

BEBAUUNGSPLAN "NEUWIESEN"

Textliche Festsetzungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das BBauG v. 23. 6. 1960, die BauNVO in der Fassung vom 26. 11. 1968, die LBO in der Fassung vom 20. 6. 1972 sowie die weiterführenden VO und Erlässe.

Die im Lageplan des Bebauungsplanes durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)
1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BBauG)
- Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die sonstigen in § 8 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 (4) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 - 20 BauNVO)

Geschoßzahl (Höchstgrenze)

1 Geschoß, mit Höhenbegrenzung
max. 8,00 m
.....

Grundflächenzahl

..... 0,8

Geschoßflächenzahl

..... 1,0

3. Bauweise

offen, ohne Längenbegrenzung

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 1b BBauG)

Die Lage der Gebäude ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Bauflächen innerhalb der Baugrenzen bestimmt.

Für die Gebäudestellung sind die eingetragenen Richtungspfeile maßgebend.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an Ort und Stelle festgelegt.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 9 BBauG)

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf der Baulandfläche zu dulden.

Im übrigen sind Böschungen als Grünflächen anzulegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in ihrer Summe 2,0 m nicht überschreiten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 3 BBauG)

Entsprechend den Planeinträgen. Außer den im Lageplan dargestellte Zu- und Abfahrten dürfen keine weiteren Zugänge oder Zufahrten bestehen noch angelegt werden.

Das Sichtfeld an der L 1179 bei der Gewerbegebietseinmündung ist von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhe

(§ 111 LBO)

Die Gebäudehöhe wird von EFH Oberkante First auf 8,0 m
als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Dachform und -Neigung

Als Dachform wird ein SD mit einer Dachneigung von 10° bis 25°
zugelassen.

3. Außenanlagen und Einfriedigungen

Einfriedigungen an öff. Straßen sind als geschlossene Einfriedigungen oder als undurchsichtige Hecke bis max. 2,00 Höhe zulässig.

Im übrigen sind eine offene Einfriedigung mit MD an Eisen- oder Holzpfeosten bis max. 2,00 m zulässig.

4. Gestalterische Hinweise


a) Um eine Behinderung der gewerblichen Nutzung auszuschließen, sollen sämtliche Leitungen im Planbereich unterirdisch verlegt werden.

b) Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen zum Garagenerlaß herzustellen.
LKW-Stellplätze sind je nach Zweckbestimmung des Betriebes innerhalb des Betriebsgeländes anzulegen.

c) Zur Einbindung des Planbereiches ist an der West-, Nord- und Ostseite ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Dieser Pflanzstreifen sollte eine Dichte von mindestens 1 Pflanze je Quadratmeter aufweisen.

d) Von der im Plan eingetragenen (20) KV-Leitung der EVS Bad Teinach ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 3,00 m Höhe einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG

 GE

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

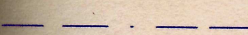
I max 8,00m

Zahl der Vollgeschosse (mit Höchstgrenzenfestsetzung) § 18 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

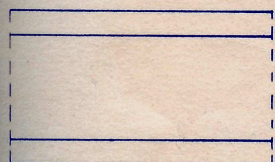
1,0 Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

o offene Bauweise, ohne Längenbeschränkung § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

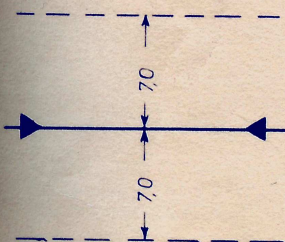
öff. Verkehrsfläche



Gehweg
Fahrbahn § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
Gehweg

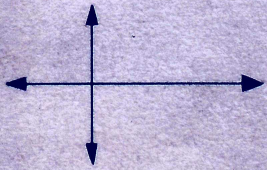


Umformerstation § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

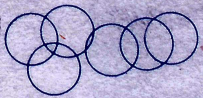


Schutzstreifen für 20 KV-Freileitung

ZEICHENERKLÄRUNG



Gebäudestellung



Pflanzzwang für Busch- und Baumgruppen
mindestens 3 m breit

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

1

Teilgebiet

GE	I, max 8,00m	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenfestsetzung
0,8	1,0	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	SD 10°-25°	Bauweise	Dachform

1A

GE
Mit Einschr.

Nur das Wohnen nicht
wesentlich störende
Betriebe zulässig
(§ 8 (4) BAUNVO)

Genehmigt

abbingen, 24. JUNI 1975



Landratsamt

VERFAHRENSVERMERKE

Kartographische Darstellung
des Zustandes

Vergrößerung aus der Flurkarte
Maßstab 1 : 500

Planungsrecht und
Darstellung

Stadt Weil der Stadt
Stadtbauamt
5. 9. 1974 *Tribold*
geändert
18. 11. 1974 *Tribold*



Aufstellungsbeschuß
§ 2 (1) BBauG

am 12. 3. 74

Auslegungsbeschuß
§ 2 (5) BBauG

am 9. 9. 74

Bekanntmachung der
Auslegung

am 20. 9. 74

Öffentliche Auslegung
§ 2 (6) BBauG

vom 29. 9. 74

Beschluß über Bedenken
und Anregungen
§ 7 (6) BBauG

bis 29. 10. 74

am 3. 3. 75

Satzungsbeschuß

am 3. 3. 75 *Tribold*



Genehmigung
§ 11 BBauG

am 24. 6. 75

Erlaß der Genehmigungs-
behörde
Nr. 4000.02/B

am 24. 6. 75

Bekanntmachung der
Genehmigung und
Auslegung sowie
Inkrafttreten
§ 12 BBauG

Stadt Weil der Stadt

am 04. 7. 75

Öffentliche Auslegung
§ 12 BBauG

ab 04. 7. 75 *Tribold*



Stadt Weil der Stadt

Begründung zum Bebauungsplan "Neuwiesen"
im Stadtteil Hausen

Das Sägewerk Kessel besteht zur Zeit mit einem relativ großen Flächenanteil im Gewann "Neuwiesen" auf Markung Hausen. Es schließt sich im östlichen Bereich an den Orterand an. Für diesen Bereich bestand bisher kein Bebauungsplan.

Durch die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes und den damit verbundenen Expansionsbestrebungen ist die Notwendigkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich geworden. Insbesondere soll die Erweiterung durch künftige bauliche Anlagen in diesem Bereich durch weitergehende planerische Maßnahmen sinnvoll gelenkt werden.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes für den Stadtteil Hausen wurde deshalb unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz und der betrieblichen Besonderheiten ein Bebauungsplan für das Gebiet "Neuwiesen" aufgestellt.

Die Ausweisung erfolgte im Hinblick auf die Nutzung als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgte in enger Anlehnung an den Vorentwurf des Ing. Büro Spaich vom 27. 9. 1971 zum Ausbau der L 1179 zwischen der Stadt Heimsheim und dem Stadtteil Hausen.

Das gesamte Plangebiet umfaßt einen Flächengehalt von ca. 3 ha.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Weil der Stadt, den 5. Sept. 1974


(Heymer)