ZEICHENERKLÄRUNG

	Text-Bezug
Gewerbegebiet	1.1
Art der baulichen Nutzung	1.2
Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil	1.2
Grundflächenzahl — Ⓘ zwingend — II 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	
VB(800.00) — Planungshöhe Visierbruch	
H=500 — Ab-bzw.Ausrundungshalbmesser	
T=4.25 — Tangentenlänge	
<--1.5% auf 63.65 m — Längsgefälle der Verkehrsfläche mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen	
2.5% - 6.50 - — Quergefälle der Verkehrsfläche, Breite der Verkehrsfläche	
öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
ST — Stellplatz	1.7
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche	
Gehweg	
Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
Feldweg	
Pflanzgebote für Einzelbäume	1.9
PFG 1 - 2 — Pflanzgebot 1 - 2	1.8
Pflanzbindung für Bäume	1.11
EFH=373.98 FH=373.05 ×376.22 — Erdgeschoßfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen, Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen, örtlich aufgenommene Höhe	
Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB: Trafostation	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

Textteil zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Stockach I"

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 (§ 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 bis zu einer Gebäudelänge von 65,00 m errichtet werden.

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

GE 1 = 6.000 qm Grundstücksfläche,
GE 2 = 1.000 qm Grundstücksfläche,
GE 3 = 3.000 qm Grundstücksfläche,

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 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 (§ 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 u. § 23 (5) BauNVO)
Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
Offene Stellplätze sind in den mit - ST - gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig (Ziffer 2.5 ist zu beachten).
In den 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:
Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball,Heckenkirsche, 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 16 -18 cm mit mindestens 12 qm Pflanzfläche, sowiePflastereinfassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen, 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 unteridischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.11 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.

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:
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Dachneigung:

geneigtes Dach:	≥ 15°
Zeltdach:	15° - 20°
Flachdach:	0° - 10°
Satteldach:	25° - 30°

Dachdeckung:

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

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

Zeltdach:
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun sowie Kupferblech.

Flachdach:
Flachdächer und flach geneigte Dächern (0 ° - 10 °) sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.
Der Aufbau der Dachbegrünungsschichten muß eine dauerhafte Vegetationvon wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.

2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als offene Zäune (Maschendraht, Knotengeflecht) bis zu einer **(§ 74 (1) 3 LBO)**Höhe von 2,00 m zulässig,
- zwischen den Baugrundstücken auf der Grenze,
- entlang von öffentlichen Flächen mindestens2,00 m hinter der Grenze. Flächen zwischenZaun 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 - 18 cm mit mindestens 12 qm Pflanzfläche, sowie Pflastereinfassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht 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:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Gebäudehöhe (GH)
Z = I	4,50 m	7,50 m	4,50 m
Z = Ⓘ	7,00 m	10,00 m	7,50 m
Z = Ⓘ	7,50 m	11,00 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.

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 Farbvorschlag (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**

1630

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

INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG BEI DER INGENIEURKAMMER EINGETRAGEN ALS BERATENDER INGENIEUR BI B-W 1385 Mitgliedsnummer

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 -

Stadt Weilheim an der Teck Landkr. Esslingen

CARD/1