



- TEXTTEIL**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
- Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:
 - Bundesbaugesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 3.12.1976 und durch Artikel 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977
 - Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
 - Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 - vom 30.7.1981
 - Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften außer Kraft.
 - Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".
 - Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt wer den aufgrund von § 73 LBO erlassenen Bestimmungen dieses Bebauungsplans zuwiderhandelt.
 - PLANUNGS- UND BAUBEWUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) - 15 BauNVO und § 9 (1) BauG
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahme nach § 4 (1) BauNVO sind nicht zugelassen.
Gem. § 4 (4) sind 16 Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 5 16-21a BauNVO und § 9 (1) BauG
entsprechend den Einschreibungen im Plan
 - Grundflächenzahl (GRZ) } jedoch höchstens entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche.
(§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) } in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe
(§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO
 - zwingend
 - als Höchstgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 7 BauNVO, § 24 2/3 BauNVO
 - geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauNVO
 - Gehrecht für die Allgemeinheit
 - Leitungsrecht für die Stadt Weilheim, betreff Führung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen; für die Netzarwerke und die Deutsche Bundespost, betreff Führung und Unterhaltung von Versorgungskabeln; für die Technischen Werke der Stadt Stuttgart (TWS), betreff Führung und Unterhaltung einer Gasleitung.
 - Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht für die Anlieger.
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) 4 in Verb. mit § 9 (1) 22 BauNVO
 - Gemeinschaftstellplätze - Gemeinschaftsgaragen
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Bau- und Flächen zulässig.
 - Offene Stellplätze sind nur auf dem Grundstücksbereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
Vergleiche jedoch Ziffer 12.1.
 - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 (1) 10 BauNVO
 - Sichtfelder
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Pflanzhöhe max. 0,6 m über Fahrbahnmitte.
 - VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauNVO
 - Ein- und Ausfahrtsverbot
Gehweg
 - Ausrundungshalbmesser, Tangentiallänge der Ausrundung
Fahrbahn mit gepflanzter Straßenhöhe und Gefällangabe
 - Ausrundungsanfang und -ende
Bogenanfang, Bogenmitte, Bogenende
 - Parkplatz
 - Verkehrsgrün mit Straßenbaum
 - VERSORGUNG § 9 (1) 12 BauNVO
 - Gasdruckregelanlage § 9 (1) 23 BauG
Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.
 - Hochdruck-Gasleitung, Durchmesser 150 mm

- WASSERFLÄCHE § 9 (1) 16 BauNVO
 - offener Wassergraben
- SCHUTZMASSNAHMEN § 9 (1) 24 BauNVO
 - Lärmschutzwand 4 m hoch, beidseitig angepflanzt,
zum Schutz der angrenzenden Baugrundstücke vor den von der L 1200 ausgehenden Immissionen.
 - HINWEIS: Zusätzliche bauliche Schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) sind erforderlich im Obergeschoss entlang der L 1200 und in allen Geschossen auf der Gebäudeostseite entlang der Holzmadener Straße.
(Siehe Schallschutzgutachten des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik vom 17.7.1983).
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 BauNVO
 - Die Grundstücksstelle zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur zur Hälfte befestigt werden.
Für die andere Hälfte gilt:
 - Pflanzgebot
- Pflanzungen von heimischen Sträuchern in Gruppen
- Anpflanzungen von Laubbäumen nach Pflanzstellung
Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind keine Stellplätze, Zufahrten, Mauern, Zäune und Hecken zulässig.
 - Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauNVO
Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen sind zu erhalten, und bei deren natürlichem Abgang durch gleiche oder gleichartige Pflanzen zu ersetzen.
- HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN - GEBÄUDEHÖHEN § 9 (2) BauNVO in Verb. mit § 73 (1) 7 LBO
 - Berzughöhe = maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Eingangsbereich
Die folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen und gelten für alle Grundstücke, sofern im folgenden Text oder im Plan nichts anderes festgesetzt ist.
 - Firshöhe, gemessen über EFH
 - Traufhöhe, gemessen bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut
- NEBENANLAGEN Gem. § 14 BauNVO
 - Auf den mit Pflanzgebot und Pflanzbindung belegten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Ausnahme siehe Pkt. 15.4.3
Sonst sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie sich nicht als Gebäude darstellen.
- ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 73 LBO
 - Aussere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - Dächer
In gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung: Z = (I) = 30
Z = II = 35
Ausnahmen: Der Anteil von Wohnbauten mit Flachdach darf 10% der Hausgrundfläche betragen.
Bei Gemeinschaftsgaragen sind nur Pultdächer zulässig.
Dachneigung 15°
 - Dachdeckung nur in roten oder braunen Ziegeln. Firstrichtung des Hauptfirstes nach Planzeichen.
 - Dachaufbauten sind zugelassen als
 - stehende Giebel bzw. Zwerggiebel, Breite max. 6 m
 - liegende Giebel (Schleppgiebel), Breite höchstens 2,00 m
Schnittlinie mit der Hauptdachfläche mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst (Ansichtsmaß).
 - Dachneigungen sind nicht zulässig.
 - Die Dachtraufen sind mit mind. 0,30 m Dachüberstand und nach außen hin abzufallen. Gestosverkleidungen sind nicht zulässig.

15.1.2 Fassadengestaltung
Farbgebung in gedeckten Farben, nicht leuchtend, nicht schwarz.

Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, wasserbeton und Blech.

15.2 Außenantennen sind nicht zulässig § 73 (1) 3 LBO
Der Anschluss an eine Breitbandkabelanlage ist vorgesehen.

15.3 Niederspannungsleitungen sind gem. § 73 (1) 4 LBO nicht zulässig.

15.4 Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. gem. § 73 (1) 5 LBO, siehe auch Pkt. 5

15.4.1 ---

15.4.2 Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

15.4.3 Einfriedigungen
Auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind keine Mauern, Hecken und Zäune zulässig.
Sonst sind Zäune als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune bis max. 80 cm Höhe) zulässig.
Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 50 cm.

15.4.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS § 9 (7) BauNVO

17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauG
17.1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

18. HINWEISE
18.1 Die geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich machen es notwendig, unter den Untergrundfußböden eine 20-25 cm flächendeckende Untersuchung durchzuführen (Abstand 6 m) zur Lindach als Flächendrainage vorzusehen.
(Siehe Gutachten DR. Aidingen)

18.2 Für alle Bauvorhaben müssen Bauunterlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freizeitanlagen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern, Zäune und Abschirmungen.

LANDKREIS ^{12 a)} ESSLINGEN
STADT WEILHEIM AD. TECK

BEBAUUNGSPLAN
MAIERHÖFE

PLANUNG: STOCKBÜRGER * SPATH * DICKMANN
STADTPLANER SRL - ARCHITECTEN BDA
HACKLANDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - T. 0711/462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:
VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER
7315 WEILHEIM AN DER TECK - TECKSTRASSE 1 - T. 07023/3132

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER § 5 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, VOM 30.7.1981.
DIE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS EINGETRAGENEN FLURSTOCKS-GRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENDSKATASTER ÜBEREIN.

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 24. JULI 1984
ERGÄNZT 18. SEPT. 1984 GEZ.: LAMPARTER

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT (§ 2 (1) BauG) AM 19. MRZ. 1984

ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BauG) AM 22. MRZ. 1984

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 2a (1-5) BauG) VOM 29. MRZ. - 11. APR. 1984

ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3a (6) BauG) VOM 10. AUG. 1984

ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 10 BauG) BIS 10. SEP. 1984

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BauG) AM 2. AUG. 1984

GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN (§ 11 BauG) AM 18. SEP. 1984

IN KRAFT GETRETEN AZ 4.11.84 21

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT AM 23. FEB. 1985

VOM 21. FEB. 1985

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER § 5 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, VOM 30.7.1981.
ANERKANNTE DEN 22. FEB. 1985
BÜRGERMEISTER

M. 1:500
Höhen im Neuen System