

LANDKREIS ESSLINGEN

STADT WEILHEIM AN DER TECK

50/87 IV

BEBAUUNGSPLAN

"ZWISCHEN DEN WEGEN"

PLANUNG

STOCKBURGER - SPATH DICKMANN - STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BOA
HACKLANDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - TELEFON 0711-462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG

H A N S L A M P A R T E R - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BOB
VERMESSUNGSBÜRO - 7315 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTR.1 - T.07023-3132

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORD-
NUNG 1981, vom 30. JULI 1981.

STAND DER PLANUNTERLAGE 6 1989

GEFERTIGT:

7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 11.04.1989 / 04.07.1989

Lamparter

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT
(§ 2 (1) BBauG)

AM 31.12.1988

ORTSOBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT
(§ 2 (1) BBauG)

AM 14.04.1989

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)

AM 14.04.1989

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)

VOM 02.05.1989

BIS 05.06.1989

ORTSOBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH
MITTEILUNGSBLATT (§ 3 (2) BauGB)

AM 20.04.1989

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BauGB)

AM 04.07.1989

BEBAUUNGSPLAN BEIM LRA ES ANGEZEIGT (§ 11 (3) BauGB)

AM 29. AUG. 1989

KEINE RECHTSVERLETZUNGEN FESTGESTELLT ERLASS DES LRA ES

VOM 28. NOV. 1989

AKTENZEICHEN

444-612.21

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT
IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)

AM 04.07.1989

AUSGEFERTIGT:

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 07.07.1989 / 04. DEZ. 1989

BÜRGERMEISTER

Bauer

Gewerbegebiet
"Zwischen den Wegen"
Gemarkung Weilheim a.d. Leck

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. 22.02.1988 (GBL. S. 55)
 - 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)

GI - Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

 **Gemeinbedarfsfläche**
(§ 9 (1) BauGB)
Städtischer Bauhof

 **Versorgungsfläche**
(§ 9 (1) BauGB)
Neckarwerke-AG, Esslingen

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 Ausnutzung 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 Längenbeschränkung errichtet werden. Die ungebrochene Flucht von baulichen Anlagen (Fassade) darf jedoch 65,00 m nicht überschreiten, dann ist ein Rücksprung von mindestens 7,00 m Tiefe und 14,00 m Breite vorzusehen.

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 2.4).

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Richtungen der Gebäudeaußenseiten sind zwingend einzuhalten.

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

Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Offene Stellplätze können nach den Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in der unüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (Ziffer 2.6 ist zu beachten).

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

1.7 Freizuhaltende Sichtflächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbar hindernd sind.

1.8 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.

1.9 Das Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

PfG 1 Hier 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, Fichte, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß-

In den mit PfG 1 belegten Flächen dürfen je Baugrundstück höchstens 15 m (entlang der öffentl. Verkehrsfläche) für Zufahrten und Zugänge in Anspruch genommen werden.

PfG 2 = Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Obstbäume, Ahorn, Esche, Kastanie, Linde u. Akazie zu verwenden

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Für jeweils angefangene 400 qm Grundstücksfläche sind Bäume und Sträucher (Arten: wie PfG1) zu pflanzen nach folgenden Vorgaben:

- 1 Baum (Hochstamm 3 x versetzt, Stammumfang 18 - 20 cm)
- 4 Sträucher (2 x versetzt, Höhe 1,20 m bis 1,50 m)

1.10 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

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.

2.1 Fassadengestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden (Ziff. 1.10 ist zu beachten).

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

Dachform:

geneigte Dächer: 15° - 40°

Flachdach: 0° - 10°

Dachdeckung:

geneigte Dächer:

Zulässig sind Materialien in den Farben rot bis rotbraun, nicht glänzend.

Flachdach:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0 bis 10 ° Neigung sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und so zu unterhalten.

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

Dieses gilt nicht:

- für Dächer, die kleiner als 5 qm sind,
- notwendige Belichtungsflächen und Flächen für technische Aufbauten

2.3 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind als Maschen- drahtzäune und Knotengeflechte 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 Grundstücksgrenze.

Der Abstand zum Außenbereich muß mindestens 0,50 m betragen.

2.5 Automaten und Werbeanlagen
(§ 73 (1) 1+2 LBO)

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Sonstige Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudeflächen zulässig.

Eine aufgeständerte oder auf das Dach aufgesetzte Werbung ist wegen der negativen Wirkung zu freier Landschaft unzulässig.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 10 % befestigt werden. Die restlichen unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene Stellplätze und Abstellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen oder Spurbefestigungen).

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

Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm 3 x versetzt, Stammumfang 18 cm bis 20 cm) mit mind. 12 qm Pflanzfläche innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Dies gilt nicht für die mit PFG 2 belegten Flächen.

2.7 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO)

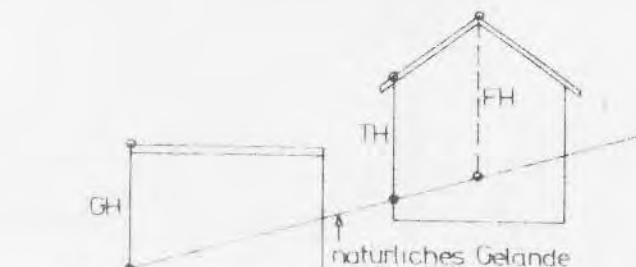
Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

Traufe (TH)	8,50 m
First (FH)	13,00 m
Gebäudehöhe (GH)	10,00 m

Ausnahme: Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine)

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen über dem natürlichen Gelände.

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



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.

III. Hinweise

1. 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.

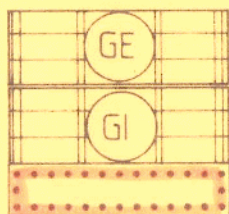
2. Für alle Bauverträge müssen die vorliegenden Pläne und Darstellungen beifolgend mitgeführt werden.
Aufteilung der Freiflächen in befestigte (z.B. Asphalt, Pflaster, Beläge), Wege und Pflanzflächen mit Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Hecken und Zäune).
3. Das Wasserwirtschaftsamt weist mit Schreiben vom 01.01.1989 darauf hin, daß aufgrund der Grundwasserspiegelmessungen Unterkellerungen als wasserdichte Wannen auszufallen sind. Für eine Grundwasserumlaufbarkeit nach Erstellung der Bauwerke muß gesorgt werden. Drainageleitungen sind nicht zulässig.
4. Die Kreisbrandmeisterstelle beim Landratsamt Esslingen weist mit Schreiben vom 15.02.1989 darauf hin, daß in den jeweiligen Baugesuchen die Anfahrmöglichkeiten und die Anleiterbarkeit bzw. die Aufstellflächen für die Feuerwehren nachzuweisen sind. (Siehe VWV Feuerflächen; Gemeinsames Amtsblatt Nr. 30/88).

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen (Bebauungsplan Tobelwasen I, rechtsverbindlich seit 20.02.1965) außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

Text-Bezug



Gewerbegebiet	1.1
Industriegebiet	1.1
Fläche für den Gemeinbedarf	1.1

FH

Firsthöhe	1.2
-----------	-----

TH

Trauthöhe	1.2
-----------	-----

GH

Gebäudehöhe	1.2
-------------	-----

Z

Zahl der Vollgeschosse	§ 18 BauVO
------------------------	------------

Z=II

als Höchstgrenze	
------------------	--

0,7

Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
------------------	-------------

1,2

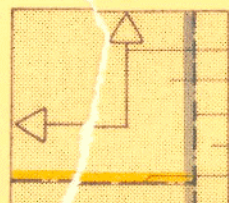
Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
---------------------	-------------

3,0

Baumassenzahl	§ 21 BauNVO
---------------	-------------

a

abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO	1.3
----------------------	-------------	-----



Firstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenseiten	1.5
überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
unüberbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (5) BauNVO
aufzuhebende Baugrenze	



freizuhaltende Sichtflächen	1.7
-----------------------------	-----



Pflanzbindung	1.8
---------------	-----

Obstbäume örtlich aufgenommen	
-------------------------------	--

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher	1.9
-------------------------------------	-----

Pflanzgebot 1	
---------------	--

Pflanzgebot 2 Stellplätze-Zufahrten-Bäume	
---	--

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
--------------------------------------	--

Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
-----------------	------------------

Straßenbegrenzungslinie	
-------------------------	--

Zu- und Ausfahrtsverbot	
-------------------------	--

Geh- und Radweg	
-----------------	--

Verkehrsgrün mit Straßenbäumen	
--------------------------------	--

Fahrbahn mit Straßenhöhen	
---------------------------	--

Gehweg	
--------	--

öffentliche Parkplätze	
------------------------	--

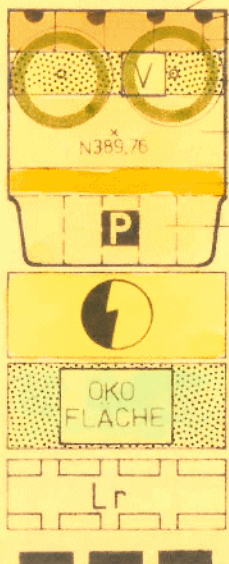
Versorgungsflächen	§ 9 (1) 12 BauGB
--------------------	------------------

Umspannwerk	
-------------	--

ökologische Ausgleichsfläche	§ 9 (6) BauGB
------------------------------	---------------

Leitungsrecht zu Gunsten der Blau-Lauter-Gruppe, betr. Führung und Unterhaltung einer Verwasserleitung (Städtearchitekt)	§ 9 (1) 21 BauGB
--	------------------

Grenze des natürlichen Nutzungsbereichs	§ 12 BauGB
---	------------



Versorgungsleitungen

—♦— oberirdisch

—◇— unterirdisch



Rechtsverletzungen nicht
geltend gemacht.

Esslingen a.N., den. 28.11.89

Landratsamt

(gez.)

Höfer