

**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

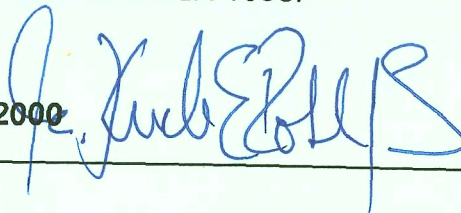
Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter - Beratende Ingenieure VBI
73235 Weilheim a.d. Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-900740 Fax 07023-9007444

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)

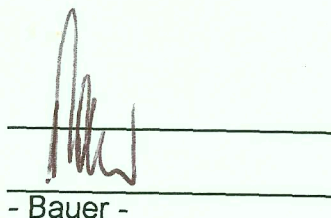
am 19.09.2000

Durch Bekanntmachung im
Mitteilungsblatt in Kraft getreten
(§ 10 (3) BauGB)

am 19.12.2002

Ausgefertigt:
73235 Weilheim, den 19.09.2000

Bürgermeister



- Bauer -



ZEICHENERKLÄRUNG

Textbezug

<div>MI</div>	Mischgebiet	1.1
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	1.2
0.6	Grundflächenzahl	1.2
<div>▼ 385.25</div>	Bezugshöhe	1.10
o	offene Bauweise	1.4
<div>↔</div>	Hauptfistrichtung	1.6
PD	Pulldach	1.4
DN 8-12°	Dachneigung	1.4

	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	1.3
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	1.3
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	1.3
	TGa	Tiefgaragen

	Kanalschacht		Hydrant
öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB			

	Straßenbegrenzungslinie	
	Fahrbahn	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
	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	

„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. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), 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 Ausnützung 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)**

sind nicht zugelassen. Holzschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirst-richtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.

**1.8 Das Anpflanzen von
Bäumen u. Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)**

Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO Tiefgaragen nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (TGA) zugelassen werden.

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, Hartriegel, 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 Rabattplatten 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 sichtbehindernd 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 Erdfarbenskala 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 (Pulldach):

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 Dacheindeckung 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 Erddeckung 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

Sofern 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 Grundwasserumlaufbarkeit 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.