

**LANDKREIS
STADT
GEMARKUNG**

**ESSLINGEN
WEILHEIM A. D. TECK
WEILHEIM**

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN WEGEN II"

ENTWURFSPLANUNG

Diplom-Ingenieure Dieter Späth und Herbert Dickmann Stadtplaner Architekten BDA
Haußmannstraße 5 - 70188 Stuttgart
Tel. 0711 - 243058 Fax 0711 - 243059

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG

Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter - Beratende Ingenieure VBI
73235 Weilheim a.d.Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-90074-0 Fax 07023-90074-44

**DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18.DEZEMBER 1990.**

STAND DER PLANUNTERLAGEN 04/1997

GEFERTIGT:

73235 WEILHEIM a.d. Teck, den 14.04.1997 / 15.07.1997



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	23.07.1996
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	23.01.1997
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	18.02.1997
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	17.04.1997
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	28.04.1997
	bis	02.06.1997
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am	15.07.1997

Ausgefertigt:

73235 Weilheim, den 16.07.1997

Bauer, Bürgermeister



Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt
(§ 11 (3) BauGB)

am 04.09.97

Keine Rechtsverletzungen festgestellt:
Erlaß des Landratsamtes Esslingen,
Aktenzeichen: 441-112-21

vom 03.12.97

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt
IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)

am 13.12.97

ZEICHENERKLÄRUNG

Text-Bezug

GE 1	
Z=II	FH=13,0m TH= 8,5m GH=10,0m
0,6	
a	-

Art der baulichen Nutzung: GE=Gewerbegebiet

1.1

maximale Vollgeschosse mit Angabe der

Firsthöhe (FH)

1.2

Traufhöhe (TH)

2.6

Gebäudehöhe (GH)

Grundflächenzahl

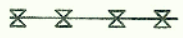
1.2

abweichende Bauweise

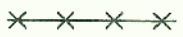
1.3



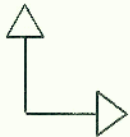
Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen



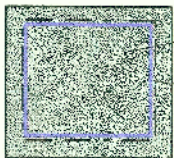
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen



Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

1.6

beide Firstrichtungen zulässig



überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO



Kanalschacht



Hydrant



E-Mast



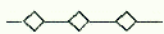
Lichtmast



Gittermast



E-Leitung oberirdisch



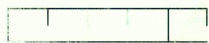
E-Leitung unterirdisch



Gebäudeecke einwandfrei

Gebäudeecke digitalisiert

Vordach



best. Böschung



Grenze einwandfrei



Grenze digitalisiert



Nutzungsgrenze



Visierbruch

VB(800,00)

Planungshöhe Visierbruch

H=500

Ab-bzw. Ausrundungshalbmesser

T=4,25

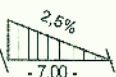
Tangentenlänge

← - 1,0%

Längsgefälle der Verkehrsfläche

auf 18,42 m

mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen



Quergefälle der Verkehrsfläche

Breite der Verkehrsfläche

× 389,79

▼ 388,0

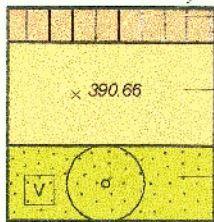
örtlich aufgenommene Höhe

Bezugshöhe (max. Erdgeschoßfußbodenhöhe)

2.6

öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie



Gehweg

Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe

Verkehrsgrün mit Straßenbaum



Fußweg / Radweg



Pflanzgebote
für Einzelbäume

1.10



für flächenhafte Bepflanzung

1.8



Pflanzbindung für Bäume

1.12



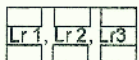
Stellplätze

1.7



Pflanzgebot 2 Stellplätze, Zufahrten, Bäume

1.9



Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Lr 1 - Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zugunsten der Stadt Weilheim zur Führung und Unterhaltung einer Abwasserleitung;

Lr 2 - Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zugunsten der EVS / RWE, zur Führung und Unterhaltung einer oberirdischen Leitung. Die geltenden Schutzbestimmungen und Abstände sind einzuhalten;

Lr 3 - Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zugunsten der Neckarwerke Esslingen zur Führung und Unterhaltung einer oberirdischen Leitung. Die geltenden Schutzbestimmungen und Abstände sind einzuhalten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

"Zwischen den Wegen II"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466),

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBL. S. 617),

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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)**

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.**

a = abweichende Bauweise

im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand können ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Ungegliederte Fassadenteile (Vor- u. Rücksprünge, Materialwechsel) dürfen eine Länge von 65,00 m nicht überschreiten.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB) **Die Mindestgröße der gewerblichen Baugrundstücke beträgt im Bereich**

GE 1 =

3.000 qm Grundstücksfläche

GE 2 =

10.000 qm Grundstücksfläche

GE 3 =

20.000 qm Grundstücksfläche

1.5	Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)	Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, welche keine Gebäude darstellen, können bis zu einer jeweiligen Grundfläche von 100 qm, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
1.6	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.
1.7	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	<p>Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind in den mit - St - gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig (Ziffer 2.5 ist zu beachten).</p> <p>In den mit Pflanzgebot (PFG 1) belegten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.</p>
1.8	Flächenhaftes Pflanzgebot für Baumpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	<p>PFG 1 = Die mit PFG 1 belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B. mit folgenden Gehölzen: Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Hartnagel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß</p>
1.9	Flächenhaftes Pflanzgebot auf Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 25a u. 20 BauGB)	<p>PFG 2 = Im Bereich der mit PFG 2 belegten Flächen ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum (Hochstamm 3 x vers. - STU 18-20 cm mit mindestens 12 qm Pflanzfläche, (z.B. Wildrose, Liguster u.ä.), sowie Pflastereinfassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu gestalten.</p>
1.10	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)	<p>Für jeweils angefangene 400 qm Grundstücksfläche sind Bäume und Sträucher (Arten wie PFG 1) zu pflanzen nach folgenden Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baum (Hochstamm STU 16 - 18 cm) - 4 Sträucher (Höhe mind. 1,20 m)
1.11	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)	<p>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.</p> <p>Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.</p>

**1.12 Bindung für Pflanzung
(§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume (Obstbäume) zu ersetzen.

**1.13 Fassadenbegrünung
(§ 9 (1) 25 BauGB)**

Mindestens 40% der Gebäudefassade ist durch rankende Pflanzen als Selbstklimmer oder mit Rankgerüsten zu begrünen. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, sofern betriebliche Erfordernisse vorliegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

**2.1 Fassadengestaltung
(§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

**2.2 Dachform u. Dachgestaltung
(§ 74 (1) 1 und 5 LBO)**

Dachform:

Im Plangebiet sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

geneigtes Dach:	$\geq 15^\circ$
Flachdach:	$0^\circ - 10^\circ$

Dachdeckung:

geneigtes Dach:

Nicht zulässig sind glänzende bzw. reflektierende Materialien.

Flachdach:

Flachdächern und flach geneigten Dächern ($0^\circ - 10^\circ$) sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Der Aufbau der Dachbegrünungsschichten muß eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.

Ausnahmen sind möglich, wenn im Rahmen einer gesamtökologischen Betrachtung andere geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltung und Wasserwiederverwendung) als gleichwertig nachgewiesen werden können.

**2.3 Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig,

- zwischen den Baugrundstücken auf der Grenze,
- entlang von öffentlichen Flächen mindestens 2,00 m hinter der Grenze. Flächen zwischen Zaun und öffentlicher Fläche sind (sofern im Plan nicht ohnehin mit Pflanzgebot belegt) als Grünfläche anzulegen.

2.4 Automaten und Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Leuchtreklame ist nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen. Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig.

2.5 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 50 % befestigt werden.

Ausnahmen können für solche Flächen zugelassen werden, bei denen das Grundwasser gefährdet werden könnte.

Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm 3 x vers. STU 16 - 20 cm mit mindestens 12 qm Pflanzfläche, sowie Pflaster-einfassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind nicht in versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) zu gestalten.

2.6 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 74 (1) LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf die folgenden Maße nicht überschreiten:

Bereich GE 1

Z = II	Firsthöhe (FH):	13,00 m
	Traufhöhe (TH):	8,50 m
	Gebäudehöhe (GH):	10,00 m

Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Höhe zwischen dem natürlichen Gelände und dem First.

Gebäudehöhe (GH) = Bei Gebäuden mit einem Flachdach wird die Gebäudehöhe gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Attika, Brüstung.

Bereich GE 2 / Bereich GE 3

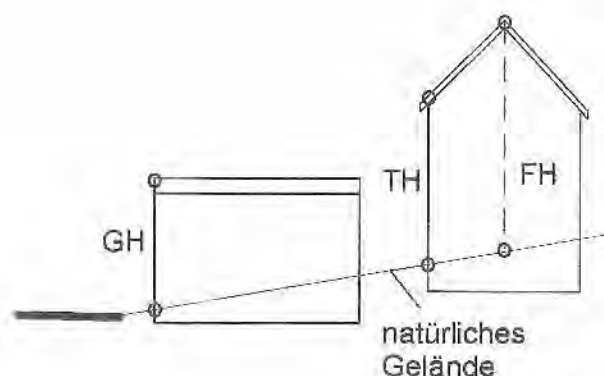
Z = III siehe Einschriebe im Lageplan

Bei Gebäudehöhen über 12,00 m sind ausschließlich Flachdächer zulässig;
(Ausnahme: Belichtungselemente bis zu einer Höhe von 2,50 m)

Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Höhe zwischen dem Bezugspunkt und dem First.

Gebäudehöhe (GH) = Bei Gebäuden mit einem Flachdach wird die Gebäudehöhe gemessen vom Bezugspunkt bis Oberkante Attika, Brüstung.



III. Hinweise

Landratsamt Esslingen - Untere Denkmalschutzbehörde -

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. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht von Bodenfunden) wird ausdrücklich hingewiesen.

Landratsamt Esslingen - Untere Naturschutzbehörde -

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. Für alle Bauvorhaben im Bereich GE 2 und GE 3 ist ein Farbvorsschlag (Gestaltung der Außenfassaden) beizufügen.

Landratsamt Esslingen - Kreisbrandmeisterstelle -

In den Baugesuchsunterlagen sind die Anfahrtsmöglichkeiten und eine eventuelle Anleitermöglichkeit für die Feuerwehr nachzuweisen (DIN 14090).