

# LANDKREIS ESSLINGEN STADT WEILHEIM A.D. TECK

## BEBAUUNGSPLAN MAIERHÖFE

### PLANUNG:

STOCKBURGER \* SPÄTH \* DICKMANN

STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA

HACKLÄNDER 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 §§ 1 UND 2  
DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, VOM 30.7.1981.

DIE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES EINGETRAGENEN FLURSTÜCKS-  
GRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.

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

*Hans Lamparter*

### VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT  
(§ 2 (1) BBauG)

AM 13. MRZ. 1984

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 22. MRZ. 1984

DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG)

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 2a (1-5) BBauG)

VOM 29. MRZ. - 11. APR. 1984

ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT (3 2a (6) BBauG)

VOM 10. AUG. 1984

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER  
AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT

BIS 10. SEP. 1984

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BBauG)

AM 2. AUG. 1984

GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN  
(§ 11 BBauG)

AM 18. SEP. 1984

AM 1. FEB. 1985

IN KRAFT GETRETEN

AZ 4 11-612. 21

AM 21 FEB. 1985

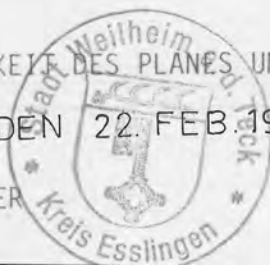
DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT

VOM 21 FEB. 1985

DIE RICHTIGKEIT DES PLANES UND OBIGER VERFAHRENSVERMERKE

ANERKANNT, DEN 22. FEB. 1985

BÜRGERMEISTER



In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- I Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76.  
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976  
und durch Artikel 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Er-  
leichterung 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
- II Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im  
Geltungsbereich gültigen Vorschriften außer Kraft.
- III Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".
- IV Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO  
ergangenen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.
- PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO und § 9 (1)1 BBauG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen
- Gem. § 4 (4) sind  
je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16-21a BauNVO und § 9 (1)1 BBauG  
entsprechend den Einschrieben im Plan

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ( § 19 BauNVO ) } jedoch höchstens entsprechend der  
im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche,
- 2.2 Geschößflächenzahl (GFZ) ( § 20 BauNVO ) } in Verbindung mit der  
zulässigen Geschößzahl

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO

- 2.3.1 zwingend

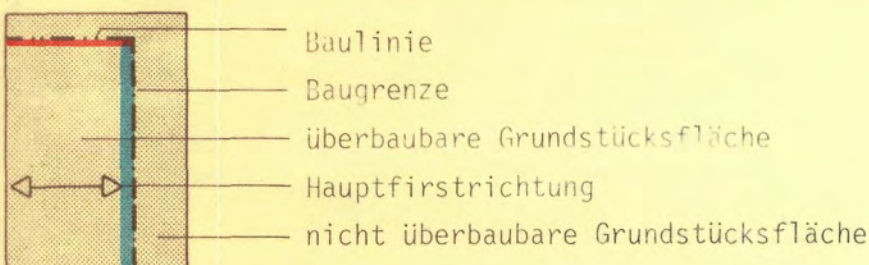
- 2.3.2 als Höchstgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen bzw. Gebäudehöhen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BBauG, §§ 22+23 BauNVO

- 3.1 geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen





#### 4. MIT GEH - UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BBauG

- Gr 4.1 Gehrecht für die Allgemeinheit
- Lr 4.2 Leitungsrecht für die Stadt Weilheim, betreff Führung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen; für die Neckarwerke und die Deutsche Bundespost, betreff Führung und Unterhaltung von Versorgungskabeln; für die Technischen Werke der Stadt Stuttgart (TWS), betreff Führung und Unterhaltung einer Gasleitung.
- Gr 4.3 Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht für die Anlieger.

Fr (A)  
Lr

#### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 (1) 4 in Verb. mit § 9 (1) 22 BBauG

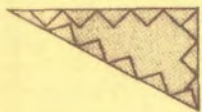
Gemeinschaftsstellplätze - Gemeinschaftsgaragen

- 5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen GGa - GSt - Flächen zulässig.

- 5.2 Offene Stellplätze sind nur auf den Grundstücksbereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig. Vergleiche jedoch Ziffer 12.1

#### 6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 (1) 10 BBauG

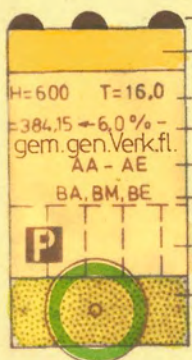
- 6.1 Sichtfelder



Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,6 m über Fahrbachse.

#### 7. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BBauG



Ein- und Ausfahrtsverbot  
Gehweg

Ausrundungs-Halbmesser, Tangentenlänge der Ausrundung  
Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangabe  
Ausrundungsanfang und -ende  
Bogenanfang, Bogenmitte, Bogenende

Parkplatz

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

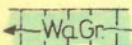
#### 8. VERSORGUNG

- 8.1 Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BBauG  
Trafostation

- 8.2 Gasdruckregleranlage § 9 (1) 23 BBauG  
Umweltschutz

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.





offener Wassergraben

10. SCHUTZMASSNAHMEN

§ 9 (1) 24 BBauG

Lärmschutzwand 4 m hoch, beidseitig angepflanzt, zum Schutz der angrenzenden Baugrundstücke vor den von der L 1200 ausgehenden Immissionen.

HINWEIS: Zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (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 ).

11. ---

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25 BBauG

Die Grundstücksteile zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur zur Hälfte befestigt werden. Für die andere Hälfte gilt:

12.1

P f l a n z g e b o t

- Pflanzungen von heimischen Sträuchern in Gruppen

- Anpflanzen von Laubbäumen nach Plandarstellung

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind keine Stellplätze, Zufahrten, Mauern, Zäune und Hecken zulässig.

12.2

Pflanzbindung

§ 9 (1) 25 b BBauG

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.

13. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN - GEBÄUDEHÖHEN

§9 (2) BBauG in Verb. mit § 73 (1) 7 LBO

13.1

Bezugshöhe = 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.

13.1.1 Firsthöhe, gemessen über EFH

13.1.2 Traufhöhe, gemessen bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut

⊗ N375,0

Es gelten folgende Maximalhöhen für bauliche Anlagen:

Traufhöhe bei Gemeinschaftsgaragen 2,5m

Im Festsetzungsbereich

Traufhöhe

Firsthöhe

Z = I

4,0 m

8,5 m

Z = II

6,0 m

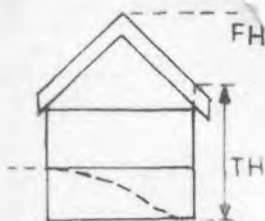
10,0 m

Z = I\*

3,5 m

Die maximalen Traufhöhen sind auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

Ausgenommen sind Zwerch- oder Quergiebel.



#### 14. 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.

#### 15. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 73 LBO

##### 15.1 Aussere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

##### 15.1.1 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung: Z = II = 30°

Z = I = 35°

Ausnahmen: Der Anteil von Wohnbauteilen 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.

SD



- Dachaufbauten sind zugelassen als

- stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel, Breite max. 6 m

- liegende Gauben (Schleppgauben), Breite höchstens 2,00 m  
Schnittlinie mit der Hauptdachfläche mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst (Ansichtsmaß).

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Die Dachtraufen sind mit mind. 0,30 m Dachüberstand und hängenden Rinnen auszubilden. Gesimsverkleidungen sind nicht zulässig.

#### 15.1.2 Fassadengestaltung:

Farbgebung in gedeckten Farben,  
nicht leuchtend, nicht schwarz.

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

#### 15.2 Außenantennen sind nicht zulässig § 73 (1) 3 LBO

Der Anschluß an eine Breitbandkabelanlage ist vorgesehen.

#### 15.3 Niederspannungsfreileitungen 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 Schotterterrassen 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 Grün- flächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

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

### 17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BBauG

#### 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 Untergeschoßfußböden eine 20-25 cm Filterkiesschicht mit Sickersträngen (Abstand 6 m) zur Lindach als Flächendrainage vorzusehen. (Siehe Gutachten DR. Aldinger)

#### 18.2 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze) und Pflanzflächen mit Bepflanzungs- vorschlag, Mauern, Zäune und Abschirmungen.