

# STADT WEILHEIM a.d. TECK

## BEBAUUNGSPLAN „Kirchheimer Straße Nord“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 19.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom ..... bis .....

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: 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

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“ (nach § 9 BauGB)

## Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <span style="color: white; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">WA</span> </div>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>                  Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen</u> werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li> <li>(3) Anlagen für Verwaltungen.</li> </ol>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. GRZ 0,8	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                  Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellergeschosse) bis zur einer GRZ von 0,9 überschritten werden.</p> <p>Ansonsten gelten die Vorschriften des § 19 BauNVO.</p>
z.B. BH=350,50m	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b>                  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>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) und Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen oder Anlagen (z.B. PV-Anlagen) sind zulässig.</p>
<p>z.B. III</p>	<p><b>Anzahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>o</b>	o = offene Bauweise.
<b>a</b>	a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 16 m nicht überschreiten.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Kellergeschosse, Tiefgarage, Technikräume usw.) ist zulässig.</p>
	<p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Veranden, Wintergärten und Treppenhäuser um bis zu max. 1,5 m auf einer Länge von bis zu 1/3 der betreffenden Fassadenseite des jeweiligen Baukörpers kann ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p><i>Hinweis: Die Abstandflächen gem. LBO BW sind einzuhalten. Maßgeblich bei der Berechnung der Abstandflächen ist gem. § 5 LBO BW die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandflächen angelegt wird oder wurde!</i></p>



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

	<p>Im WA 1 gilt:</p> <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>
	<p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>

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

	<p>Im WA 1 gilt:</p> <p>Garagen und überdachte KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche zulässig.</p>
	<p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

**7. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

## 8. 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>Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.</p>
	<p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 3° sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 12 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Dazu zählen z.B. erforderliche technische Aufbauten, Oberlichter, Attika usw.</p> <p>Ebenfalls ausgenommen sind Dachterrassen (diese sind auf dem Hauptdach nicht zulässig) oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauszugang oder Nebenanlagen).</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>

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

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Ohne Plandarstellung</p> <p>Im WA 1 gilt:</p> <p>Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> 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>Bei Flachdächern sind Aufständereien für Anlagen zur Energiegewinnung mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind bei Flachdächern zulässig.</p>
	<p>Garagen und sonstige Nebengebäude sind zusätzlich zu der für die Hauptgebäude festgesetzten Dachform und Dachneigung auch mit Flachdächern und flachgeneigte Dächern mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Bei Satteldächern sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten bei Satteldächern sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Fassadengestaltung</b></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>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone, d.h. bis Unterkante Decke des Erdgeschosses zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Einfriedungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Wegeflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Einfriedungen (z.B. Heckenpflanzungen) und durchsichtigen nicht lebenden Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit vorgelagerter Heckenpflanzung zulässig.</p> <p>Geschlossene wandartige Einfriedungen (z.B. Gabionenwände) sind nicht zulässig.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. Stellplätze**

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Stellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim a. d. Teck herzustellen.</p>
	<p>Im WA 2 gilt:</p> <p>Die nach dieser Regelung erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.</p>

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Nord“  
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.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall 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.

#### 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. Geotechnik:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

#### 5. 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).



Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden.

Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass diese von Kleintieren passiert werden können.

6. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

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

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.