

STADT WEINGARTEN/WÜRTT.

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET WELTE-NORD"

LAGEPLAN 1: 1000 MIT ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTTEIL

GEFERTIGT 18.06.1993 / 12.08.1993 / 28.02.1994
STADTPLANUNGSAMT WEINGARTEN
(gez.) **Schürnbrand**

Architekten BDA, Landschaftsarchitekten BDLA, Schreiber, AITA+PARTNER
Vollandstraße 2, 70597 Stuttgart. Telefon (0711) 7656511. Telefax (0711) 7555388



Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein
Weingarten, den 28.07.1994

D. S.

Dezernat III

gez. **Bucher**
(Stadtbaudirektor)

VERFAHRENSVERMERKE:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat | am 16.12.1992
§ 118 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2(1) BauGB in der Schwäbischen Zeitung Nr. 149 | am 02.07.1993 |
| 3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB | am 05.07.1993 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluß
durch den Gemeinderat | am 23.08.1993
§ 84 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der
Schwäbischen Zeitung Nr. 195 | am 25.08.1993 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB | vom 02.09.1993
bis 01.10.1993 |

7.a Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat gem § 10 BauGB

am 18.10.1993
§ 103

Weingarten, den 08.11.1993

D S

(gez.) **Gerber**
(Oberbürgermeister)

7.b Satzungsbeschluß der Änderung/Ergänzung gem § 13 BauGB
durch den Gemeinderat

am 21.03.1994
§ 31

Weingarten, den 18.04.1994

D S

(gez.) **Gerber**
(Oberbürgermeister)

8. Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des
Regierungspräsidiums Tübingen

vom 30.05.1994
AZ Nr 22-31/2511.2-1-1024/9

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluß vom 18.10.93 / 21.03.94 überein
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durch-
geführt.

Weingarten, den 30.06.1994

D S

(gez.) **Gerber**
(Oberbürgermeister)

9. Öffentliche Bekanntmachung in der Schwäbischen
Zeitung Nr 155 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

am 08.07.1994

Weingarten, den 08.07.1994
Stadtplanungsamt

(gez.) **Schürnbrand**

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253),
Änderung v. 22.04.1993 (BGBl.I,S.466).
2. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 12.März 1987 (BGBl.I, S.889),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I,S.481).
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I, S.132),
Änderung v. 22.04.1993 (BGBl.I,S.479).
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I, Nr.3).
5. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 28.November 1983 (GBL.S.770),
zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBL.S.426).

TEXTTEIL

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1. BauGB
§ 8 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet (GE):

i. V. mit
§ 1 (5 + 9) BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen; ausgenommen Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen/Waren-gruppen: Möbel (Wohn-, Küchen- und Büromöbel einschließlich Büromaschinen); Elektrowaren (Weiße Ware); Campingmöbel, Zelte und Zubehör; Teppiche und Fußbodenbeläge; Werkzeuge und Maschinen; Kraftfahrzeuge, einschließlich Zubehör und Ersatzteile; Mineralölerzeugnisse und sonstige Heizmaterialien.

Die Ausnahmen gem. § 8 (2+3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes..

§ 1 (6) BauNVO

1.1.2 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe):

§ 8 BauNVO
i. V. mit
§ 1 (5) BauNVO

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen, die das Wohnen (entsprechend § 6 (1) BauNVO) nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen; ausgenommen Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen /Warengruppen: Möbel (Wohn-, Küchen- u. Büromöbel einschließlich Büromaschinen); Elektrowaren (Weiße Ware); Campingmöbel, Zelte u. Zubehör; Teppiche und Fußbodenbeläge; Werkzeuge und Maschinen; Kraftfahrzeuge, einschließlich Zubehör und Ersatzteile; Mineralölerzeugnisse und sonstige Heizmaterialien.

Die Ausnahmen gem. § 8 (2+3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes..

§ 1 (6) BauNVO

1.1.3 Mischgebiet (MI):

§ 6 BauNVO
i. V. mit
§ 1 (5) BauNVO

Die Nutzungsarten gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 6 (Gartenbau-betriebe), Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

Als Ausnahme kann der Handel von ausschließlich eigenproduzierten Waren auf untergeordneten Flächen zugelassen werden.

Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes..

§ 1 (6) BauNVO

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2. BauGB

1.2.1 Abweichende Bauweise:	§ 22 (4)	BauNVO
In den mit "a" bezeichneten Gebieten gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen.		
1.2.2 Überschreitungen von Baugrenzen:	§ 23 (3)	BauNVO
Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen.		
1.2.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:	§ 23 (5)	BauNVO
In den Pflanzgebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen (entsprechend Ziff. 2.5.1), Stützmauern, Zufahrten, Anlagen der Außenwerbung (entsprechend Ziff. 2.3). Sie dürfen die Durchführung des festgesetzten Pflanzgebotes nicht hindern und max. 10 % der jeweiligen der Straße zugewandten, mit Pflanzgebot belegten Fläche in Anspruch nehmen. Die Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind jedoch als Ausnahme zugelassen.		
1.2.4 Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen..	§ 14 (1)	BauNVO
1.3 Garagen und Stellplätze:	§ 9 (1) 4.	BauGB
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze können als Ausnahme in den an die innergebietslichen Erschließungsstraßen angrenzenden, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch nur, soweit es sich um notwendige Stellplätze im Sinne von § 39 (1) LBO handelt, die aufgrund einer zugelassenen Nutzung erforderlich sind. Sie dürfen die Durchführung des Pflanzgebots nicht behindern und nicht mehr als 10 % der jew. straßenzugewandten, mit Pflanzgebot belegten Fläche in Anspruch nehmen; zur öff. Verkehrsfläche ist auch dann ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten der gem. Ziff. 1.8 zu begrünen ist. Alle Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen..	i.V. mit	
	§ 12 (6)	BauNVO
	+ § 8a	BNatSchG
1.4 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11.	BauGB
Die Anschlußbereiche für Zu- und Ausfahrten gemäß Planeintrag können bei nachgewiesener technischer Notwendigkeit um bis zu 3 m verschoben werden.		

1.5	Höhenbeschränkung der Gebäude	§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (2-4) BauNVO
	Falls es der Produktionsablauf erfordert, kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllungen) darf höchstens 10 % der Dachfläche des Gebäudes betragen.	
1.6	Dachbegrünung	§ 9 (1) 25. BauGB i.V. mit § 9 (1) 20. u. § 9 (3) BauGB. + § 8a BNatSchG
	Alle Dachflächen, die in ihrer Draufsicht größer als 300 m ² sind, sind mit geeigneter Vegetation auf Dauer flächendeckend extensiv zu begrünen. Bei technischem Erfordernis können bis zu 20 % dieser Dachflächen als Ausnahme unbegrünt bleiben. Dieser Festsetzung unterliegen auch die bis 20° geneigten Dachflächen. Unter den Voraussetzungen von Ziff. 2.2.1, kann in den Quartieren GE ⁷⁻¹⁰ , GEe und MI die Begrünung der Dachfläche als Ausnahme erlassen werden.	
1.7	Begrünung von Außenwänden und anderen Bauteilen	§ 9 (1) 25. BauGB i.V. mit § 9 (1) 20. u. § 9 (3) BauGB + § 8a BNatSchG
	Fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen, die größer als 100 m ² sind, sowie sonstige Wände sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlichen Wuchshilfen zu begrünen.	
1.8	Pflanzgebot / Pflanzbindung	§ 9 (1) 25. BauGB + § 8a BNatSchG
	Innerhalb der Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind nur bauliche Anlagen gem. Ziff. 1.2.3 und 1.3 zulässig.	
1.8.1	Einzelbäume:	
	Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume der Art "Acer pseudoplatanus" und "Quercus robur" mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.	
1.8.2	Gehölzflächen:	
	Flächen gem. Planeintrag sind mit Gehölzen verschiedener Höhenstufen zwischen >1,0 m und <12,0 m (Wuchshöhe nach 10 J.) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 150 m ² Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes zusätzlich zu den flächendeckenden Strauchpflanzungen jeweils mindestens 1 Baum zu pflanzen. Zur Anwendung sollen überwiegend folgende Gehölzarten kommen:	

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Fichte	Picea abies
Aspe	Populus tremula

Sträucher:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schlehdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Weide	Salix aurita
	Salix caprea

1.8.3 Erhalt bestehender Bäume:

Bestehende Bäume auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20. BauGB

i. V. mit

§ 1 (5) 7. BauGB

1.9.1 FNL 1:

+ §.8a BNatSchG

Die Fläche ist als 1-mahdige Wiese mit randlich angeordneten Bäumen u. Sträuchern d. Ziff. 1.8 anzulegen und auf Dauer extensiv zu pflegen.

1.9.2 FNL 2:

Die Fläche ist als dichte Feldhecke aus Strauch- und Einzelbaumarten der Ziff. 1.8 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Einzelbäume sollen zusätzlich auch Hochstämme alter Obstsorten (Apfel + Birne) zur Anwendung kommen.

1.9.3 FNL 3:

Die Fläche ist als 2-mahdige Streuobstwiese auf Dauer zu erhalten bzw. im westlichen derzeit ackerbaulich genutzten Teil als solche zu entwickeln und zu erhalten. Zur Neu- bzw. Ersatzpflanzung sollen alte Sorten von Apfel- und Birnenhochstämmen Anwendung finden. Als Richtwert soll je 500 qm Fläche ein Baum stehen. Entlang der westlichen Grenze soll eine Feldhecke angelegt werden in Abschnitten von jeweils ca. 20 m Breite und ca. 50 m Länge mit Zwischenräumen von je ca. 20 m. Hierzu sollen Gehölze der Ziff. 1.8 verwendet werden.

1.10 Private Grünflächen:

§ 9 (1) 15. BauGB

Die durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen sind als Baumgärten anzulegen bzw. zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden (§ 9 (1) 15 BauGB). Nebenanlagen sind nicht zulässig. Entlang der Niederbieger Straße sind zusätzliche Strauchunterpflanzungen gem. Ziff. 1.8 anzulegen.

+ § 8a

BNatSchG

1.11 Geländegestaltungen (Auffüllungen):

§ 9 (1) 17. BauGB

Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentliche Verkehrsflächen niveaugleich sowie im Übergang zum freien Gelände dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend anzupassen. Vor Verfüllung ist der Oberboden zu sichern und ggf. wieder aufzubringen.

1.12 Randabschluß der öffentlichen Verkehrsfläche:

§ 9 (1) 26 BauGB

In den an die öff. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen (Betonfuß für Rabattensteine, Pflasterzeile o.ä.) in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außenwandflächen:

§ 73 (1) 1.LBO

Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind großflächig nicht zugelassen. Fenster- bzw. öffnungslose Wandflächen sind gem. Ziff. 1.7 zu begrünen.

2.2 Dächer:

§ 73 (1) 1.LBO

2.2.1 Dachform:

gem. Planeintrag; Abweichungen von der festgesetzten Dachform können in den mit GE⁷⁻¹⁰, GEe und MI bezeichneten Quartieren zugelassen werden, soweit es die Eigenart und die Struktur des Betriebes erfordern.

2.2.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten max. Gebäudehöhe gem. Ziff. 1.5 zulässig.

2.2.3 Dachneigungen:

gem. Planeintrag

2.2.4 Dachdeckung/Dachbegrünung:

Grellé Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen. Alle Dachflächen, die in ihrer Draufsicht größer als 300 m² sind, sind gem. Ziff. 1.6 zu begrünen.

2.2.5 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie:

sind zugelassen, soweit sie sich den Dachflächen anpassen.

2.3 Anlagen der Außenwerbung:

§ 73 (1) 1. LBO

sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe), sowie als freistehende Anlagen innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Durchführung des Pflanzgebots nicht hindern und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4 Niederspannungsleitungen:

§ 73 (1) 4. LBO

sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

2.5 Außenanlagen:

§ 73 (1) 5. LBO

2.5.1 Einfriedigungen:

sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,00 m; Abstand zum öffentl. Verkehrsraum 1,00 m. Sie sind entlang der öffentlichen Flächen und im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen. Höhere Ausführungen können als Ausnahme zugelassen werden; der Abstand zum öff. Verkehrsraum ist dabei entsprechend dem Maß der Mehrhöhe zu vergrößern.

3. HINWEISE

3.1 Gestaltung von Grundstücksteilen:

§ 10 (1) LBO

Die nicht überbauten oder durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und so zu unterhalten.

3.2 Bauvorlagen:

Von der Baurechtsbehörde wird zu den Bauvorlagen die Darstellung der gesamten Außenanlagen einschließlich Art der Bepflanzung und Dachbegrünung im Maßstab 1 : 100 oder 200 gefordert.

3.3 Bodenschutz bei Bauarbeiten:

Hierzu ist das entsprechende "Merkblatt für den Bauherrn" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg zu beachten.

3.4 Archäologische Bodenfunde (§20 DSchG):

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.5 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

3.6 Diesem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan bei.

4. WEITERE ANLAGEN: Straßenquerschnitte

5. ANHANG: Begründung

§ 9 (8)

BauGB