

42/66 I

# LANDKREIS ESSLINGEN STADT WEILHEIM AN DER TECK

## BEBAUUNGSPLAN "HOLZMADENER STRASSE"

### PLANUNG

STOCKBURGER - SPATH - DICKMANN - STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA  
HACKLÄNDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - TELEFON 0711-462014

### VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG

HANS LAMPARTER - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB  
VERMESSUNGSBÜRO - 7315 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTR.1 - T.07023-3132

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORD-  
NUNG 1981, vom 30. JULI 1981.

STAND DER PLANUNTERLAGE 11./ 1987

GEFERTIGT:

*Lamparter*

7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 06.10.1986/04.05.1987/09.11.1987/22.08.1988

### VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT  
( § 2 (1) BBauG )

AM 8.10.1985

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT  
( § 2 (1) BBauG )

AM 14.11.1985

BÜRGERBETEILIGUNG ( § 2a(2) BBauG )

AM 26.11.1985

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ( § 3 (2) BauGB )

VOM 4.07.1988

BIS 8.08.1988

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH  
MITTEILUNGSBLATT ( § 3 (2) BauGB )

AM 23.06.1988

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN ( § 10 BauGB )

AM 23.08.1988

BEBAUUNGSPLAN BEIM LRA ES ANGEZEIGT ( § 11 (3) BauGB )

AM 08.09.1988

KEINE RECHTSVERLETZUNGEN FESTGESTELLT ERLASS DES LRA ES

VOM 15.12.1988

AKTENZEICHEN 411-612.21

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT

IN KRAFT GETRETEN ( § 12 BauGB )

AM 05.01.1989

AUSGEFERTIGT:

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 22.08.1988/29.12.88

BÜRGERMEISTER

-Bauer-



# Textteil zum Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet Holzmadener Straße"

### Rechtsgrundlagen:

- Es gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 15.09.1977 (BGBL. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung v. 19.12.1986 (BGBL. I S. 2665)
  - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.1983 (GBL. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 01.04.1985 (GBL. S. 51)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 30.07.1981 (BGBL. I S. 833)

### Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

**GE - Gewerbegebiet**  
(§ 8 BauNVO)

Im Plangebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

##### Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Soweit sich durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschoß ergibt, ist dieses zulässig.

##### 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

**0 = offene Bauweise**  
(§ 22 BauNVO)

##### 1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (ausgenommen Einfriedigungen gemäß Ziffer 2.5). Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerggiebel oder Winkelbau zulässig.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.

1.7 Freizuhaltende Sichtflächen  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

1.8 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

PFG 1 = Die mit PFG 1 belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen, z.B. mit folgenden Gehölzen:

Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß.

PFG 2 = Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Ahorn, Esche, Kastanie, Linde u. Akazie zu verwenden.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

PFG 3 = Heimische Laubbäume und Sträucher (vgl. PFG 1) in dichter, flächiger Pflanzung.

- Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

2.3 Außenantennen  
(§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen  
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind nur zwischen den Baugrundstücken und nur als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 1,50 m Höhe zulässig

Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen muß mindestens 5,00 m betragen.

2.6 Automaten und Werbeanlagen  
(§ 73 (1) 1+2 LBO)

a) Warenautomaten dürfen an den Aussenseiten der Gebäude nur in Verbindung mit Läden angebracht werden.

b) Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Fahrverkehrsflächen zugewandt sind, zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung dem Gebäude anzugleichen und sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoß zulässig.

Leuchtreklame ist nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

c) Je Gebäudeseite sind Werbeanlagen bis max. 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

2.7 Gebäudehöhen  
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße (gemessen über EFH) nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH)
Z = I	4,50 m	7,00 m
Z = II + (II)	7,00 m	10,00 m

Traufhöhen (TH) = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach beträgt die Hauptgesimshöhe (gemessen von Bezugshöhe bis Oberkante Attika, Brüstung) max. 4,50 m.

Flachdach: begrünt oder als be-  
gehbare Terrasse

Für Dachaufbauten ist dasselbe Ein-  
deckungsmaterial wie beim Hauptdach  
zu verwenden.

Dachflächenfenster sind bis zu  
einer jeweiligen Glasfläche von  
0,75 qm zulässig.

Gesimsverkleidungen sind nicht  
zulässig.

### Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind unter folgenden  
Bedingungen zulässig

- als stehende Gauben  
für Dachneigungen  $\geq 25^\circ$

- als überhöhte  
Dachbereiche  
für Dachneigungen v.  $20^\circ$ - $30^\circ$

- Auf Satteldächern dürfen Aufbauten  
je Hauseinheit insgesamt nicht  
länger als  $1/2$  der an der Traufe  
der Hauptgebäude gemessenen Dach-  
länge sein. Dachgauben müssen all-  
seits von Dachfläche umschlossen  
sein.

- Folgende Abstände sind einzu-  
halten:

- zum Ortgang mindestens 2,00 m

- zur Traufe mindestens 0,80 m  
(Dachfläche gemessen)

- zum First mindestens 0,80 m  
(Dachfläche gemessen)

- zwischen einzelnen  
Gauben mindestens 1,20 m

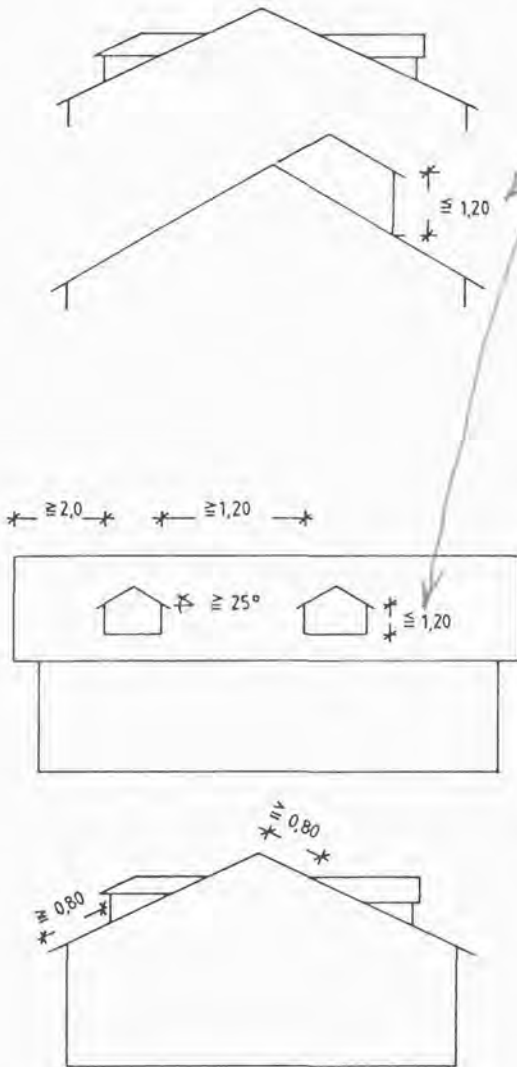
- Für stehende Gauben sind Dach-  
neigungen von mindestens  $25^\circ$   
vorzusehen. Beim überhöhten  
Dachbereich ist dieselbe Dach-  
neigung wie beim Hauptgebäude  
einzuhalten.

- Dachaufbauten dürfen - gemessen  
von der Dachfläche des Haupt-  
daches bis zur Dachtraufe der  
Dachaufbauten - nicht höher als  
1,20 m sein.

### Dacheinschnitte:

- Auf jeder Dachseite sind nur  
Dachaufbauten oder ein Dachein-  
schnitt zulässig.

- Der Abstand zum Ortgang hat  
mindestens 2,00 m zu betragen.



- Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

2.3 Außenantennen  
(§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen  
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind nur zwischen den Baugrundstücken und nur als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 1,50 m Höhe zulässig

Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Straßen Wegen und Plätzen muß mindestens 5,00 m betragen.

2.6 Automaten und Werbeanlagen  
(§ 73 (1) 1+2 LBO)

a) Warenautomaten dürfen an den Aussenseiten der Gebäude nur in Verbindung mit Läden angebracht werden.

b) Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Fahrverkehrsflächen zugewandt sind, zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung dem Gebäude anzugleichen und sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoß zulässig.

Leuchtreklame ist nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

c) Je Gebäudeseite sind Werbeanlagen bis max. 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

2.7 Gebäudehöhen  
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße (gemessen über EFH) nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH)
Z = I	4,50 m	7,00 m
Z = II + <u>II</u>	7,00 m	10,00 m

Traufhöhen (TH) = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Bei Gebäuden mit einem Flachdach beträgt die Hauptgesimshöhe (gemessen von Bezugshöhe bis Oberkante Attika, Brüstung) max. 4,50 m.

### III. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzmaden". Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 (GBL. Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) zu beachten.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weilheim a.d.Teck anzuzeigen.

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege,) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

#### Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften außer Kraft.

#### Stellungnahme Geologisches Landesamt vom 19.06.1987

Das knapp 2 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand zwischen der Kalixtenbergstraße und der Kirchheimer Straße.

Unter etwa 1 bis 2 m Liasverwitterungston (im nördlichen Teil) und Talablagerungen der Lindach (im südlichen Teil) sind Schichten des Oberen Schwarzen Jura (Überwiegend Ton- und Schiefertone) zu erwarten.

Der Grundwasserspiegel stellt sich auf die Lindach ein.

Für größere Bauvorhaben empfiehlt sich eine ingenieurgeologische Beratung.



Gewerbegebiet

1.1

0,6

Grundflächenzahl

1.2

0,8

Geschoßflächenzahl

Z

Zahl der Vollgeschoße

Z=I Z=II

als Höchstgrenze

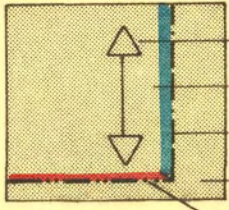
Z=II

zwingend

0

offene Bauweise

1.3



Hauptfirstrichtung

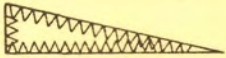
1.5

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

unüberbaubare Grundstücksfläche

Baulinie



freizuhaltende Sichtfläche

1.7

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

1.8



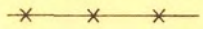
Pflanzgebot 1



Pflanzgebot 2 Stellplätze-Zufahrten-Bäume



Pflanzgebot 3



Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen

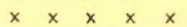
EFH N 372,50

Erdgeschoßfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen

⊗ N 373,0

Bezugshöhe

1.10



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

Verkehrsflächen

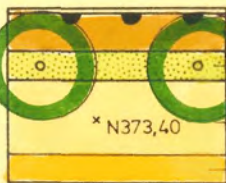
Zu- und Ausfahrtsverbot

Radweg

Verkehrsgrün mit Straßenbäumen

Fahrbahn mit Straßenhöhen

Gehweg



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Versorgungsflächen

Gasdruckregleranlage



**Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.**

Esslingen a.N. den 15. DEZ. 1988

Landratsamt

Schmid

