

Textteil zum Bebauungsplan

"Hofgärten/Schupfenweg"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: - das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung v. 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI - Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO

Ausnahmen im MI (§ 6 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im MI Anlagen im Sinne v. § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

WA - Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen im WA (§ 4 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Fläche für den Gemeinbedarf
evangelisches Gemeindehaus

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Soweit sich durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschoß ergibt, ist dieses zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

O = offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (ausgenommen Einfriedigungen gemäß Ziffer 2.3).

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen der Bestimmungen des § 21 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (**Ga**) zugelassen werden.

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (**St**) zugelassen werden.

1.7 Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

1.8 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Ahorn, Esche, Kastanie, Linde u. Akazie zu verwenden. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen, z.B. mit folgenden Gehölzen:

Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Wildrose, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Haselnuß.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe Ⓧ ... ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH- über NN. Die unter Ziff. 2.5. festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind mit gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zu streichen. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung (DN) gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil

Dachdeckung:

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

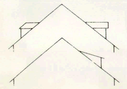
Gesimsverkleidungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- als stehende Gauben
- als Schleppgauben

Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe



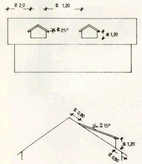
der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachgauben müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 2,00 m
- zur Traufe mindestens (Dachfläche gemessen) 0,80 m
- zum First mindestens (Dachfläche gemessen) 0,80 m
- zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m

Für Schleppgauben sind Dachneigungen von mindestens 15 °, bei stehenden Gauben von mindestens 25 ° vorzusehen.

Dachaufbauten dürfen - gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe (Sparrenunterkante) der Dachaufbauten - nicht höher als 1,20 m sein.



2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind nur zwischen den Baugrundstöcken und als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen muß mind. 5,00 m betragen.

2.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 30 % befestigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder in Schotterrasen herzustellen.

2.5 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 73 (1) 7 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH)
Z = I	3,20 m	8,00 m
Z = II	7,00 m	12,00 m

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = I auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = II auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

Traufhöhen (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe.

III. Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

   Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG — Text-Bezug

MI	Mischgebiet	1.1
WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1
	Fläche für den Gemeinbedarf	1.1
	Evangelisches Gemeindehaus	1.1
0,4	Grundflächenzahl	1.2
Ⓩ	Geschoßflächenzahl	1.2
Z	Zahl der Vollgeschosse	1.2
o	offene Bauweise	1.3
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO	
	Hauptfirstrichtung	1.5
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
St	offene Stellplätze	1.6
Ga	Garagen	
	Sichtflächen	1.7
	Pflanzgebote für Einzelbäume	1.8
	vorhandene Bäume	1.8
Ⓧ 387.8	Bezugshöhe = max. Erdgeschoßfußbodenhöhe-EFH-	1.9
	öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
P	Parkplatz	
verk. ber.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
gem. gen.	gemischt genutzte Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Weg	
	Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB	
Trafo	Trafostation	
	öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	
	öffentliche Parkanlage	
	öffentlicher Kinderspielplatz	
	private Hausgärten	
	Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB	
	Kohlesbach	
SAN	nachrichtliche Übernahmen	
	Grenze des "Sanierungsgebiets Stadtmitte"	
	Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des "Sanierungsgebiets Stadtmitte", ... Stadtmauer	
	Ⓓ unter Denkmalschutz	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9(7)BauGB	

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM A.D. - TECK
GEMARKUNG WEILHEIM

62/403 I

100

BEBAUUNGSPLAN

"HOFGÄRTEN - SCHUPFENWEG"

ENTWURFSPLANUNG:
STOCKBURGER - SPÄTH - DICKMANN - STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA - HACKLÄNDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1
- TELEFON 0711 - 462 014 FAX 0711 - 46 51 11

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG HANS LAMPARTER - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB / AGF VERMESSUNGSBÜRO - 7315 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTRASSE 1 T. 07023 - 3074 - FAX 07023 - 8135

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, VOM 30. JULI 1981.

STAND DER PLANUNTERLAGE 6 / 91

GEFERTIGT:
7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 07.03.1991 25.06.1991

Dipl.-Ing. (FH)
HANS LAMPARTER
Sachverständiger nach § 4 Abs. 4 a Bau GbVO D-BW
7315 WEILHEIM A. D. TECK
Teckstraße 1
Tel. 07023-3074
Beratender Ingenieur Vermessung BDB

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB)	am 05.10.1982
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB	am 21.10.1982
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am 20.6.-4.7.1986
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 25.03.1991 bis 29.04.1991
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am 14.03.1991
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am 25.06.1991
Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt (§ 11 (3) BauGB)	am 31. Juli 1991
Keine Rechtsverletzungen festgestellt: Erlaß des Landratsamtes Esslingen, Aktenzeichen:	vom 14. Nov. 1991
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)	am 14. Nov. 1991

Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.

Ausgefertigt:
7315 Weilheim a.d. Teck, 25.06.1991 / 14. Nov. 1991

Bürgermeister: - Bauer -

Esslingen (Neckar), den 04.12.91
Landrat
Schmid