

## **BEBAUUNGSPLAN " STOCKACH I "**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **PLANUNG**

**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 GbR - 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 02/1998**

### **GEFERTIGT:**

**73235 WEILHEIM a.d. Teck, den 24.06.1999 / 14.09.1999**



### **VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat**  
**(§ 2 (1) BauGB)**

am 11.11.1997

**Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt**  
**(§ 2 (1) BauGB)**

am 20.11.1997

**Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)**

am 01.07.1999

**Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung**  
**durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)**

am 01.07.1999

**Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**

vom 12.07.1999

bis 16.08.1999

**Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)**

am 14.09.1999

**Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt**  
**IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)**

am 19.09.2002

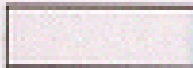
**Ausgefertigt:**

**73235 Weilheim, den 19.09.2002**

**Bürgermeister**

- Bauer -



 Gewerbegebiet 1.1

 Art der baulichen Nutzung 1.2

 Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil 1.2

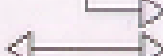
 Grundflächenzahl  $\oplus$  zwingend = als Höchstgrenze

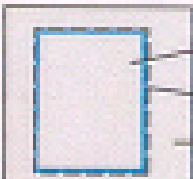
 abweichende Bauweise 1.3


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 1.2

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung 1.2

 Richtung der Gebäudeaußenwände 1.6

 Hauptfirstrichtung 1.6

 überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO  
Baugrenze § 23 (3) BauNVO  
nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO

 Kanalschacht


 Hydrant

 E-Mast

 Lichtmast

 best. Böschung



 best. Mauer




 Gebäudeecke einwandfrei

 Gebäudeecke digitalisiert

 Vordach


 best. Zaun


 Grenze einwandfrei  Grenze digitalisiert

 Visierbruch  Hochpunkt  Tiefpunkt

 Planungshöhe Visierbruch


 Ab- bzw. Ausrundungshalbmesser

 Tangentenlänge

 Längsgefälle der Verkehrsfläche  
mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen

 Quergefälle der Verkehrsfläche  
Breite der Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

 1.7  
Stellplatz  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche  
Gehweg  
Verkehrsgrün mit Straßenbaum



Feldweg



Pflanzgebote  
für Einzelbäume

1.9



Pflanzgebot 1 - 2

1.8

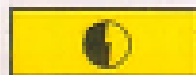


Pflanzbindung für Bäume

1.11

EFH=373.98  
FH=373.05  
x373.22

Endgeschoßfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen  
Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen  
örtlich aufgenommene Höhe



Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB.  
Trafostation



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

**Rechtsgrundlagen:**

- Es gelten:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902),
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
  - die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (BGBl. S. 617), ) i.d.F. v. 15.12.1997 (BGBl. S. 521
  - 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<br>(§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)                | GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  |
| 1.2   | Maß der baulichen Nutzung<br>(§§ 16-21a BauNVO)                                | Siehe Einschr. im zeichnerischen Teil.   |
| <u><b>Zahl der Vollgeschosse</b></u><br>Siehe Einschr. im zeichnerischen Teil.<br>Soweit sich durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschöß ergibt, ist dieses zulässig. |  |  |
| 1.3   | Bauweise<br>(§ 22 BauNVO)  | <p>Siehe Einschr. im zeichnerischen Teil.</p> <p><b>a - abweichende Bauweise</b><br/>im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand können bis zu einer Gebäudelänge von 65,00 m errichtet werden.</p>  |
| 1.4   | Mindestgröße der Baugrundstücke<br>(§ 9 (1) 3 BauGB)                           | <p>Die Mindestgröße der gewerblichen Baugrundstücke beträgt im Bereich</p> <p><b>GE 1 = 6.000 qm Grundstücksfläche,</b><br/> <b>GE 2 = 1.000 qm Grundstücksfläche,</b><br/> <b>GE 3 = 3.000 qm Grundstücksfläche,</b></p>  |
| 1.5   | Flächen für Nebenanlagen<br>(§ 14 (1) BauNVO)                                  | Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, welche keine Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.   |
| 1.6   | Stellung der baulichen Anlagen<br>(§ 9 (1) 2 BauGB)                            | Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfstrichung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.  |
| 1.7   | Flächen für Stellplätze und Garagen<br>(§ 9 (1) 4 BauGB u.<br>§ 23 (5) BauNVO) | <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 (PPG 1) belegten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.</p> |
| 1.8   | Flächenhaftes Pflanzgebot für Baumpflanzungen<br>(§ 9 (1) 25a BauGB)           | <p><b>PPG 1 =</b> Die mit PPG 1 belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B. mit folgenden Gehölzen:</p> <p>Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß.</p>                    |



1.9	Flächenhaftes Pflanzgebot auf Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 25a u. 30 BauGB)	PFG 2 = Im Bereich der mit PFG 2 belegten Flächen ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum (Hochstamm 3 x vers. STU 16 -18 cm mit mindestens 12 qm Pflanzfläche, sowie Pflasterumfassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterterrassen, o. ä.) zu gestalten.
1.10	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.
1.11	Bindung für Pflanzung (§ 9 (1) 35b BauGB)	Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume (Obstbäume) zu ersetzen.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

2.1	Fasadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)	Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Glatte und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.								
2.2	Dachform u. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 und 5 LBO)	<p><u>Dachform:</u> Siehe Einschiebe im zeichnerischen Teil.</p> <p><u>Dachneigung:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>geneigtes Dach:</td> <td>≥ 15°</td> </tr> <tr> <td>Zeltdach:</td> <td>15° - 20°</td> </tr> <tr> <td>Flachdach:</td> <td>0° - 10°</td> </tr> <tr> <td>Satteldach:</td> <td>25° - 30°</td> </tr> </table> <p><u>Dachdeckung:</u></p> <p><b>geneigtes Dach:</b> Nicht zulässig sind glänzende bzw. reflektierende Materialien.</p> <p><b>Satteldach:</b> Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.</p> <p><b>Zeltdach:</b> Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun sowie Kupferblech.</p> <p><b>Flachdach:</b> Flachdächer und flach geneigte Dächern (0 ° - 10 °) sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünnungsschichten muß eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.</p>	geneigtes Dach:	≥ 15°	Zeltdach:	15° - 20°	Flachdach:	0° - 10°	Satteldach:	25° - 30°
geneigtes Dach:	≥ 15°									
Zeltdach:	15° - 20°									
Flachdach:	0° - 10°									
Satteldach:	25° - 30°									
2.3	Einfriedigungen	<p>Einfriedigungen sind als offene Zäune (Maschendraht, Klotzgeflecht) bis zu einer (§ 74 (1) 3 LBO) Höhe von 2,00 m zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen den Baugrundstücken auf der Grenze,</li> <li>- 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.</li> </ul>								
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	Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen								

**unbebauten Flächen**  
(§ 74 (1) 3 LBO)

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 - 18 cm mit mindestens 12 qm Pflanzfläche, sowie Pflasterbefassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.) zu gestalten.

Die Höhe der Hauptgebäude darf die folgenden Maße nicht überschreiten:

	Trauf- höhe (TH)	First höhe (FH)	Gebäude- höhe (GH)
Z = I	4,50 m	7,50 m	4,50 m
Z = II	7,00 m	10,00 m	7,50 m
Z = III	7,50 m	11,00 m	

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

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 Antika, Brüstung.

**2.6 Gebäudehöhen**  
(§ 9 (2) BauGB LV,  
m. § 74 (1) LBO)

### **III. Hinweise**

Landratsamt Esslingen - Untere Denkmalschutzbehörde -

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzmaden". Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidenten 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 Profflächen 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 Farbanschlag (Gestaltung der Außenfassaden) beizufügen.

Landratsamt Esslingen - Kreisbrandmeisterstelle -

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