

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Weilheim a.d. Teck ist ein attraktiver Wohnstandort. Der Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor sehr groß. Die Stadt ist bestrebt, diesen vorrangig und flächensparend durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen.

Die Flächen im Plangebiet sind geradezu prädestiniert, durch einen geordneten Geschosswohnungsbau eine neue Nutzung zu erfahren.

Für einen großen Teil der Grundstücken im Plangebiet wurden aktuelle Bauabsichten gegenüber der Stadtverwaltung und der Baurechtsbehörde geäußert. Die Stadt hat die jeweiligen Bauvorhaben dem Gemeinderat vorgestellt und in der jüngeren Vergangenheit bei sämtlichen Bauvoranfragen und Bauanträgen im Plangebiet das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die vorgestellten Vorhaben haben sich jedoch im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der Überschreitung der maximalen Bebauungstiefen der Baulinien entlang der Kirchheimer-Holzmadener- und Olgastraße und dem nicht Einfügen der geplanten Bebauung bezüglich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung als nicht genehmigungsfähig erwiesen.

Um eine sinnvolle Bebauung des Plangebiets zu ermöglichen, und eine gesteuerte, örtlich angepasste Wohnbauentwicklung mit Blick auf den anhaltenden Wohnraummangel zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Stadt Weilheim a.d. Teck beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Stadt Weilheim a.d. Teck ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und die Kernstadt als Kleinzentrum eingestuft. Der Nahbereich Weilheim a.d. Teck (bestehend aus der VVG Weilheim a.d. Teck mit Bissingen a.d. Teck, Holzmaden, Neidlingen, Ohmden, Weilheim an der Teck) ist dem Mittelbereich um das Mittelzentrum Kirchheim unter Teck (Kernstadt) zugeordnet.

Im Regionalplan ist Weilheim a.d. Teck als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes übertroffen (s. städtebauliche Kenndaten).

Ungefähr 120 m nördlich des Plangebiets ist im Regionalplan die ehemalige Bahnlinie zwischen Kirchheim a.d. Teck und Weilheim a.d. Teck als Trasse für Schienenverkehr, Sicherung (VRG, PS 4.1.2.1.5 (Z)) festgelegt. Auswirkungen der Planung auf diese sind nicht ersichtlich.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist ungefähr die östliche Hälfte als bestehende Mischbaufläche, die westliche Hälfte als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird deshalb nur in Teilen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringen Umfang (Einmündungsbereich der Olgastraße in die Kirchheimer Straße) überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den angrenzenden Bebauungsplan „Lange Morgen“ aus dem Jahr 1974.

Im Plangebiet besteht noch die seit den 1930er-Jahren rechtskräftigen Baulinienpläne entlang der Kirchheimer- Holzmadener- und Olgastraße.

In den Überlagerungsbereichen werden der o.g. Bebauungsplan sowie die genannten Baulinienpläne durch den Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“ ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet liegt im nord-östlichen Siedlungsbereich des Stadtgebiets von Weilheim a.d. Teck in der Nähe der Sportanlagen an der Lindach bzw. am Kirchheimer Weg.

Das Plangebiet wird im Süden von der Kirchheimer Straße und im Westen von der Olgastraße begrenzt, erstreckt sich nach Norden bis an die, das Gebäude Olgastraße 12 umgebende Parkanlage und schließt im Osten an die bestehende Bebauung entlang der Holzmadener Straße an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. § 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass unbebaute Flächen im Siedlungsbereich und wenig baulich genutzte Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung mit verdichteten Geschosswohnungsbau bebaut werden können. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann, sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von deutlich weniger wie 20.000 m², setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegt (s. städtebauliche Kenndaten) und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht zum Teil aus Wohngrundstücken mit bestehendem Gebäudebestand und Hausgärten (östlicher Teil), zum Teil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (westlicher Teil). Im westlichen Teil ist entlang der Olgastraße noch ein Wohngebäude vorhanden.

Der östliche Teil wird vom westlichen Teil durch eine Heckenstruktur getrennt.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete, Schutzobjekte oder sonstige Schutzausweisungen sind innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das öffentliche Eigentum im Plangebiet beschränkt sich auf die bestehenden Verkehrsflächen.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzende Olgastraße und die Kirchheimer Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der unmittelbar westlich des Plangebiet gelegenen Bushaltestelle „Lange Morgen“ (ca. 150 m Entfernung) und der nördlich gelegenen Bushaltestelle „Im Stockach“ an der Holzmadener Straße (ca. 200 - 300 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

6.7 Denkmale

Die nördlich des Plangebiets gelegene ehemalige Fabrikantenvilla Otto Becker (Olgastraße 12) aus dem Jahr 1921/22 mitsamt der Parkanlage in ursprünglicher Ausdehnung und Resten der Einfriedung ist als Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) in der Denkmalliste aufgeführt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Ungefähr 70 m südlich des Plangebiets verläuft die Lindach (G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).

7. Artenschutz/Biotopschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist bzw. ob die Flächen aktuell mit geschützten Arten oder Brutvögeln besiedelt sind.

Hierbei wurden die Flächen des Geltungsbereiches und der relevanten Kontaktlebensräume besichtigt und auf mögliche und tatsächlich genutzte Habitate kontrolliert, insbesondere der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse.

Die Untersuchung hat zu dem Ergebnis geführt, dass von der Planung die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Grauschnäpper, Haussperling und Klappergrasmücke betroffen sind.

Bei den Untersuchungen konnten keine Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Bei der weiteren Planung ist diese Art somit nicht mehr zu berücksichtigen.

Bei den Erhebungen hat sich gezeigt, dass Tagesverstecke für Fledermäuse nicht auszuschließen sind (im vorhandenen Baumbestand und an den bestehenden Gebäuden). Bezüglich möglicher Quartiere an und in den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden (Kirchheimer Straße 104 und Kirchheimer Straße 106) wurde eine separate Gebäudeuntersuchung durchgeführt. Bei dieser wurde auch auf gebäudebrütende Vogelarten geachtet.

Am Gebäude Kirchheimer Straße 104 stehen verschiedenen Nischen für gebäudebrütende Vogelarten zur Verfügung. In diesem Gebäude konnten keine Spuren gefunden werden, welche auf ein Vorkommen von Fledermäusen deuten. Dennoch können Tagesverstecke während der Aktivitätszeit nicht ausgeschlossen werden.

Auch am gut zugänglichen Gebäude Kirchheimer Straße 106 stehen für gebäudebrütende Vogelarten verschiedene Nischen zur Verfügung. Auf dem Dachboden des Gebäudes wurden Spuren von Fledermäusen (Kot, Nahrungsreste) gefunden. Deshalb kann eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Tatsache werden weitere Untersuchungen (Detektorbegehungen) während der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen Mai bis August empfohlen.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind den Gutachten zu entnehmen (Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Kirchheimer - Olga - Holzmadener Straße", Stand 26.09.2022, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand: 12.02.2024 und Ergebnisbericht der Gebäudeuntersuchung, Stand: 21.03.2024). Die vollständigen Gutachten liegen als Anlage dieser Begründung bei.

Aufgrund der bisherigen Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen und Einschätzungen werden Schutz-, Verminderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen.

Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelschutzperiode (d.h. vom 01.10. – 28.02.) entfernt werden. Dies ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Ein Hinweis auf den Rodungszeitraum ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Abbruch des Gebäudes 104 ist nur im Winterhalbjahr möglich, wenn die Fledermäuse sich in ihre Winterquartiere zurückgezogen haben.

Da im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass ein Großteil der im Eingriffsbereich liegenden Vegetation und das Gebäude auf Flurstück 4046 mit Umsetzung der Planung verloren gehen, sind zum Ausgleich für den Verlust der Habitatstrukturen für die Vogelarten Bluthänfling, Grauschnäpper, Haussperling und Klappergrasmücke CEF Maßnahmen erforderlich (Anbringung von Nisthilfen, Anpflanzung von Heckenstrukturen).

Die Verortung dieser Maßnahmen wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse bedarf es weiterer Untersuchungen. Nach Durchführung dieser Untersuchungen und Auswertung der Ergebnisse kann eine Betroffenheit dieser Artengruppe belastbar eingeschätzt werden, eine Überprüfung der Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG stattfinden und ggf. geeignete weitere Maßnahmen zum Schutz oder ggf. Ausgleich der Beeinträchtigungen formuliert werden.

Unterstützend ist bereits eine insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Umweltprüfung/Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Das Plangebiet ist in Teilen, im Wesentlichen durch Wohnhäuser und die zugehörigen Nebengebäude locker bebaut, in Teilen unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Durch die rechtskräftigen Baulinien entlang der Kirchheimer Straße und der Olgastraße sind Teile des Plangebietes auch schon heute bebaubar. Die vorliegende Planung ermöglicht künftig eine zeitgemäße und flächenschonende Bebauung.

Die Auswirkung der Planung besteht im Wesentlichen aus Flächenumwandlung, Bebauung und Versiegelung (durch Gebäude, Stellplätze, Straßen, Wege u. Zufahrten). Durch die Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale können randliche gelegenen Flächen geschont werden.

9. Geologie/Boden/Entwässerung

Zur Klärung der allgemeinen Bebaubarkeit und Erschließung des Gebiets wurden Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt.

Aus den Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Die vollständigen Gutachten liegen als Anlage der Begründung bei.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Nach Planung der Vorhabenträger soll die Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Zur genauen Bestimmung der erforderlichen Versickerungsanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuchen erforderlich, die die jeweiligen Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertieften Gebäudeplanungen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durchführen wird.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist verdichteter Geschosswohnungsbau in zwei, in etwa gleich großen Wohnanlagen geplant. Beide Wohnanlagen werden separat, durch jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Kirchheimer Straße erschlossen. Die einzelnen Wohngebäude sind auf zwei Tiefgaragen vorgesehen. Alle Gebäude dieser Wohnanlagen werden bepflanzte Flachdächer erhalten. Die Parkierung dieser Anlagen wird, bis auf wenige oberirdische Stellplätze, in den beiden Tiefgaragen untergebracht. Diese verdichtete Bebauung ist mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen hinter die Regelgeschosse zurücktretenden Dachgeschoss geplant.

Entlang der Olgastraße sind im Übergang zum westlichen Baubestand, kleinteiligere Gebäude (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) geplant.

Um den zu erwartenden Besucherverkehr unterzubringen, sind entlang des Plangebiets an der Kirchheimer Straße, straßenbegleitende öffentliche Parkplätze geplant.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, sowohl der zulässigen Höchstzahl von Vollgeschossen geregelt.

Die festgesetzte GRZ im WA 1 entlang der Olgastraße, im direkten Übergang zu der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung westlich des Plangebiets, entspricht dem von der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Orientierungswert (d.h. WA 0,4). Im WA 2 wird eine leicht erhöhte GRZ festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich des Plangebiet zu ermöglichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf die angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in den bestehende Siedlungskörper einfügt.

Um ausreichend Platz für die Unterbringung von Fahrzeugen und Sonstigem in den Untergeschossen zu ermöglichen, sind Überschreitungen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Ebenfalls zugelassen werden punktuelle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch technische Gebäudeteile.

11.3 Bauweise

Um die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen, ist im WA die Länge der Gebäude begrenzt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen, der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Bebauung innerhalb der Baufelder gegliedert.

Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche haben hierauf keine Auswirkung und dürfen deshalb die Baugrenzen überschreiten. Dies gilt auch für deren oberirdischen Bestandteile, hier sei exemplarisch die Zufahrten zu den Tiefgaragen genannt.

11.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese im WA 1 in ihrer Kubatur je Baugrundstück begrenzt.

Um den öffentlichen Raum nicht durch Bebauung zu bedrängen, haben Nebenanlagen von diesem einen Mindestabstand einzuhalten.

Um den öffentlichen Raum und die rückwärtigen Grundstücksbereich im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken nicht durch Bebauung mit Garagen und überdachten Stellplätze zu belasten, sind diese im WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche auch auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsfläche hergestellt werden.

Im WA 2, d.h. im Bereich des verdichteten Geschosswohnungsbaus, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze generell nicht zulässig und nicht überdachte Stellplätze auf die privaten Verkehrsflächen begrenzt. Die aufgrund der Verdichtung zu erwartende Anzahl von Stellplätzen soll auf die städtebaulich verträglichste Art, weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

11.6 Verkehrsflächen

Durch die geplante Bebauung ist mit Besucherverkehr zu rechnen. Hierfür sollen entlang der Kirchheimer Straße öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Der bestehenden Fußweg wird hinter diese verlegt. Die hierfür notwendigen Flächen und die Flächen für die Zufahrten zu dem Plangebiet sind hierfür als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Um den Einmündungsbereich der Olgastraße in die Kirchheimer Straße nicht zusätzlich mit Zu- und Abfahrten zu belasten sind in diesem Bereich Zu- und Abfahrten ausgeschlossen. Durch Zu- und Abfahrtsverbote sind entlang der Kirchheimer Straße die Zufahrten zu den Bereichen des verdichteten Wohnungsbaus auf zwei Zu- und Abfahrten gebündelt.

11.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

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

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil der Abflusses von anfallenden Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Metall nicht zulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer mit wenigen Ausnahmen mindestens extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) und Dachterrassen ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

11.8 Pflanzgebote

Um die Garten- und Freiflächen auf den Baugrundstücken und somit das Plangebiet zu durchgrünen, sind Pflanzgebote festgesetzt.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Bäume zu verwenden.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung

Im WA 2 sind die Gebäude mit Flachdächern geplant. Entsprechend ist die Dachform festgesetzt. Östlich des Plangebiets sind bereits Gebäude mit Flachdach vorhanden. Die geplante Bebauung fügt sich somit in die vorhandene Dachlandschaft ein.

Im WA 1, im Übergang zur der Wohnbebauung westlich des Plangebiets, die ausschließlich aus Satteldachgebäuden besteht, sind zusätzlich zu Flachdächer auch Satteldächer zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern müssen diese bei Satteldächern (geneigten Dächern) die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, sind diese in der Höhe begrenzt und müssen einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte) sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung, glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente unzulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

12.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden bei Satteldächern ausgeschlossen. Diese würden die Kubatur der Hauptgebäude noch weiter erhöhen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht.

12.4 Fassadengestaltung

Um negative Auswirkungen der Bebauung auf den umgebenden Gebäudebestand und das Ortsbild zu verhindern, sind stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Zur Förderung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz sind hiervon wiederum Anlagen zur Solarenergieerzeugung ausgeschlossen.

12.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

12.6 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen in ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu diesen öffentlichen Flächen einzuhalten.

12.7 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim a.d. Teck soll auch im Plangebiet angewendet werden.

Um im Verdichtungsbereich das Wohnumfeld nicht übermäßig mit Parkierung zu belasten, sind die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze hier auf die städtebaulich verträglichste Art in Tiefgaragen unterzubringen.

13. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.449 m² (ca. 1,5 ha).

Abzüglich der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben 13.489 m² Wohnbaugrundstücksfläche. Mit der im überwiegenden Teil des Plangebiets festgesetzten GRZ von 0,5 wird somit eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 6.745 m² zugelassen.

Im Plangebietes sind ca. 160 Wohneinheiten (WE) geplant (107 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 2022, Statistisches Landesamt BW) in Weilheim a.d. Teck werden im Gebiet ca. 225 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 150 EW/ha Bruttobauland.

27.03.2024



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

Anlagen

- 1. Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Kirchheimer - Olga - Holzmadener Straße", Stand 26.09.2022**
- 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“, Stand 12.02.2024**
- 3. Artenschutz-Untersuchung Gebäudebesichtigung zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“, Stand: 21.03.2024**
- 4. Bebauungskonzept Flst. 4043 u. 4050 (Teilbereich), Stand 29.11.2022**
- 5. Bebauungskonzept Flst. 4046 u. 4577/1, Stand 03.11.2023**
- 6. Baugrundgutachten Nr. 17216, Stand 05.07.2016**
- 7. Baugrund- und Gründungsgutachten Nr. 253185, Stand 23.10.2020**