 an den Knotenpunkten (Einmündung der Ein- und Ausfahrtsbereiche) dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich. Sie dürfen Wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

## **12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

# **II. Hinweise**

## **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächen-gestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

## **2. Grundwasser, Geologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte bei den Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) durchzuführen. Der formlose Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Dauernde Grundwasserableitungen sind unzulässig. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.



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 von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es darf entlang der Kanäle und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperriegel einzubauen.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation.

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

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

### **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.



Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **Erdbebenzone**

Gemäß der Karte „Erdbebenzone und Untergrundklasse für Baden-Württemberg“ befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 und in der Untergrundklasse R.

## **3. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW.

### Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. D.h. das anfallende Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist einem gesonderten Regenwasserkanal bzw. (wo möglich) direkt der vorhandenen Vorflut zuzuleiten. Zisternen (z.B. zur Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung usw.) sind zulässig.

## **4. Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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.

## **5. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-gesetztes (BodSchG) und Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz wird hingewiesen.

Auf die einschlägigen Richtlinien und Bestimmungen - (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) wird verwiesen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.





Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BBodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## 6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.



## 7. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe bis 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBO AVO und Feuerwehrezufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

## 8. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)

Zusätzlich liegen die im Bebauungsplan in Bezug genommene technische Vorschriften bei der Stadt Weilheim a.d. Teck zur Einsichtnahme bereit.

Ausgefertigt:  
Weilheim a.d. Teck, den

---

Johannes Züfle  
Bürgermeister



### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Halde III"**

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### **1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

#### **2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

##### **2.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Planeinschrieb.

###### Dachform

Folgende Dachform ist zugelassen:

Satteldach.

Flachdachanteile sind zulässig bis max. 10% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrund).

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

###### Dachneigung

Folgende Dachneigung ist zugelassen:

SD 35°- 38°

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dachdeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit.

Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden, glänzenden Materialien.

Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen, sind extensiv zu begrünen.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Solaranlagen sind grundsätzlich (auch in Verbindung mit Dachverglasungen) bis 2/3 der jeweiligen Dachfläche (je Dachseite) zulässig. Solaranlagen zusammen mit Dachverglasungen (auf einer Dachseite) sind zulässig.



### 2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zum Hauptfirst mind. (Ansichtsmaß gemessen) 1,0 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Für Schleppgauben sind Dachneigungen von mindestens 15°, bei stehenden Gauben von mindestens 25° vorzusehen.

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

### 2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 1,50 m<sup>2</sup> zulässig. Auf der jeweiligen Dachseite ist je 25 m<sup>2</sup> Dachfläche ein Dachflächenfenster zulässig.

### 2.5 Dachverglasungen

Dachverglasungen (bündig mit Dachdeckung, gegliedert) sind bis zu 1/8 der jeweiligen Dachfläche (je Dachseite) zulässig. Dachverglasungen zusammen mit Dachaufbauten sind zulässig.

### 2.6 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Auf Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) und zur Außenwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,50 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

## 3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Schotter und Steingärten sind nicht zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.



Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

#### **4. Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Hecken oder beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune (beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 0,50 m betragen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedigung kann erfolgen durch Maschendraht, Heckenbepflanzung, Holzzäune (Jägerzaun oder ähnliches).

Im Gewässerrandstreifen sind keine Einfriedigungen zulässig.

#### **5. Höhenlage des Geländes** (§ 74 (3) 1 LBO)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen vom Nachbarn bis zur Auffüllung des Geländes zu dulden.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllungen des Geländeniveaus unterzubringen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein.

#### **6. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen. Vorhandene Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandsschutz.

#### **7. Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäudeeinheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig. Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.



Der höchste Punkt der Außenantennenanlagen muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

#### **8. Anzahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

Es wird verwiesen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim vom 03.12.1996.

#### **9. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

#### **10. Niederschlagswasser** (§ 74 (3) 2 LBO)

Die anstehen Böden sind für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Dach- und Oberflächenwasser der Bauplätze sowie Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Regenwasserkanal oder direkt in die umliegende Vorflut eingeleitet.



#### **IV. Verfahrensvermerke**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                   | am 23.11.2021                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am 19.12.2019                    |
| 3. Vorentwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 30.04.2021                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am 06.05.2021                    |
| 5. Öffentliche Auslegung   | vom 17.05.2021<br>bis 18.06.2021 |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung    | am xx.yy.xyxy                    |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 8. Öffentliche Auslegung   | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 9. Als Satzung beschlossen                                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten           | am xx.yy.xyxy                    |

Ausgefertigt:

Weilheim a.d. Teck, den 27.10.2021

---

Johannes Züfle  
Bürgermeister

Planverfasser:

---

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung