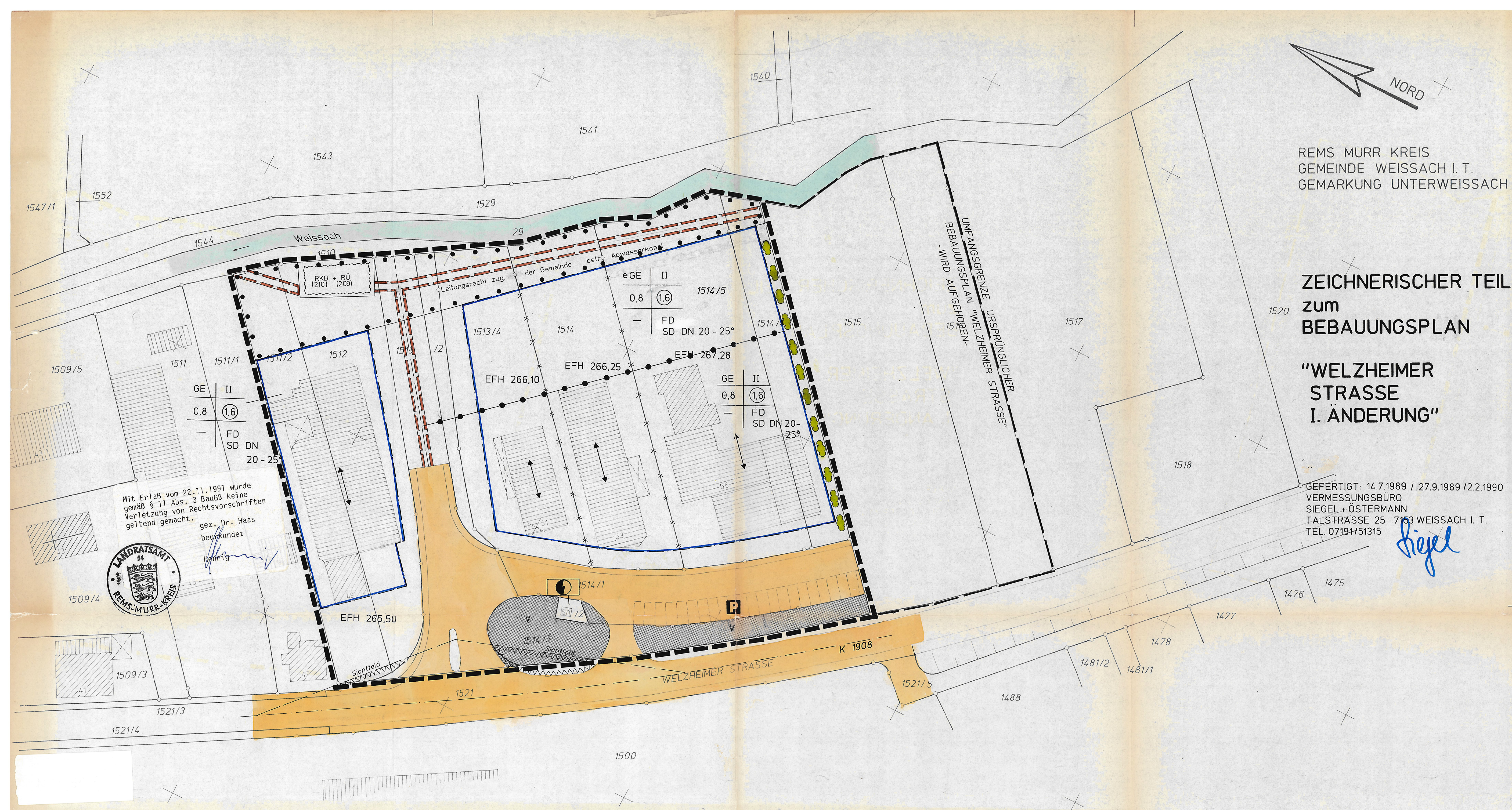




Textteil zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Welzheimer Straße - I. Änderung".

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
- Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9(1) Nr.1 BauGB)

GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO in V.m. §1(6)Nr.2 BauNVO)
eGE- eingeschränktes Gewerbegebiet (§8BauNVO in V.m. §1(4) u.§1(6)Nr.2 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9(1) Nr.1 BauGB)

Maßgebend für die Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO), die Grundflächenzahl (§19 BauNVO), sowie die Geschosflächenzahl (§20 BauNVO), sind die Eintragungen im Lageplan.

3. **Stellung der baulichen Anlagen** (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirststrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsapfeilen anzuordnen.

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§9 (2) BauGB)

Von der im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe sind Abweichungen mit $\pm 0,20m$ zulässig.

5. **Von der Bebauung freizuhalten Flächen** (§9(1)Nr.10 BauGB)

In Bereich des Sichtfeldes ist jede sichtbehindernde Bebauung, Einfriedung oder Bepflanzung zu unterlassen.

6. **Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

6.1 **Erhaltung der vorhandenen Uferbepflanzung:**
In der, im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzfläche, ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6.2 **Pflanzgebot für Sträucher an der südöstlichen Begrenzung des Plangebietes:** In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzflächen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25°.

REMS MURR KREIS
GEMEINDE WEISSACH I.T.
GEMARKUNG UNTERWEISSACH

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM
BEBAUUNGSPLAN

"WELZHEIMER
STRASSE
I. ÄNDERUNG"

GEFERTIGT: 14.7.1989 / 27.9.1989 / 2.2.1990
VERMESSUNGSBURO
SIEGEL + ÖSTERMANN
TALSTRASSE 25 7153 WEISSACH I. T.
TEL. 07191/51315

2. **Gebäudehöhen** (§ 73 (1) Nr.7 LBO)
- Bei Flachdächern: Maximale Höhe bis Oberkante Attika: 7,5 m
Bei Satteldächern: Maximale Traufhöhe 7,2 m und maximale Firsthöhe 8,5 m.
Jeweils gemessen ab der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe.
3. **Einfriedigungen** (§73 (1) Nr.5 LBO)
- Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzzaun oder Maschen- drahtzaun bis zu maximal 1,20m Höhe zulässig.
Zäune sind grundsätzlich mit Sträuchern einzugrünen.
4. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§73(1) Nr.5 LBO)
- Geländeveränderungen auf dem Baugrundstück sind nur bis $\pm 0,60 m$ zulässig.
5. **Äußere Gestaltung** (§73 (1) Nr.1 LBO)
- Auffallende Farben sind zu vermeiden; für die Fassaden sind gebrochene Töne aus der Reihe der Erdfarben von hellbeige bis rotbraun zu verwenden.
Satteldächer sind mit Ziegeln oder ähnlichen Materialien in hellroter bis dunkelroter Farbe einzudecken.
Stornitplatten sind nicht zugelassen.
Leuchtreklamen bedürfen einer besonderen Genehmigung. (§73(2) LBO)
- III. Hinweise**
1. **Auf das Nachbarrecht** - insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung- wird hingewiesen.
2. Zu allen Bauvorhaben, bei denen mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen gerechnet werden muß, ist die zuständige Untere Wasser- schutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu hören.
3. Der Bebauungsplan "Welzheimer Straße" wird aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Welzheimer Straße I. Änderung" ersetzt.

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO in Verb. mit §1(4) BauNVO)
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde betr. Abwasserkanal (§9(1) Nr.21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für RKB (Regenklärbecken Nr. 210) und RU (Regenüberlaufbecken Nr. 209) (§9(1)Nr.18 BauGB)

- Pflanzgebot für Sträucher (§1(1)Nr.25aBauGB)
- Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl (§20 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1) Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) (§9(1)Nr.11 BauGB)
- Baugrenze (§23 (§) BauNVO)
- Firststrichtung (§9(1)Nr. 2 BauGB)
- Sichtfeld (§9 (1) Nr.10 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität (§9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Fläche mit Pflanzbindung und Erhaltung (§9(1)Nr.25a+b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
- Gepflanzte Grundstücksgrenze (nicht rechtsverbindlich)
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen
- Flachdach
- Satteldach mit Dachneigung zwischen 20° - 25°.
- Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter ü.NN

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat am: 08.06.89
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am: 15.05.89 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 24
- Vorgezogene Beteiligung
a. Träger öffentl. Belange (§ 4 BauGB) am: 26.07.89
b. Bürger (§ 3 BauGB)
Information am: 09.08.89 durch das NBL. Nr. 32
Darlegung am: 29.08.89
Anhörung vom 14.08.89 bis 31.08.89 (einschl.)
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am: 14.09.89
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am: 20.09.89/21.2.90 durch das NBL. der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 38/8
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§3(2) BauGB) vom 29.09.89 bis 30.10.89 (einschl.) sowie vom 1.03.90 bis 2.04.90 (einschl.)
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am: 7.2.1991
- Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, daß dieser Plan mit Textteil dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 7.2.1991 zugrunde gelegen hat.
2.9.1991 (Datum) (Bürgermeister Deuschle)
- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt Rems-Murr-Kreis am: 4.9.1991
- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom: _____ AZ: _____
- Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am: 18.12.91 im NBL der Gemeinde Weissach i.T. Nr. 57 und damit rechtskräftig.

Er wird hiernit anerkannt.
Weissach i.T., den 2. Sept. 1991
(Bürgermeister Deuschle)

REMS MURR KREIS
GEMEINDE WEISSACH I. T.
GEMARKUNG UNTERWEISSACH

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET
WELZHEIMER STRASSE
I. ÄNDERUNG"

GEFERTIGT: 14.7.1989 / 27.9.1989 / 2.2.1990
VERMESSUNGSBURO
SIEGEL + ÖSTERMANN
TALSTRASSE 25 7153 WEISSACH I. T.
TEL. 07191/51315