LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM
GEMARKUNG WEILHEIM

Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.
Esslingen a.N., den 21. Juni 94
Landratsamt
Schmid

BEBAUUNGSPLAN "AU II"

ENTWURFSPLANUNG DIPLOM - INGENIEURE
DIETER SPÄTH UND HERBERT DICKMANN
STADTPLANER ARCHITEKTEN BDA
HACKLÄNDER STRASSE 23 - 70184 STUTTGART
TELEFON 0711 - 4800602 FAX 0711 - 4800658

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG
HANS LAMPARTER - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB / VBI
VERMESSUNGSBÜRO - 73235 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTRASSE 1
TELEFON 07023 - 3074 - TELEFAX 07023 - 8135

Dipl.-Ing. (FH)
HANS LAMPARTER
Sachverständiger nach § 2 Abs. 4a BauVorlVO B-W
Teckstraße 1
73235 WEILHEIM-TECK
Telefon 07023/3074
Beratender Ingenieur · Vermessung · BDB

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18. DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGE 3/1993

GEFERTIGT:
73235 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 25. 08. 1993 / 06. 12 1993

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am 26.01.1993
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB	vom 13.09.1993
	bis 18.10.1993
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am 02.09.1993
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am 14.12.1993

Ausgefertigt:
73235 Weilheim a.d.Teck, den 15.12.1993

Bürgermeister:

- Bauer -

Stadt Weilheim an der Teck 9 Landkr. Esslingen

Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt (§ 11 (3) BauGB)	am 17.3.94
Keine Rechtsverletzungen festgestellt: Erlaß des Landratsamtes Esslingen, Aktenzeichen:	vom 21.6.94
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)	am 30.6.94

Textteil zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Au II"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466),

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. 28.11.1983 (GBL. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1990 (GBL. S. 426),

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)

Ausnahmen im GE (§ 8 (3) BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen nach § 8 (3) Ziff 2 + 3 BauNVO nicht zulässig.

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.

o = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand können ohne Längenbegrenzung 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 Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der gewerblichen Baugrundstücke beträgt 3.000 qm

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (ausgenommen Einfriedigungen gemäß Ziff. 2.4).

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 können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in der unüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. In den mit Pflanzgebot (PFG 1 und PFG 3) belegten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

1.8 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 sichtbehindernd sind.

1.9 Flächenhaftes Pflanzgebot für Baum- und Gehölzpflanzungen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

PFG 1 = In den mit PFG 1 belegten Flächen sind Zu- und Ausfahrten von max. 8,00 m Breite je 35,00 m Straßenlänge (unter Beibehaltung der Bäume) zulässig.

PFG 3 = Die mit PFG 3 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.

1.10 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, sowie Pflastereinfassungen) innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.) zu gestalten.

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 Heckenstauden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Stauden zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

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.

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

Dachform:
Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

geneigte Dächer:	15 ° - 40 °
Flachdach:	0 ° - 10 °

Dachdeckung:

Pult- und Satteldach:
Zulässig sind Materialen in den Farben rot bis rotbraun, nicht glänzend.

Ausnahme: Energieanlagen in der Dachfläche sind zulässsig.

Flachdach:
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (0 ° - 10 °) ist eine Dachbegrünung zulässig.

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

2.3 Niederspannungs-freileitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 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 ohnehin mit Pflanzgebot belegt) als Grünfläche anzulegen.

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

Leuchtreklame ist nur mit indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen. Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig.

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

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 50 % befestigt werden. Offene Stellplätze sind in nicht versiegelnder Ausführung (Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu gestalten.

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

Die Höhe der Hauptgebäude darf die folgenden Maße nicht überschreiten:

Z = II	Firsthöhe (FH):	11,00 m
	Traufhöhe (TH):	6,50 m
	Gebäudehöhe (GH):	8,00 m
Z = III	Firsthöhe (FH):	14,00 m
	Traufhöhe (TH):	9,50 m
	Gebäudehöhe (GH):	11,00 m

Ausnahme: Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine)

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 Flach- oder Pultdach 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.

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

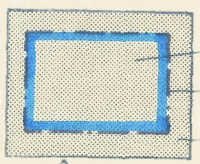
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Kirchheim/Teck
Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Au") außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

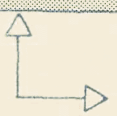
		Text-Bezug
GE	Gewerbegebiet	1.1
Z	Zahl der Vollgeschosse	1.2
Z=II	als Höchstgrenze	1.2
0,6	Grundflächenzahl	1.2
(1,2)	Geschoßflächenzahl	1.2
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	1.2
o	offene Bauweise	1.3
a	abweichende Bauweise	1.3
FH	Firsthöhe	2.7
TH	Traufhöhe	2.7
GB	Gebäudehöhe	2.7



überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

unüberbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO



Hauptfirstrichtung
bzw. Richtung der Gebäudeaußenseiten — 1.6

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtung — 1.6
bzw. Richtung der Gebäudeaußenseiten



Stellplätze — 1.7



freizuhaltende Sichtfläche — 1.8



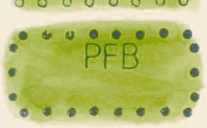
Pflanzgebot 1 (Zufahrten, Bäume und Sträucher) — 1.9



Pflanzgebot 2 (Stellplätze, Zufahrten und Bäume) — 1.10

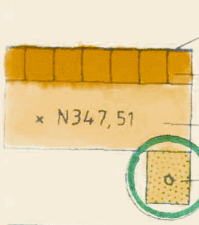


Pflanzgebot 3 (Bäume und Sträucher) — 1.9



Pflanzbindung — 1.12

öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



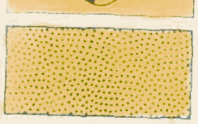
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
Gehweg
Fahrbahn mit Straßenhöhen
Verkehrsgrün mit Baum



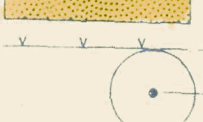
Fläche für Bahnanlagen



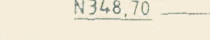
Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB
Trafostation



öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Zaun
Baum örtlich aufgenommen
Höhe örtlich aufgenommen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB