



STADT WEILHEIM a.d. TECK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Obere Mühle“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

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: 16.12.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

m quadrat 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Mühle“
(nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 9 (2) 2 BauGB, i.V.m. § 12 (3) und 3(3a) BauGB)

	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Obere Mühle“ vom 16.12.2025 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
--	--

2. Art der baulichen Nutzung

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

	<p>Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Obere Mühle“ vom 16.12.2025.</p> <p>Zulässig sind Wohngebäude mit Parkierung und Nebenanlagen.</p>
--	--

3. Maß der baulichen Nutzung

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

<p>z.B. Gh max. = 8,0m</p> <p>z.B. BH 370,0m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) ist die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert und gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>
	<p>Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen mit technischen Gebäude Teilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.</p>
	<p>Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen mit Geländern zur Absturzsicherung sind bis maximal 1,10 m Höhe zulässig.</p>

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
--	---

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Garagen, Tiefgaragen und KFZ-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den zusätzlich festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) und den Verkehrsflächen nicht zulässig.
---	--

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
	Private Verkehrsflächen Siehe Plandarstellungen Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 3° sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 12 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Dazu zählen z.B. erforderliche technische Aufbauten, Oberlichter, Attika usw.

	<p>Ebenfalls ausgenommen sind Dachterrassen (diese sind auf dem Hauptdach nicht zulässig) oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauszugang oder Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze).</p> <p><i>Hinweis: Gründächer können mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) kombiniert werden und schließen sich nicht aus.</i></p>
	<p>Zur Außen-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>
	<p>Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,40 m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Terrassen auf den Tiefgaragen und deren Zufahrten/Zufahrtsbereiche/Zugangsbereiche außerhalb von Gebäuden.</p>

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger.</p>
---	--

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung</p> <p>Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens vier standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p><i>Hinweis: Bei Standort und Qualität dieser Bäume ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu berücksichtigen.</i></p>
	<p>Durchgrünung Stellplatzflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten kann aus gestalterischen und erschließungstechnischen Gründen abweichen werden.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Mühle“
(nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- *Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).*
- *Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).*

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Obere Mühle“ vom 16.12.2025. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung.</p> <p>Bei Satteldächern sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Fassadengestaltung</p> <p>Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

2. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 74 LBO BW) sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Einfriedungen (z.B. Heckenpflanzungen) und durchsichtigen, nicht lebenden Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun) mit vorgelagerter Heckenpflanzung zulässig.</p>
	<p>Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Stellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim a. d. Teck herzustellen. Die Stellplatzsatzung bleibt erhalten und wird durch diesen Bebauungsplan nicht ersetzt.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Obere Mühle“ 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.

Sollte die Anlieferung von externem Material nötig sein, so ist die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – Ersatzbaustoff V)" zu beachten. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die Bestimmungen der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ Ausgabe 2023-10 hingewiesen.“

3. Gebäudeentwässerung/Regenwassernutzung:

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

Die Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Absatz 3 Nummer 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und die im Haushalt zusätzlich zu der Trinkwasserinstallation installiert sind, sind gemäß § 12 Trinkwasserverordnung - „Anzeigepflichten in Bezug auf Nichttrinkwasseranlagen“ vom Eigentümer der geplanten Immobilie unverzüglich der Stadt anzugeben.

4. Geotechnik:

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

5. Tierschutz:

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 Baugrundkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8. Altlästen

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. Sollte es Hinweise dafür geben, dass der Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch relevant ist, ist zur Bewertung auch das Gesundheitsamt (Landratsamt Esslingen) zu beteiligen.

9. Planergänzende Vorschriften:

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