

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.

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

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenerstriebe als Zwischengiebel oder Winkelbau zulässig.

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 Freizuhaltenen Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnnase. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sich behindernd 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 Pflanzeintrag 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.

1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m anzulegen.

Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe x... ist die maximale Erdschneißfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer 2.7 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind mit gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zu streichen. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

Dachform:

Festsetzungsbereich Z = I

Pult- u. Satteldach: 15° - 30°

Flachdach: max. 25 % der gesamten Dachfläche d. Grundstücks

Festsetzungsbereich Z = II

bei 1 Vollgeschoss

Satteldach: 15° - 30°

bei 2 Vollgeschossen

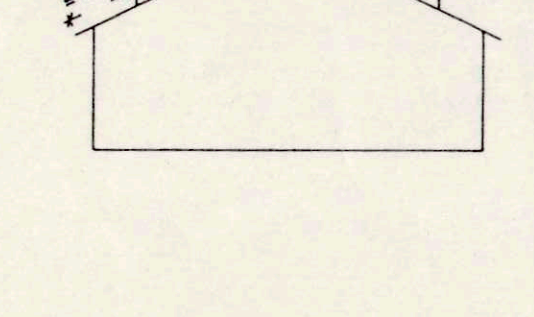
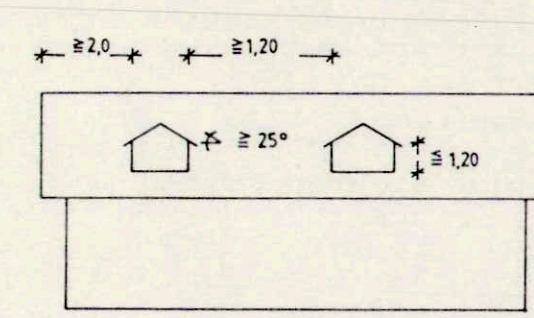
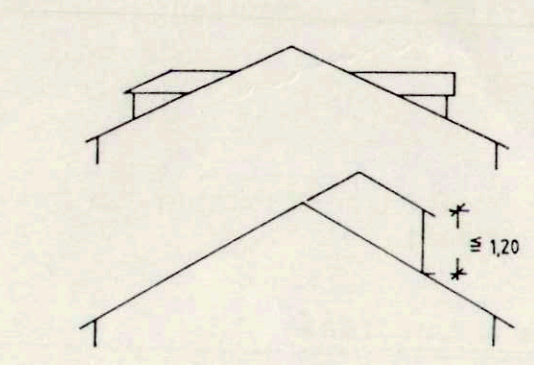
Satteldach: 25° - 30°

Festsetzungsbereich Z = III

Satteldach: 25° - 30°

Dachdeckung:

Pult- und Satteldach: Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun



Flachdach: begrünt oder als begehbare Terrasse

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial 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° - 30°
- Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachgauben müssen allseitig von Dachfläche umschlossen sein.

- Folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortsgang 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 Dachneigungen von mindestens 25° vorzusehen. Beim überhöhten Dachbereich ist dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude einzuhalten.

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

Dacheinschnitte:

- Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dacheinschnitt zulässig.
- Der Abstand zum Ortsgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.

2.3 Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

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 Knotenpflechte (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 Gebäudeflächen zugewandt sind, zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung dem Gebäude anzugleichen und sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoß zulässig.
- c) Je Gebäudesite sind Werbeanlagen bis max. 2,5 m² 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 + III	7,00 m	10,00 m

Traufhöhen (TH) = Höhe zwischen der festgelegten Erdschneißfußbodenhöhe (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, etc.) 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 Talablagern der Lindach (im südlichen Teil) sind Schichten des Oberen Schwarzen Jura (überwiegend Ton- und Schiefertonsteine) zu erwarten.

Der Grundwasserspiegel stellt sich auf die Lindach ein.

Für größere Bauvorhaben empfiehlt sich eine ingenieurgeologische Beratung.