

LANDKREIS
STADT
GEMARKUNG

ESSLINGEN
WEILHEIM AN DER TECK
WEILHEIM

Rechtsverletzungen nicht
geltend gemacht.
Esslingen a.N. den 08. März 95

**BEBAUUNGSPLAN
EGELSBURG VI/III**

Landratsamt

[Signature]
Schmid

ENTWURFSPLANUNG

Diplom-Ingenieure Dieter Späth
und Herbert Dickmann

Stadtplaner Architekten BDA

Hackländerstraße 23, 70184 Stuttgart - Tel. 0711-4800602 Fax 0711-4800658

**AUSFÜHRUNGSPLANUNG
VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG**

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Hans Lamparter - Beratende Ingenieure VBI

73235 Weilheim a.d. Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-3074 Fax 07023-8125

04828 Bennewitz - Leipziger Straße 15 - Tel. 03425-7059

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18. DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGEN 05/1993

GEFERTIGT:

73235 WEILHEIM, DEN 31. 05. 1994 / 26. 10. 1994

i.A. *[Signature]*



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat
(§ 2 (1) BauGB)

am 26.01.1993

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB)

am 03.02.1994

Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)

am 15.02.1994

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

vom 12.09.1994

bis 16.10.1994

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

am 01.09.1994

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

am 15.11.1994

Ausgefertigt:
73235 Weilheim, den 16.11.1994

Bürgermeister

[Signature]
- Bauer -



Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt
(§ 11 (3) BauGB)

am 20. Feb. 95

Keine Rechtsverletzungen festgestellt:
Erlaß des Landratsamtes Esslingen,
Aktenzeichen:

vom 08. März 95

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt
IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)

am 23. März 95

"Egelsberg VI/3"

Rechtsgrundlagen:

- Es gelten:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Bundeskleingartengesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch die 4. Anpassungsverordnung des Innenministeriums vom 23.07.1993 (GBl. S. 533),
 - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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) 1 BauGB und BauNVO) | WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Anlagen gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 bis 21a BauNVO) | Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO.

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.

<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"><div style="text-align: center; margin-right: 10px;"></div><div>= Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.</div></div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"><div style="text-align: center; margin-right: 10px;"></div><div>= Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Doppelhäuser zu errichten.</div></div> <div style="display: flex; align-items: center;"><div style="text-align: center; margin-right: 10px;"></div><div>= Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Hausgruppen zu errichten.</div></div> |
| 1.4 Flächen für Nebenanlagen
(§ 14 (1) BauNVO) | Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Holzpergolen und genehmigungsfreie Schwimmbecken - deren Höhe 0,50 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt - zulässig. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

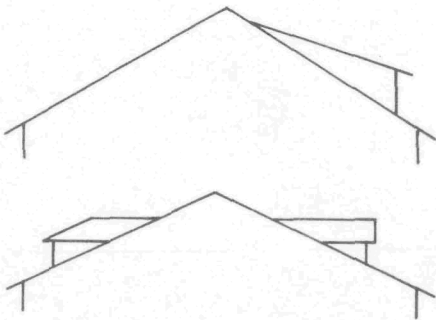
Holzsichtschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. |

- 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 (1) 2 BauGB)
- Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirst-
richtung ist zwingend einzuhalten.
- 1.6 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)
- Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen können im
Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO Tief-
garagen nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewie-
senen Flächen (TGa) zugelassen werden.
- Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestim-
mungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluß an
die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden. Aus-
genommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten
Flächen.
- 1.7 **Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern**
(§ 9 (1) 25a BauGB)
- Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind
Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind
folgende hochstämmige heimische Laubbäume vorzu-
sehen; z.B. Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Berg-
ahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn. Von
den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an
die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen
werden.
- Vorgartenflächen, sowie die mit Pflanzgebot belegten
Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimi-
schen Bäumen, Sträuchern und Heistern auszufüllen.
- Tiefgaragen sind mit einer Erdeckung von mindestens
0,50 m zu versehen und zu begrünen.
- 1.8 **Flächen für die Herstellung
des Straßenkörpers**
(§ 9 (1) 26 BauGB)
- Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen
gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücks-
flächen gegebenenfalls Böschungen, sowie Kunstbauten
(Rabattensteine und Fundamente) erforderlich. Das
Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten
als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen
Betonfußes, sowie notwendiger Böschungen in das
Privatgrundstück ist zu dulden.
- 1.9 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 18 (1) BauNVO i.V.m. § 73 (1) LBO)
- Die im Plan eingetragene Bezugshöhe z. Bsp. \otimes 383,5
ist die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - über
NN. Die unter Ziffer 2.7 festgesetzten Gebäudehöhen
sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben
beziehen sich auf das "Alte System".
- 1.10 **Freizuhaltende Sichtflächen**
(§ 9 (1) 10 BauGB)
- Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindern
Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe
max. 0,70 m über Fahrbachse. Hochstämmige
Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sicht-
behindernd sind.

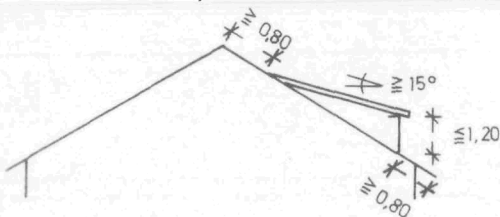
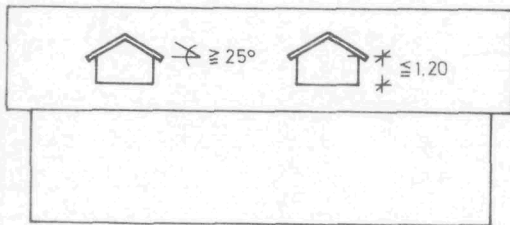
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

- 2.1 **Fassadengestaltung**
(§ 73 (1) 1 LBO)
- Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erd-
farbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende
Materialien, sowie Verkleidungen aus Asbestzement,
Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech dürfen nicht
verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung
(§ 73 (1) 1 und 5 LBO)



* $\geq 2,0$ * * $\geq 1,20$ *



Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung:


Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung:

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

Dachaufbauten:

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schleppgauben und stehende Gauben zulässig. Im Festsetzungsbereich  sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 2,00 m
- zur Traufe mindestens 0,80 m
(Dachfläche gemessen)
- zum First mindestens 0,80 m
(Dachfläche gemessen)
- 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 Gaube, nicht höher als 1,20 m sein.

Dacheinschnitte:

Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dacheinschnitt zulässig. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.

Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitte und Dachterrassen) darf max. 10 % der Hausgrundfläche betragen.

2.3 Außenantennen
(§ 73 (1) 3 LBO)

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

Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist gewährleistet. Antennenschüsseln sind farblich der Dacheindeckung anzupassen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.5 Niederspannungs-
freileitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

2.6 Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind **nur** zwischen den Baugrundstücken und **nur** 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 muß mindestens 5,00 m betragen.

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

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH) Hauptfirst	First (FH) Nebenfirst
Z = I	3,50 m	7,50 m	5,50 m

Die Traufhöhe ist auf $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge, im Bereich von rechtwinkligen Anbauten auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

(d. h. auch nur in diesem Bereich der Anbauten + 7 ausrichten gilt für die Haupttraufe 1. Halbstr.)

	Traufe (TH)	First (FH)
Z = I	3,50 m	8,00 m

Die Traufhöhe ist auf der Ostseite auf $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge; auf der Westseite auf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge einzuhalten.

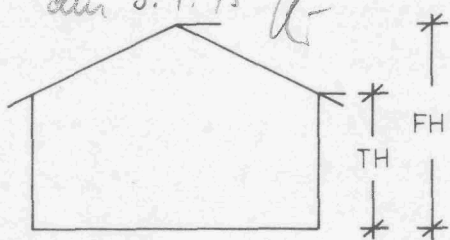
	Traufe (TH)	First (FH)
Z = II	6,00 m	9,00 m
Z = II	6,00 m	
Z = III	9,00 m	12,00 m

Die Traufhöhe ist auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe (FH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem First.

*hier soll kein rechtwinkliges (niedrige) Anbau vorkommen;
aber Querriegel zulässig bei ①
auf $\frac{1}{4}$ (Ostseite) bzw. $\frac{1}{2}$ (Westseite)
der Gebäudelänge
bei II unzulässig*

*→ Absprache mit H. Vollen
am 3.4.95*



III. Hinweise

Versteinerungsgebiet Holzmaden

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzmaden". Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 (GBL. Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) zu beachten.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weilheim an der Teck anzuzeigen.

Grundwasserschutz

Sofern bei der Gründung baulicher Anlagen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung ist nur während der Bauzeit zulässig.

Bodenschutz

Die Wiederverwendung von brauchbarem Erdaushub ist anzustreben. Soweit möglich auch innerhalb des Baugebiets.

Drainage nicht am Kanal!

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

*überholt durch ThSchmid, AZ 97/44070 u. K.-H. Charwat
AZ 98/35070* Text-Bezug

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet	1.1
0,4	Grundflächenzahl	1.2
Z	Zahl der Vollgeschosse	1.2
III	als Höchstgrenze	1.2
II	zwingend	1.2
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschosßzahlen bzw. Bezugshöhen	
	nur Einzelhäuser zulässig	1.3
	nur Doppelhäuser zulässig	1.3
	nur Hausgruppen zulässig	1.3
	Hauptfistrichtung	1.5
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
	Tiefgaragen	1.6
	Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung	1.7
	für Einzelbäume	
	vorhandene Bäume	
⊗ 383,5	Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH -	1.9
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangabe	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
	Gehweg	
	gemischt-genutzte Verkehrsfläche	
	Parkplatz	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
	Laternenmast (Straßenbeleuchtung)	
	Sichtflächen	
	öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	
	Zweckbestimmung:	
	Spielplatz	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

⊙ Kanalschacht

1.10