

Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan
„Sportanlagen und Natur – KiTa Kirchheimer Weg“
Gemarkung Weilheim an der Teck

Planungsrechtliche Festsetzungen
und
örtliche Bauvorschriften

Entwurf Stand
08.03.2024

Auftraggeber: Stadt Weilheim an der Teck
Marktplatz 6
73235 Weilheim an der Teck

Projektbearbeiter: Planstatt Senner GmbH

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Geografie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 5700

INHALTSVERZEICHNIS

1. Satzung	4
2. Verfahrensvermerke	6
3. Rechtsgrundlagen	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.3 § 3 Ausnahmen und Befreiungen	14
4.4 § 4 Ordnungswidrigkeiten	14
4.5 § 5 Inkrafttreten	14
5. Hinweise	14
5.1 Denkmalschutz	14
5.2 Bodenschutz	15
5.3 Geotechnik	16
5.4 Umgang mit Grundwasser	17
5.5 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen	17
5.6 Löschwasserversorgung	17
5.7 Abwasserbeseitigung, Regenwasserbehandlung	18
5.8 Altlasten	18
6. Örtliche Bauvorschriften	19
6.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich	19
6.2 § 2 Örtliche Bauvorschriften	19
6.3 § 3 Ordnungswidrigkeiten	20
7. Anlagen	21

1. Satzung

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Weilheim den Bebauungsplan „Sportanlagen und Natur-KiTa Kirchheimer Weg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. der Planzeichnung vom
2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen vom
3. den Örtlichen Bauvorschriften vom ...

Beigefügt sind:

1. die Begründung vom
2. der Umweltbericht vom ...

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Weilheim an der Teck, den

Johannes Züfle

Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	10.08.2023
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18.08. – 18.09.2023
3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	10.08. – 18.09.2023
4	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	
5	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
6	Förmliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung ____ gem. § 3 (2) BauGB	
7	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
8	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	
9	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	____.____.____

3. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S 394)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S 422)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl S. 229, 231)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. IS. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ___ __maßgeblich.

4.2 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

SO₁ Sonstiges Sondergebiet „Tennis“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 11

Im Sondergebiet „Tennis“ sind zulässig:

- Tennisanlagen und Tennisplätze
- Tennishallen
- Gastronomische Betriebe in Form einer Vereinsgaststätte
- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

SO₂ Sonstiges Sondergebiet „Skateanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 11

Im Sondergebiet „Skateanlage“ sind nur bauliche Anlagen, die einem Skateplatz entsprechen, zulässig.

Gemeinbedarfsfläche „Natur-KiTa“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur Anlagen, die dem Zweck der „KiTa“ dienen, zulässig.

Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zwei Sport- und Spielanlagen „Bogenschießanlage“ und „Bikepark“ festgesetzt.

Innerhalb der für Sport- und Spielanlagen ausgewiesenen Flächen, sind nur Anlagen zulässig, die der im Planteil ausgewiesenen Zweckbestimmung entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet „Tennis“ und die Gemeinbedarfsfläche der Natur-KiTa über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Für die innerhalb der öffentlichen Grünflächen gelegenen überbaubaren Flächen, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundfläche (GR) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Maximalhöhe festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Eintrag in der Planzeichnung über NN festgesetzt. Von der EFH ist eine Abweichung von +/- 30 cm zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Als Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 19 und 23 BauNVO und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil.

Im Sondergebiet „Tennis“ sind Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Bogenschießanlage“ sind Nebenanlagen und Stellplätze, die der Zweckbestimmung dienen, innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend, ist folgende Verkehrsfläche festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

7. Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche für Aufschüttung für die Umsetzung eines Erdwalls festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Aufschüttung sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche (GR) von maximal 60 m² und einer Erdüberdeckung, integriert in den Erdwall, zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind etwaige Gehölzrodungen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln, dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben oder Zwischenquartieren sowie dem Aktionszeitraum des Grasfroschs.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben dürfen

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig reflektierenden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht verwendet werden.

Fensterscheiben der Gebäude mit über 3 m² zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden.

- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases und
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – 3. überarbeitete Auflage“ der Vogelwarte Sempach.

Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.

Erhalt und Schutz von Gehölzen/Vegetationsstrukturen

Zu jedem Zeitpunkt der Baumaßnahme ist sicherzustellen, dass ausreichend Rückzugsbereiche für die Fauna vorhanden sind. Dafür sind bestehende Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld nach Möglichkeit zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und zu schützen. Sie sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigung, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen, etc. zu schützen. Es sind mindestens Abstände von jeweils 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Es sind die gängigen DIN - Normen und Normen für den Baumschutz einzuhalten. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Minimierungsmaßnahmen

Insektenschonende Beleuchtung

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Diese umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Vermeidung der Anstrahlung von Naturobjekten (z.B. Bäume, Gehölze, Gewässer, etc.) oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen (z.B. Nistkästen)
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion, Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen

- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED - Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung der erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV- absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

Schutz des Oberbodens

Erdmassenbewegungen sind so weit wie möglich zu reduzieren, es sollte möglichst wenig Erdaushub anfallen und nach Möglichkeit im Geltungsbereich wiederverwertet werden.

Bei der Erdmassenbewegungen sind folgende Punkte zu beachten:

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731 sowie des Merkblatts „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pflanzbindung:

Gemäß Planzeichnung sind zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei Abgang oder Verlust sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für den Erhalt der Vegetationsstruktur:

Gemäß Planzeichnung sind Flächen für den Erhalt der Vegetationsstruktur festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen muss die Vegetation wie im Bestand erhalten und gepflegt werden.

Dachbegrünung:

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht sollte mindestens eine mittlere Dicke von 10 cm aufweisen und kann variabel gestaltet werden. Die Vegetationsform sollte einer extensiven Begrünung aus vornehmlich heimischen Arten entsprechen. Für die Pflanzungen sind Gehölze und Straucharten aus der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

4.3 § 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

4.4 § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

4.5 § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Weilheim an der Teck, den

Johannes Züfle

Bürgermeister

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

a) Paläontologische Denkmale

Sollten die Bodeneingriffe im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ tief genug sein, könnten paläontologische Kulturdenkmäler betroffen sein. Dies ist allerdings beim derzeitigen Planungsstand noch nicht erkennbar. Sollte diese Thematik relevant werden, müsste das Naturkundemuseum Stuttgart als zuständige Fachinstitution beteiligt werden.

b) Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt unweit des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: latènezeitliche Siedlungen und Bestattungsplatz. Bei Bodeneingriffen ist daher auch im Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 84.2) 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.

5.2 Bodenschutz

Es gilt gemäß §§ 1,4 und 7 Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Seit dem 01.08.2023 regelt die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden.

Seit dem 01.08.2023 wird der Einsatz von Bodenmaterial und Recyclingmaterial in technische Bauwerke durch die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)" geregelt. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Bauwerke zu begrenzen.

Die hier genannten Belange sind auf Ebene des Zulassungsverfahrens zu beachten.

5.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

5.4 Umgang mit Grundwasser

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. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

5.5 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, Abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während der Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

Baumaschinen und Geräte, die für die Arbeiten im Gewässer eingesetzt werden, sind vor Beginn der Arbeiten auf einem geeigneten Waschplatz von Treibstoff-, Öl- und Schmierstoffrückständen zu reinigen. Für die Arbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, deren Hydrauliksystem mit einer biologisch abbaubaren Hydraulikflüssigkeit befüllt ist. Die Hydraulikflüssigkeit darf nicht wasserlöslich sein.

5.6 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.

5.7 Abwasserbeseitigung, Regenwasserbehandlung

Im Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

5.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im weiteren Verlauf der Planung oder im Zuge der Aushubarbeiten für die Neubebauung visuelle und/ oder olfaktorische Auffälligkeiten zu Tage treten, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt Esslingen) zu informieren.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck in der öffentlichen Sitzung am _____._____.____ die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sportanlagen und Natur-KiTa Kirchheimer Weg“ als Satzung beschlossen.

6.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

6.2 § 2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Bauteile zur Energiegewinnung und Einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

Dachformen

Die zulässigen Dachformen Flachdach (FD) oder Satteldach (SD) sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung bis zu 10°.

Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von Barriereeffekten sind Hecken an Stelle von Zäunen zu verwenden oder Zäune durchlässig für Kleintiere zu gestalten. Dafür ist zwischen Unterkante des Zauns und dem Boden ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten. Alternativ können Kleintierdurchlässe von min. 10 x 10 cm etwa alle 10-15 m integriert werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs.
1 Nr. 3 LBO

Die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind gemäß dem Maßnahmenplan im Umweltbericht möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster)

6.3 § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Weilheim an der Teck, den

Johannes Züfle
Bürgermeister

7. Anlagen

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den öffentlichen Grünflächen verwendet werden kann. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Für die Ausgleichsflächen sind zertifiziert gebietsheimische Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 *Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken* oder 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb* zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Bäume

Hochstamm, StU 20-25 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Fahl-Weide (*Salix rubens*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Pflanzliste 2 – Sträucher

Solitär, 125-150 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 3 – Grünflächen

Gebietsheimisches Saatgut aus Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland), Ansaatstärke 3 g/m², min. 50 % Kräuter/Blumen, max. 50 % Gräser, bspw. Folgende Arten:

Kräuter

Achillea millefolium Gewöhnliche
garbe
Agrimonia eupatoria Kleiner Odermennig
Betonica officinalis Heilziest
Campanula glomerata Knäuel-Glocken-
blume
Campanula patula Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia Rundbl. Glocken-
blume
Carum carvi Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus Kornblume
Centaurea jacea Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa Skabiosen-Flocken-
blume
Crepis biennis Wiesen-Pippau
Daucus carota Wilde Möhre
Galium album Weißes Labkraut
Galium verum Echtes Labkraut
Geranium pratense Wiesen-Storchschna-
bel
Hypericum perforatum Echtes Johannis-
kraut
Knautia arvensis Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis Wiesen-Platterbse
Leontodon hispidus Rauer Löwenzahn

Gräser

Agrostis capillaris Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis Wiesen-Fuchs-
schwanz
Anthoxanthum odoratum Gew. Ruchgras
Arrhenatherum elatius Glatthafer
Briza media Gewöhnliches Zittergras
Bromus erectus Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus Weiche Trespe
Cynosurus cristatus Weide-Kammgras
Festuca guestfalica (ovina) Schafschwin-
gel
Festuca pratensis Wiesenschwingel
Festuca rubra Horstschwingel
Helictotrichon pubescens Flaumiger Wie-
senhafer
Poa angustifolia Schmalblättriges Rispen-
gras
Trisetum flavescens Goldhafer

Leucanthemum ircutianum Wiesen-Margenherbe

Lotus corniculatus Hornschotenklee

Lychnis flos-cuculi Kuckucks-Lichtnelke

Malva moschata Moschus-Malve

Papaver rhoeas Klatschmohn

Pimpinella major Große Bibernelle

Plantago lanceolata Spitzwegerich

Plantago media Mittlerer Wegerich

Primula veris Echte Schlüsselblume

Prunella vulgaris Gewöhnliche Braunelle

Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß

Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß

Rhinanthus minor Kleiner Klappertopf

Rumex acetosa Wiesen-Sauerampfer

Salvia pratensis Wiesen-Salbei

Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf

Sanguisorba officinalis Großer Wiesenknopf

Scorzoneroide autumnalis Herbst-Löwenzahn

Silene dioica Rote Lichtnelke

Silene vulgaris Gewöhnliches Leimkraut

Stellaria graminea Gras-Sternmiere

Tragopogon pratensis Wiesen-Bocksbart

Vicia cracca Vogelwicke