

**STADT
WEILHEIM AN DER TECK
LANDKREIS ESSLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
EGELSBERG V/2**



Genehmigt
Esslingen a. N., den 31.7.79
LANDRATSAMT ESSLINGEN

PLANUNG:
STOCKBURGER · SPÄTH · DICKMANN
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
7 STUTTGART · 1 HACKLÄNDERSTR. 23

(gez.)
Dr. Stoll

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2
DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBI. I S. 21).

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

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 16. JANUAR 1979

VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER
7315 WEILHEIM AN DER TECK - TECKSTRASSE 1 - TEL. 07023/3132



VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINDERAT
BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES gem. § 2 BBauG
ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT
gem. § 2a (6) BBauG
AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN gem. § 10 BBauG
GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN
gem. § 11 BBauG

AM 28.10.1977
AM 03.11.1977 d. Mitteilungsblatt
VOM 05.02.1979
BIS 06.03.1979
AM 25.01.1979 d. Mitteilungsblatt
AM 13.03.1979
AM

IN KRAFT GETRETEN DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT VOM

DIE RICHTIGKEIT DES PLANES UND VORSTEHENDER VERFAHRENSVERMERKE
ANERKANNT:

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 16. JANUAR 1979

ERGÄNZT :



Bauer
Bürgermeister

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen: Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18.8.1977
Landesbauordnung (LBO) vom 20.6.1972
- II Alle Höhenangaben beziehen sich auf das alte württ. System
- III Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zugelassen
- 1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 3(4) BauNVO und § 4 (4) BauNVO je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16-21a BauNVO und § 9 (1) LBO

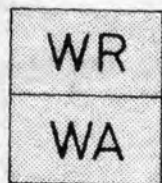
entsprechend den Einschriften im Plan

- 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO
 - 2.4.1 als Höchstgrenze
 - 2.4.2 als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß, dessen Grundfläche höchstens 70% der des Erdgeschosses betragen darf, s. Zeichnung

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

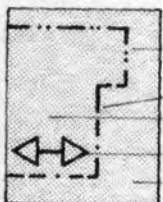
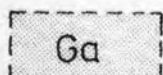
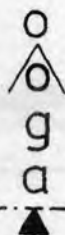
- 3.1 offene Bauweise § 22(2) BauNVO
 - 3.1.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
- 3.2 geschlossene Bauweise § 22(3) BauNVO
- 3.3 abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO
abweichend von der offenen Bauweise dürfen Bauten mit einem Vollgeschöß entlang der im Plan gekennzeichneten Baugrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden
- 3.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dort, wo ausgewiesen, an den bezeichneten Stellen zu errichten.



0,4



I + D
D



Baulinie
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirststrichtung
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 (1)3 BBauG

Bei einer zulässigen GFZ von 0,3	600 m ²
Bei einer zulässigen GFZ von 0,4	520 m ²
Bei einer zulässigen GFZ von 0,7	300 m ²

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN, GEBÄUDEHÖHEN

§ 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 111 (1) 8 LBO

⊗ 385,7

FH
TH
ts

5.1 Bezugshöhe = maximale Höhe im Eingangsbereich

Alle folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen und gelten für alle Grundstücke, sofern im Plan im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist.

Firsthöhe

Traufhöhe

talseitig

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Bezugshöhen.

5.2 Es gelten folgende Maximalhöhen für bauliche Anlagen:

mit einem Vollgeschoß FH 6,5 m

-siehe zeichnerische Erläuterung- TH 3,0 m

wobei die Traufhöhe auf mindestens die halbe Gebäudelänge einzuhalten ist.

Mit zwei Vollgeschossen (I + D) FH 8,5 m

TH 3,0 m,

wobei die TH auf mindestens die halbe Gebäudelänge einzuhalten ist

Bei Rücksprüngen TH höchstens 5,8 m.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1)4 BBauG

in Verbindung mit § 69 und § 111 LBO, sowie Garagenerlaß v.20.7.73

Garagen

6.1 Je Hauseinheit ist mind. eine Garage herzustellen, jedoch je Wohneinheit mind. ein Stellplatz.

6.2 Zwischen Garagenausfahrten und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. § 2 (2) GaVO

6.3 Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsflächen zul.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BBauG

Geh- und Fahrweg im Wohngebiet

befahrbar für Anlieger ab einer Mindestbreite von 3,5 m

Der die südliche und östliche Grenze des Baugebiets bildende Weg (HAUWEG), mit einer Mindestbreite von 3,0 m, dient gleichzeitig der Erschließung der angrenzenden (landwirtschaftlich genutzten) Flurstücke.

Gehweg

Ausrundungs-Halbmesser, Tangentenlänge der Ausrundung

Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangabe

Ausrundungsanfang und -Ende

Bogenanfang, Bogenmitte, Bogenende

Parkplatz

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) 12 BBauG

Trafostation

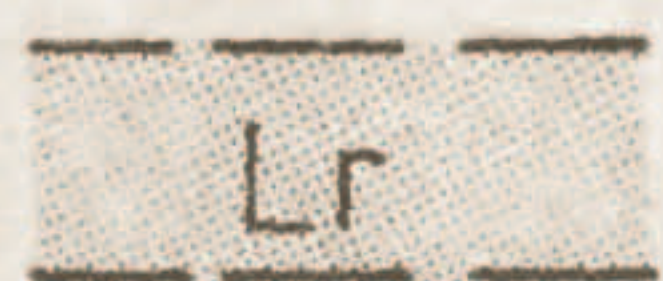
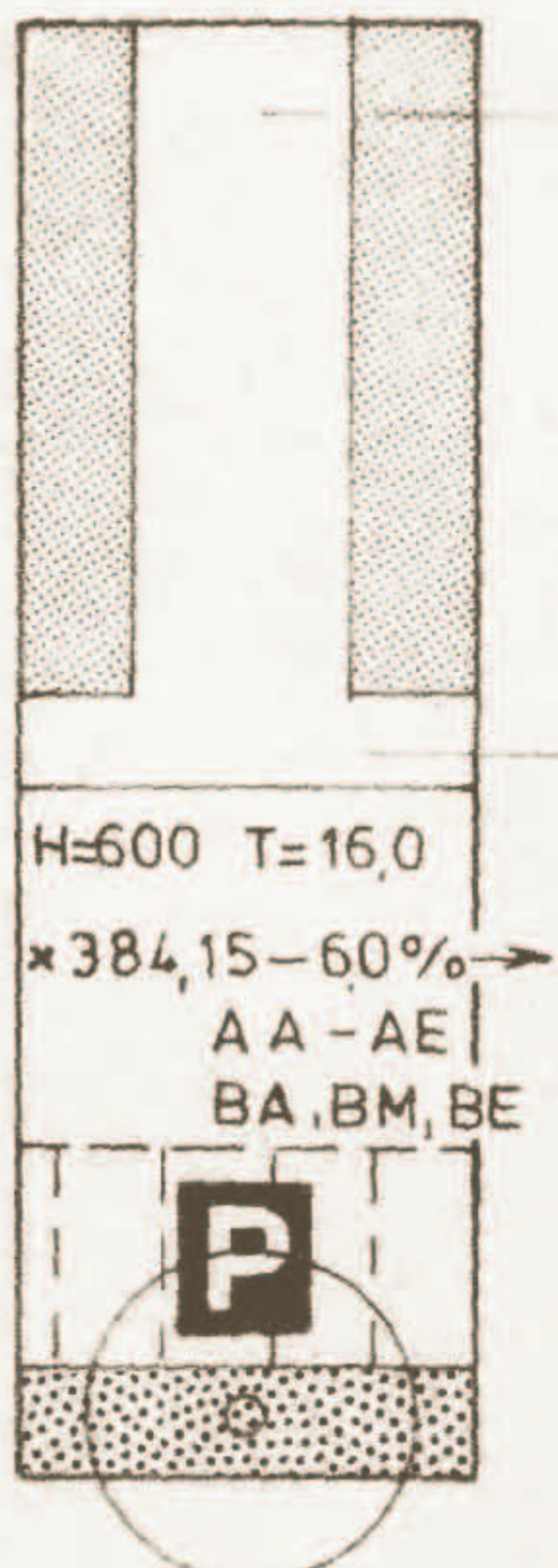
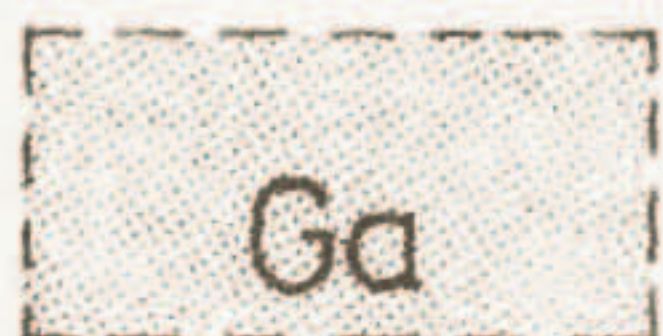
9. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BBauG

Kinderspielplatz

10. MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BBauG

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weilheim a.d.Teck, der Bundespost und der Neckarwerke.



11. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25a BBauG

- 11.1 Pflanzgebot: Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen.
- 11.1.1 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Grundstückszufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, s. 14.
- 11.2 Der Mindestabstand von hochstämmigen Bäumen zur Grenze muß, abweichend von den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes, nur 3,0 m betragen.

12. BINDUNG VON BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25b BBauG

12.1 Pflanzbindung

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

14. AUSSERE GESTALTUNG, FREIFLÄCHENGESTALTUNG, EINFRIEDIGUNGEN

§§ 13, 14 und 111 (1) LBO

- 14.1 Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen folgende Höchstwerte nicht überschreiten:
Aufschüttungen max. 1,0 m
Abgrabungen max. 1,5 m
- 14.2 Dächer
Im gesamten Geltungsbereich sind zweiseitig geneigte Dächer vorgeschrieben. Dachneigung gem. Einschrieb im Plan.
Firstrichtung des Hauptfirstes nach Planzeichen.
Dachdeckung nur in roten oder braunen Materialien, z.B. Ziegel.
- 14.2.1 Ausnahmen: Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach darf 10% der Hausgrundfläche betragen.
- 14.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig: - s. auch 11.1.1 -
Holzsichtschutzzäune, Holzpergolen, genehmigungsfreie Schwimmbecken, deren Höhe 0,5 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt.
- 14.4 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind keine Einfriedigungen - auch keine Hecken - zugelassen.
- 14.5 Zäune sind nur als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) zulässig.
Max. Höhe 0,8 m; Abstand von öffentlichen Flächen mind. 0,5 m.
Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bei Straßeneinschnitten gestattet. Höhe max. 1/3 der Böschungshöhe.

15. AUSSENANTENNEN § 111 (1) 3 LBO

Außenantennen sind nicht zulässig.
Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.

16. NIEDERSpannungsfreileitungen sind gem. § 111 (1) 4 LBO nicht zulässig.

17. GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS § 9(7) BBauG

Linie gleicher Höhe in Metern über NN

Geländehöhe über Horizont 300

Geplante Grundstücksgrenzen

18. HINWEISE

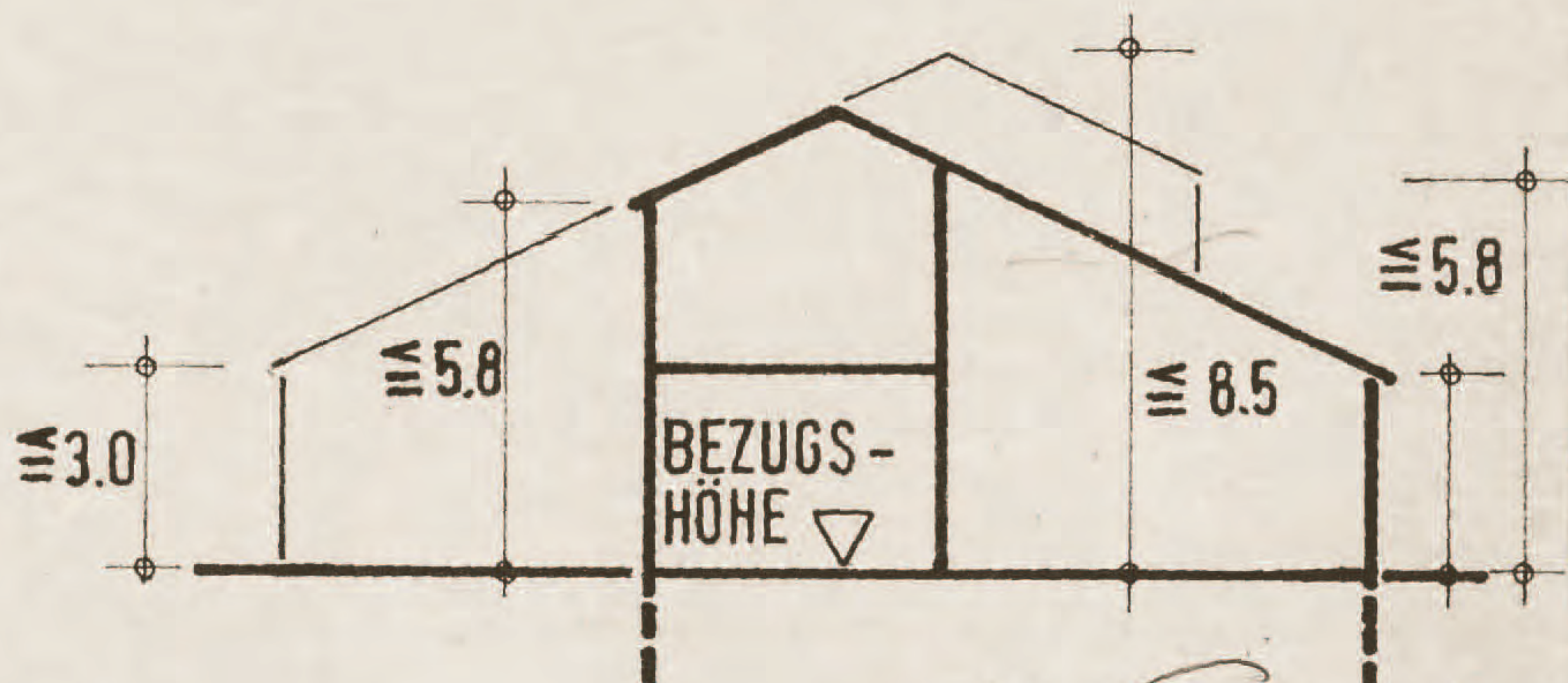
- 18.1 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze) und Pflanzflächen, mit Bepflanzungsvorschlag; Mauern, Zäune und Abschirmungen.
- 18.2 Fassadengestaltung: Es dürfen nur zurückhaltende, keine leuchtenden Farben und Materialien verwendet werden.
Schwarze Fassadenverkleidungen sind nicht zu verwenden.

ERLÄUTERUNG ZU ZIFFER 2.4.2 UND 5.2

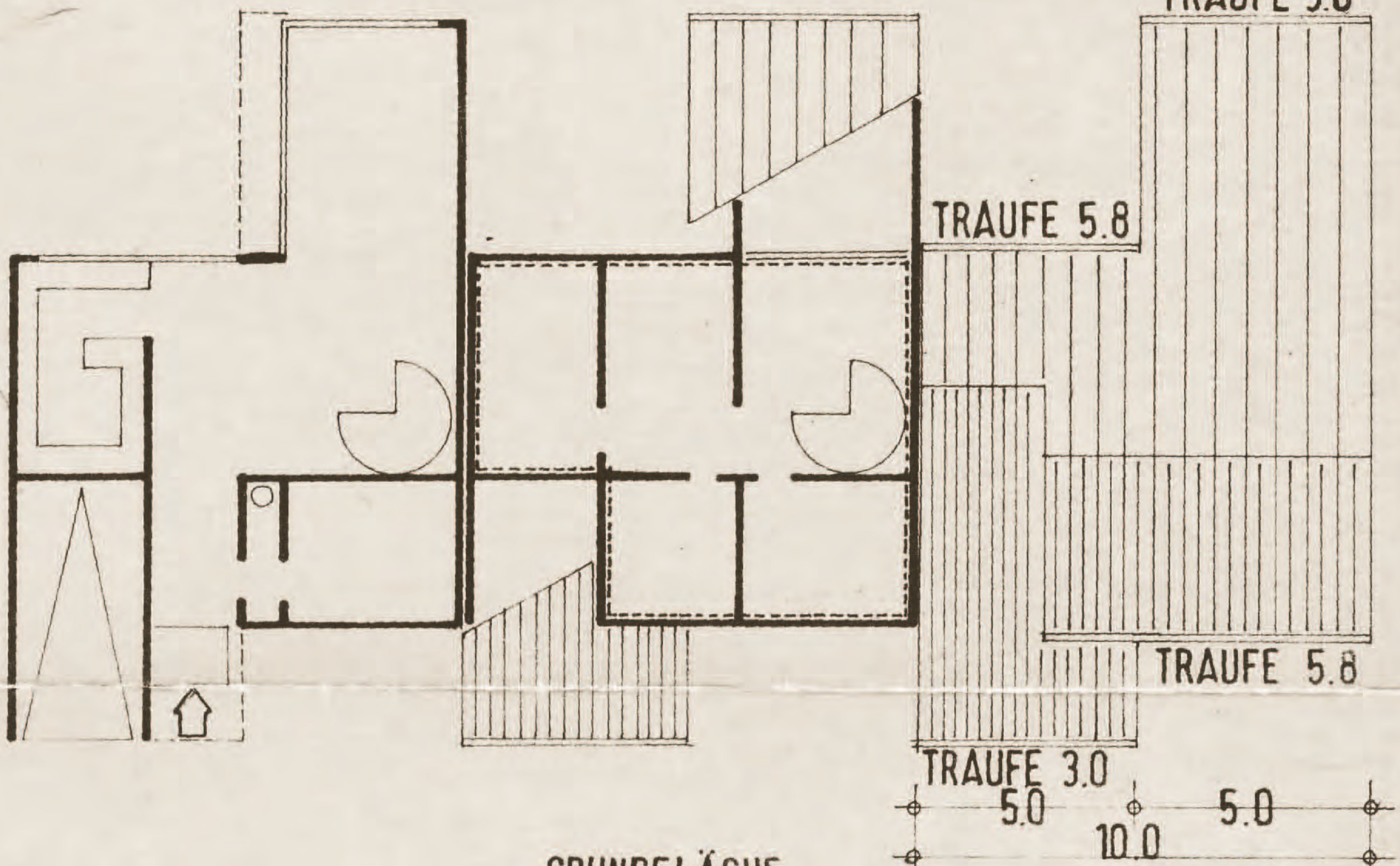
BEISPIEL

A OHNE GESCHOSS -
VERSATZ

SCHNITT



SCHEMA
GRUNDRISS



EG

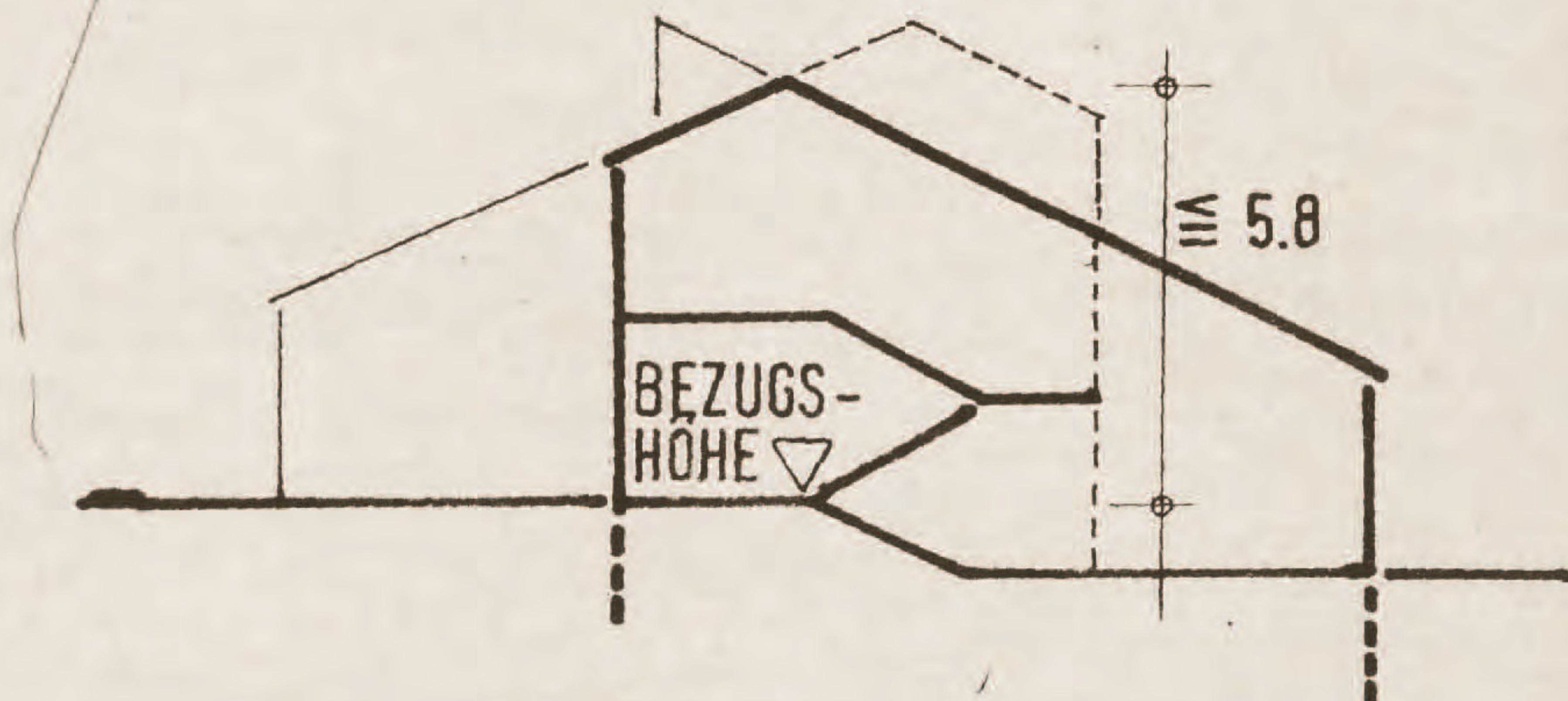
OG GRUNDFLÄCHE
MAX. 70 %
DER EG-FLÄCHE

DACHDRAUFSICHT

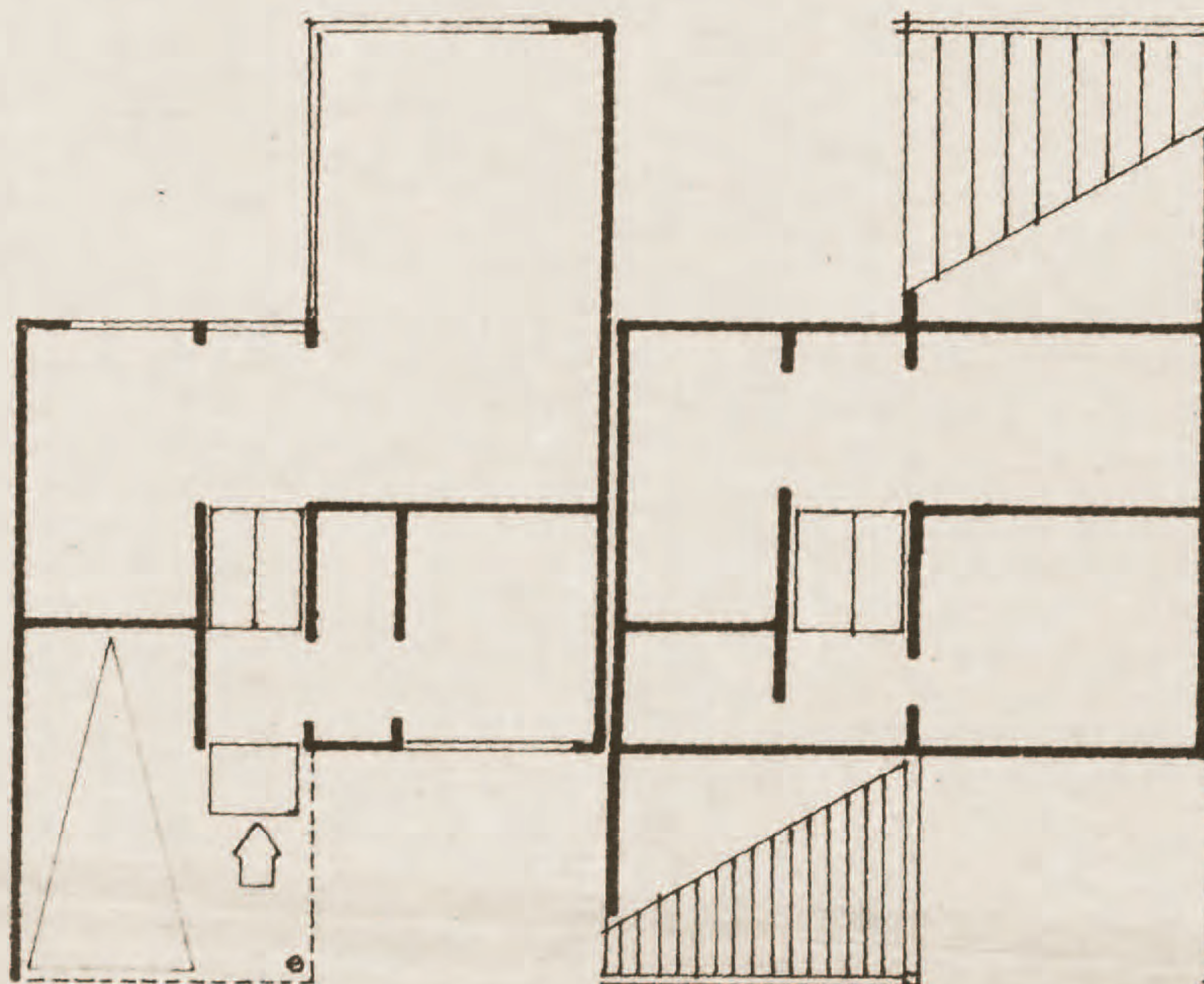
BEISPIEL

B MIT GESCHOSS
VERSATZ

SCHNITT



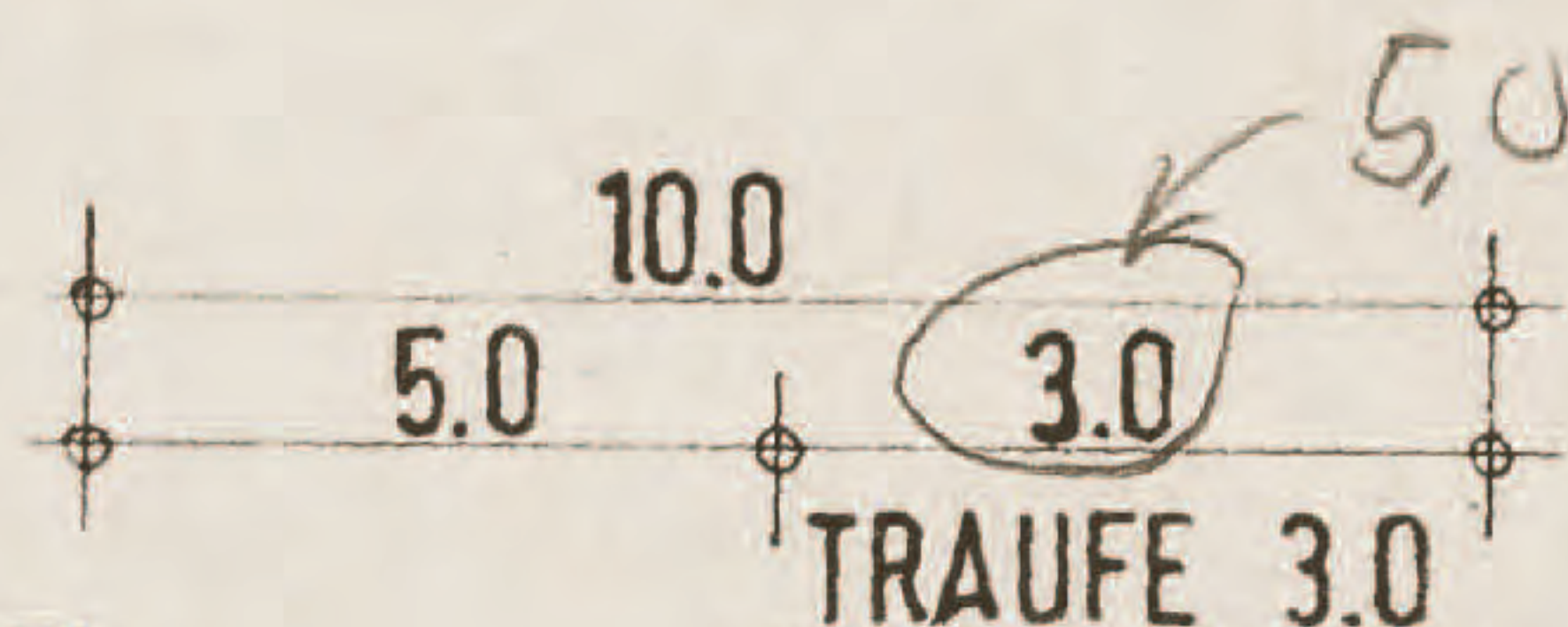
SCHEMA
GRUNDRISS



EG

OG

GRUNDFLÄCHE
MAX. 70 %
DER EG-FLÄCHE



TRAUFE 5.8

TRAUFE 5.8

TRAUFE 3.0

DACHDRAUFSICHT