



ZEICHENERKLÄRUNG		Textbezug
Mi	Mischgebiet	1.1
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	1.2
0.6	Grundflächenzahl	1.2
385.25	Bezugshöhe	1.10
o	offene Bauweise	1.4
PD	Hauptfirstrichtung	1.6
PD	Pultdach	1.4
DN 8-12°	Dachneigung	1.4
TGa	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	1.3
TGa	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	1.3
TGa	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	1.3
TGa	Tiefgaragen	1.7
⊙	Kanalschacht	
⊗	Hydrant	
—	öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Fahrbahn	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
P	Parkplatz	
ggVF	gemischt genutzte Verkehrsfläche	
—	Gehweg	
⊙	Pflanzgebote für Einzelbäume	1.8
—	Geh- und Fahrrecht in TGA § 9 (1) BauGB, zugunsten der Hinterlieger	
—	Leitungsrecht § 9 (1) BauGB, zugunsten der Stadt Weilheim / Teck zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

CARD/1

Textteil zum Bebauungsplan

„Bahnhofstraße Quartier-Ost“

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2802) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3106), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (GBl. S. 521), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760),

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) BauGB und BauNVO) MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Anlagen gem. § 6 (2) 6 - 8 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO und der Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe) gem. § 16 (2) BauNVO. Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschosß ergibt, ist dieses zulässig.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.
- 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil. 0 = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (ausgenommen Einfriedigungen gemäß Ziff. 2.6). Nebenanlagen für die Kleintierhaltung

- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.
- 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO Tiefgaragen nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (TGA) zugelassen werden.
- 1.8 Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) PG = Die als Pflanzgebot ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen oder Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; z.B. mit folgenden Gehölzen: Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Hartnagel, Liguster, gem. Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß.
- 1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen, sowie Kunstbauten (Rabattensteine und Fundamente) erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes (Hinterbeton), sowie notwendiger Böschungen in Privatgrundstücke ist zu dulden.
- 1.10 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 sichtbar behindernd sind.
- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO) Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen sind die max. Erdgeschoßfußbodenhöhen - EFH - über NN. Die unter Ziffer 1.12 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".
- 1.12 Gebäudehöhen (§ 16 (2) 4 BauNVO) Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil. Gebäudehöhe bei Pultdach (GH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut. Traufhöhe bei Satteldach (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe bei Satteldach (FH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem First.

- II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO
- 2.1 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO) Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech sind nicht zulässig. Ausnahmen sind nur bei untergeordneten Bauteilen möglich.
- 2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 und 5 LBO) Dachform: Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil. Dachneigung: Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil. Dachdeckung (Pultdach): Zulässig sind nicht reflektierende Materialien in den Farben rot bis rotbraun oder grau. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Dachdeckung (Satteldach): Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.
- 2.3 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO) Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig. Antennenschüsseln sind farblich der Dachdeckung anzupassen.
- 2.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Tiefgaragen sind mit einer Erdddeckung von mindestens 0,50 m zu versehen und zu begrünen.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO) Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Vorhandene Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandsschutz.
- 2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO) Einfriedigungen sind nur zwischen 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 und Wegen muß mindestens 5,00 m betragen.

III. Hinweise

Grundwasserschutz

Sofort bei der Gründung baulicher Anlagen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft - einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung ist nur während der Bauzeit zulässig. Es muß davon ausgegangen werden, daß die Gründungssohlen der im UG der Gebäude geplanten Tiefgaragen im Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen. Untergeschosse von Gebäuden, die in den Grundwasserschwankungsbereich einbinden, sind als wasserdichte Wannen auszubilden, die Grundwasserumlaufigkeit ist zu gewährleisten. Unterirdische Rohrleitungen sind ggf. mit Sperrriegeln zu versehen, um eine Drainagewirkung zu verhindern.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften - mit Ausnahme der Stellplatzregelung der Stadt Weilheim an der Teck - außer Kraft.

LANDKREIS STADT GEMARKUNG	ESSLINGEN WEILHEIM A. D. TECK WEILHEIM
BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften "BAHNHOFSTRASSE QUARTIER - OST"	
PLANUNG Diplom-Ingenieur Herbert Dickmann Stadtplaner Architekten BDA Haußmannstraße 5, 70188 Stuttgart - Tel. 0711-243058 Fax 0711-243059	
AUSFÜHRUNGSPLANUNG VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter - Beratende Ingenieure VBI 73235 Weilheim a.d. Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-900740 Fax 07023-9007444	
DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18. DEZEMBER 1990.	
STAND DER PLANUNTERLAGEN 10/1998	
GEFERTIGT: 73235 WEILHEIM, DEN 12.05.1999 / 19.09.2000	
VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am 08.09.1998
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am 05.11.1999
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am 17.11.1999
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 31.05.1999 bis 05.07.1999
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am 20.05.2000
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 10 (1) BauGB)	am 19.09.2000
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB)	am 19.12.2002
Ausgefertigt: 73235 Weilheim, den 19.09.2000	
Bürgermeister	- Bauer -