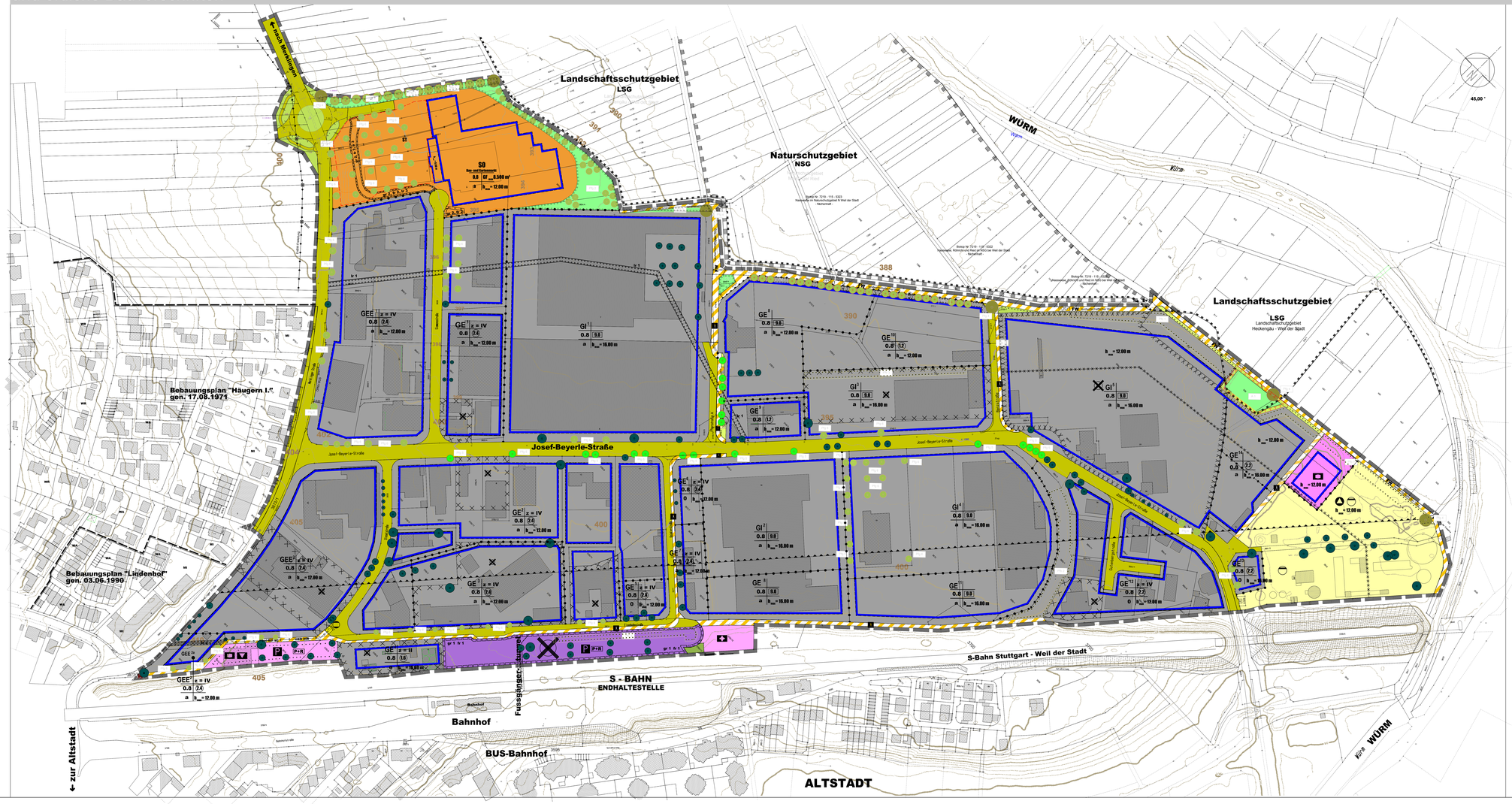
# Bebauungsplan
# und örtliche Bauvorschriften

# Weil der Stadt - Merklingen
# Bebauungsplan "Hochstraße 3. Änderung"




## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- SO — sonstiges Sondergebiet : großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt ( § 11 Abs.3 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEE — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet ( § 9 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf ( § 9 Abs.1 Nr.5 BauNVO)
  - kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze ( § 23 Abs.3 BauNVO )

4. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr.11 BauNVO )

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
  - Bestimmung: **V** Geh- und Radweg ; Bestimmung: **FW** landwirtschaftl. Weg
- Straßenverkehrsflächen
  hier : Grünfläche als Bestandteil der öff. Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 und Abs.6 BauGB)
- Ein-/Ausfahrtbereich

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 9 Abs.1 Ziff. 12 i.Verb. mit § 5 Abs. 3 BauGB)

- Bahnanlagen

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Abwasser
- Abfall

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen §9 Abs. 1 Nr 15 BauGB
- private Grünflächen §9 Abs. 1 Nr 15 BauGB

7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- **gr1 fr 1** Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- **gr2 fr 2 lr 3** Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- **lr 1** Leitungsrecht lr 1 zu Gunsten der Stadt Weil der Stadt
- **lr 2** Leitungsrecht lr 1 zu Gunsten der Stadt Weil der Stadt

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )

### Pflanzbindungen

- Grundstücksfläche mit Pflanzbindung
- Pfb 1 — Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung
- Pfb 2 — Gehölzstreifen auf öffentlicher Grünfläche
- Pfb 3 — Gehölzstreifen auf privater Grünfläche
- Pfb 4 — Pflanzbindung Einzelbaum - Bestand

### Pflanzgebote

- Grundstücksfläche mit Pflanzgebot
- Pfg 1 — Private Grünfläche mit Baumreihe zur landschaftlichen Einbindung
- Pfg 2 — Hecke Gehölzzeile zur landschaftlichen Einbindung mit Retentionsflächen
- Pfg 3 — Baum-Strauch-Hecke zur landschaftlichen Einbindung
- Pfg 4 — Markante Einzelbäume am Übergang in die Landschaft
- Pfg 5 — Großkronige Bäume im Straßenraum auf städtischen Flächen
- Pfg 6 — Mittelkronige Bäume auf privatem Grund
- Baum - Planung auf städtischen Flächen
- Baum - Planung auf privatem Grund
- Baum - Planung: Baum am Gelelenteingang/ Markanter Einzelbaum

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A 1 — Entwicklung einer Feuchtwiese
- Planirterte Ausgleichsfläche

9. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- hier : Maßnahmen zum passiven Lärmschutz gegen Einwirkungen vom Betrieb der Bahnanlagen

10. Sonstige Planzeichen

- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ( § 9 Nr. 7 BauGB )
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- M, M, M — Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Altlastenverdachtsfläche Bewertung : Untersuchungsbedarf ; orientierende Untersuchung auf mögliche Verunreinigungen relevantig
- Altlastenverdachtsfläche Bewertung : abgeschlossen bzw. Erfassungsprotokoll, bei Bauauflagen: Nutzungsbeschränkungen/-Abgrenzung auf LK-BB erforderlich

### Nachrichtliche Erläuterungen , Hinweise und Übernahmen

| | | | |
|---|---|---|---|
| SO | z = IV | Art der Nutzung | Vollgeschosse max. |
| 0.4 | 0.8 / 0.8 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl / Baumassenzahl |
| a | $b_{max}$ = 9.00 m | Bauweise | max. Höhe der baul. Anlagen |

- Höhenlinien Bestand

### Schutzgebiete
(Nachrichtliche Darstellung, Gesetzlaen LUBW)

- NSG / Name — Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 32 NatSchG BW
- FFH-Gebiet nach § 32 BNatSchG
  LUBW-Viewer vom 27.09.2011 (Lebensraumtypen und sonstiges/ Zustand angepasst auf Grundlage der Abstimmung mit Dr. Maus, RP Stuttgart, Ref. 56)

### Schutzgebiete
(Nachrichtliche Darstellung, Gesetzlaen LUBW)

- LSG — Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG
  LUBW-Viewer vom 27.09.2011 (Stand Ende Mai / Anpassung an die Darstellung gem. Verordnung von 1990)
- NSG — Naturschutzgebiet nach § 23 BNatSchG
- Grenzpunkt 1515-2007/8/232 - GK-Koordinaten : rechts 3499438,6 ; hoch 5401716,61
  (ist digitalisiert Ergänzung aller anderen Punkte , Planzeichnung und dieser Punkt um 40,0° drehen.
- 900 200 — Hauptversorgungsleitung : Gas-Hochdruckleitung DN 200

Übersichtsplan M = 1:10.000

### Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 Abs.1 und 4 BauGB)
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen am 03.03. 2010
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB) am 11. 03. 2010

Frühzeitige Bürgerbeteiligung ( § Abs.1 BauGB)
Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 17. 03. 2011
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte vom 24.03.2011 bis 08.04.2011

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange erfolgte vom 12.04. 2011 bis 04.05.2011

Entwurfsbeteiligung (§ 3 Abs.2 BauGB)
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öff.Belange
hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen am 26.07.2011

Nach der Einarbeitung der Ergebnisse der Abwägung in die Planung
hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und die Auslegung beschlossen am 20.12.2011

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.01.2012
öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 23.01.2012 bis 17.02.2012

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange erfolgte vom 09.02. 2012 bis 14.03.2012

2. Entwurfsfeststellung (§ 3 Abs.2 BauGB)
Nach der Offenlage und der Anhörung der Behörden und Träger öff.Belange
hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und erneute Auslegung beschlossen am 17.07.2012

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.10.2012
öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.10.2012 bis 23.11.2012

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange erfolgte vom 15.10. 2012 bis 23.11.2012

Satzung (§ 10 BauGB)
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen und die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen am 18.12.2012

# B E B A U U N G S P L A N
# UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M = 1:1.000

Planteil nur gültig in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen

Plan vom: 27.01 / 25.02 / 03.03 / 20.12. 2011/ 12.04 / 06.07.2012 / **10.12.2012**

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die textlichen Festsetzungen mit den heute in öffentlicher Sitzung ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

ausgefertigt , Weil der Stadt , 18.12.2012

Nölle

- Schreiber , Bürgermeister -

Planfertiger :

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 195), der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

### Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581 , ber. S.698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 195).

Weil der Stadt