Bitte hier falten !

ZEICHENERKLÄRUNG

Text-Bezug

- Art der baulichen Nutzung: GE=Gewerbegebiet — 1.1
- maximale Vollgeschosse mit Angabe der Firsthöhe (FH) — 1.2
  Traufhöhe (TH)
  Gebäudehöhe (GH)
- Grundflächenzahl
  abweichende Zuweisung — 1.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudetiefen
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB
  beide Firstrichtungen zulässig — 1.6
- 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
- Gebäudecke einwandfrei
  Gebäudecke digitalisiert
  Vordach
- best. Böschung
- Grenze einwandfrei — Grenze digitalisiert
- Nutzungsgrenze
- Visierbruch
- Planungshöhe Visierbruch
- Ab-bzw.Ausrundungshalbmesser
- Tangentenlänge
- Längsgefälle der Verkehrsfläche
  mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen
- Quergefälle der Verkehrsfläche
  Breite der Verkehrsfläche
- örtlich aufgenommene Höhe — 2.6
- Bezugshöhe (max. Erdgeschoßfußbodenhöhe)
- 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 Deutschen Telekom zur Führung und Unterhaltung einer oberirdischen Leitung. Die geltenden Schutzbestimmungen und Abstände sind einzuhalten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Textteil zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet

"Zwischen den Wegen II"

Rechtsgrundlagen:

1.3 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. Baulicte Anlagen mit seitlichen 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)** — Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind in dem mit - **St** - gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig (Offer 2,5 ist zu beachten).

In dem mit Pflanzgebot (PFG 1) belegten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

1.8 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Baumpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)** — **PFG 1** = Die mit PFG 1 belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen,z.B. mit folgenden Gehölzen: Null- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Hecken-kirsche, Wildrose, Haselnuß

1.9 **Flächenhaftes Pflanzgebot-auf Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 25a u. 20 BauGB)** — **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 o.ä.) zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu gestalten.

1.10 **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)** — Für jeweils angefangene 400 qm Grundstücksfläche sind Bäume und Sträucher (Arten wie PFG 1) zu pflanzen nach folgenden Arten:

- 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)** — 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.

1.12 **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 Erdfarbenreihe 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: ≥ 15°
Flachdach: 0° - 10°

Dacheindeckung:

geneigtes Dach:
Nicht zulässig sind glänzende bzw. reflektierende Materialien.

Flachdach:
Flachdächern und flach geneigten Dächern (0° - 10°) 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 Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, -speicherung 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 anderes mit Pflanzgebot belegt) als Grünfläche anzulegen.

2.4 **Automaten und Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)** — Leuchtreklame ist nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit wechselnden 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 überbaubaren 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 Pflanzeinfassungen) 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:

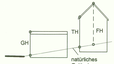
Bereich GE 1

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 Gefolgsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzmaden" Bei der Baausführung 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 Farbverschlag (Gestaltung der Außenfassaden) beizufügen.

Landratsamt Esslingen - Kreisbrandmeisterstelle -:
In den Baugesuchsunterlagen sind die Anfahrtsmöglichkeiten und eine eventuelle Anleitermöglichkeit für die Feuerwehr nachzuweisen (DIN 14090).

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM A. D. TECK
GEMARKUNG WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN WEGEN II"

ENTWURFSPLANUNG
Diplom-Ingenieure Dieter Späth und Herbert Dickmann Stadtplaner Architekten BDA
Hauptstraße 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. 07023-9007-0 Fax 07023-9007-44

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 16.07.97

Bauer, Bürgermeister

Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt (§ 11 (3) BauGB) — am 11.12.97

Keine Rechtsverletzungen festgestellt. Erlaß des Landratsamtes Esslingen, Aktenzeichen: 044.22-21 — vom 12.12.97

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB) — am 13.12.97