

Planung und Bauservice Stadtplanung

Bebauungsplan	Eisenbahnstraße - Betten	
Gemeinde/	Rietheim-Weilheim	
Ortsteil	Weilheim	
	Plan-Nr.: 0711	
	Datum	Zeichen
bearb.:	31.03.2006	Kiechle
gez.:	31.03.2006	Knibbecke
geän.:		
	Maßstab	
	1: 500	
Tuttlingen, den	Rietheim-Weilheim, den	
Abteilungsleiter	Bürgermeister	

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO) 

1.2 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO) 

1.3 Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO) 

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß z.B. 

Grundflächenzahl (GRZ)

Dezimalzahl z.B. 0,4


Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. III

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

offene Bauweise o

besondere Bauweise b

Baugrenze 

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs 2 Nr 2 und Abs 4 § 9 Abs 1 Nr 5 und Abs 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf



Bauhof

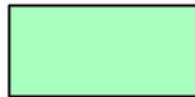


5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen
Bankett
Fahrbahn
Gehweg



5.2 Verkehrsgrün



5.3 Straßenbegrenzungslinie



5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Fußgängerbereich



5.5 Ein- bzw Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



6 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr 5 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)

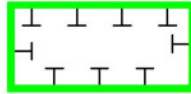
6.1 Öffentliche Grünfläche



7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs 2 Nr. 10 und Abs. 2a und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



(§ 5 Abs 2 Nr. 10 und Abs 2a und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs 1 Nr. 25 und Abs 6 BauGB)

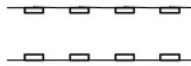
Anpflanzen

Bäume



8 Sonstige Planzeichen

8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



(§ 9 Abs 1 Nr. 21 und Abs 6 BauGB)

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



(§ 9 Abs 7 BauGB)

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



(z.B. § 1 Abs 4 § 16 Abs 5 BauNVO)

Fullschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
	Bauweise

DN₁ = Dachneigung für Wohngebäude
 DN₂ = Dachneigung für Gewerbebauten

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Eisenbahnstraße - Betten“
in Weilheim**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar.1990

1. Art der baulichen Nutzung

jeweils nach Einschrieb im Plan.

Im WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im MI - Mischgebiet gem. § 6 Abs (1) und (2) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß §6 Abs (2) Ziff. 7 und 8 und Ausnahmen gem. § 6 Abs.(3) nicht zulässig.

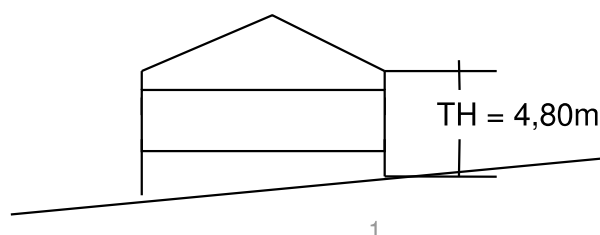
Im Ge – Gewerbegebiet gem § 8 Abs.(1) und (2) BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 Abs (2) Ziff. 3 und Ausnahmen gem. § 8 Abs.(3) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

jeweils nach Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. GRZ und GFZ durch Eintragung in die Nutzungsschablone gelten als Höchstgrenze.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe im WA wird auf max. 4,80 m festgesetzt. Im MI wird die Traufhöhe für Wohngebäude auf max. 4,80 m und für Gewerbebauten auf max. 8 m festgesetzt. Im GE sowie in der Gemeinbedarfsfläche wird die Traufhöhe auf max. 8 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Sparren.



4. Bauweise

- o - offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- b – Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Öffentliche Grünbereiche

Die öffentlichen Grünbereiche werden entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan bepflanzt.

8. Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB kostenerstattungspflichtig zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubare Grundstücksflächen 90,5 % und Erschließungsanlagen 9,5 % .

9. Besondere baulichen Vorkehrungen

Untergeschosse sind wasserdicht auszubilden und für eine entsprechende Auftriebssicherheit ist zu sorgen.

II. Örtliche Bauvorschriften

§9 (4) BauGB in Verbindung mit

§ 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.August 1995

1. Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform (gem. § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es sind Dachformen entsprechend der im Plan festgesetzten Dachneigungen (DN) zulässig.

Im Mischgebiet sind mit DN₁ die zulässigen Dachneigungen für Wohngebäude bezeichnet, mit DN₂ die zulässigen Dachneigungen für Gewerbebauten.

2. Gestaltung unbebauter Flächen (gem. § 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

PKW - Stellplätze, Garagenvorplätze und Zugänge auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

3. Versorgungsleitungen (gem. § 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

III. Empfehlungen

Landesamt für Geologie

Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei umfangreichen Bauvorhaben wird daher eine frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es werden geringe Grundwasserflurabstände vermutet.

Vom Bau von Erdwärmesonden wird aufgrund der geringen Entfernung zum Tiefbrunnen Weilheim abgeraten.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Riethem-Weilheim.

Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 20.09.2000 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Kreiswasserwirtschaftsamt

Grundwasserableitungen über Drainagen oder durch Pumpbetrieb kann nicht zugestimmt werden.

Im Fall einer Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung ist dies dem Landratsamt anzuzeigen.

Landesdenkmalamt

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3500 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Eine Verständigung ist auch dann notwendig, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Tuttlingen, 31.03.2006

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Karl-Heinz Schlesier