

# STADT WEILHEIM AN DER TECK

## BEBAUUNGSPLAN

### UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### "Au V"

---

#### PLANUNG

Diplom - Ingenieur Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekt BDA  
Altenburger Steige 20, 70376 Stuttgart  
Telefon 0711/243058 - Fax 0711/243059

14.10.2008/17.03.2009

---

#### AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BERATUNG

Hemminger Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
73730 Esslingen/Neckar – Röntgenstraße 1/1 – Tel. 0711/93944-0 - Fax 0711/93944-55

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	(§ 2 (1) BauGB)	am	06.05.2008
ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt	(§ 2 (1) BauGB)	am	03.07.2008
Bürgerbeteiligung	(§ 3 (2) BauGB)	am	14.07.2008
öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	13.02.2009 13.03.2009
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3(2) BauGB)		am	05.02.2009
als Satzung beschlossen	(§ 10 (1) BauGB)	am	17.03.2009

---

**Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.**

---

Ausgefertigt:

73235 Weilheim a.d. Teck, den 17.03.2009

Bürgermeister Bauer



---

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

am 16.07.2015

<p><b>„Au V“</b> <b>mit örtlichen Bauvorschriften</b></p>
---

**Rechtsgrundlagen:**

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBL. S. 252),

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:

<p><b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO</b></p>
--

**1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)**

**GI - Industriegebiet  
(§ 9 BauNVO)**

Anlagen gem. § 9 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind auch Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.  
§§ 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO.

**1.3 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

**a = abweichende Bauweise**  
im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO. Bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand können ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die ungebrochene Flucht von baulichen Anlagen (Fassade) darf jedoch 75,00 m nicht überschreiten; dann ist ein Rücksprung von mind. 1,00 m Tiefe und 10,00 m Breite, sowie eine max. zweigeschossige Bebauung vorzusehen.

**1.4 Flächen für Nebenanlagen  
(§ 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, die keine Gebäude darstellen, können bis zu einer jeweiligen Grundfläche von 100 qm, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.

**1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. Bsp. in Sand verlegtes Pflaster) zu befestigen.

**1.8 Flächenhaftes Pflanzgebot  
für Baumpflanzungen  
(§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die mit **PFG 1** belegten Flächen sind zusammenhängend zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste).

Von den dargestellten Standorten kann seitlich geringfügig abgewichen werden.

**Bäume:**

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)
- Wildapfel (*Malus silvestris*)
- Obstbäume (Hochstamm)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

**Sträucher:**

- Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Strauchweide (*Salix purpurea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Wildrose (*Rosa canina*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Schneeball (*Viburnum lantana*)

**1.8 Flächenhaftes Pflanzgebot  
auf Flächen für Stellplätze  
(§ 9 (1) 25a BauGB)**

Im Bereich der mit **PFG 2** belegten Flächen sind bodendeckende Gehölze und Stauden bzw. Hecken zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume sind als großkronige, hochstämmige Laubbäume (Hochstamm 3 x vers. STU 16 - 18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

### Bäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Querus robur*)
- Esche (*Franxinus excelsior*)

#### **1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen, sowie Kunstbauten (Rabattensteine und Fundamente) erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes, sowie notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück ist zu dulden.

#### **1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe z. Bsp. **356,0** ist die max. Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer 2.5 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

## **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 Farben und Materialien dürfen nicht verwendet werden.

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

##### Dachform:

Im Plangebiet sind

Flachdächer (FD)	0 °
Geneigte Dächer (GD)	0 ° - 10 °

unter Einhaltung der Gebäudehöhen zulässig.

##### Dachdeckung:

Dächer (0 ° - 5 °) sind - ab einer Dachfläche von 200 qm - dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschichten muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.

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

Im Plangebiet sind Einfriedigungen als offene Zäune (z. Bsp. Maschendrahtzaun, Knotengeflecht) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig,

- zwischen den Baugrundstücken auf der Grenze,
- entlang von öffentlichen Flächen mindestens 0,50 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 Gebäudehöhen (§ 74 (1) LBO)**

Die Höhe der Gebäude darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschabalone) festgesetzten Maße nicht überschreiten.

**Gebäudehöhe (GH)** = Bei Gebäuden mit einem FD oder GD wird die Gebäudehöhe gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante Attika bzw. der Oberkante des Endpunktes der aufsteigenden Dachfläche.

### **III. Hinweise**

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 ist ein Farbvorschlag (Gestaltung der Außenfassaden) beizufügen.

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

#### **Grundwasserschutz**

Bei Bauvorhaben mit Unterkellerung ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Bereits bei einer einfachen Unterkellerung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Untergeschoss im Grundwasserbereich liegt. Für Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft - einzureichen. Dauerhaften Grundwasserabsenkungen kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

#### **Brandschutz**

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

#### **Gasleitung**

Entlang der südlichen Grenzen des Geltungsbereichs verläuft (teilweise dicht innerhalb, teilweise dicht außerhalb, siehe Lageplan) eine Gasleitung der GVS. Auf die Beachtung der GVS Anlagen und die Einhaltung der Technischen Bedingungen wird hingewiesen.