26/31 V

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM AN DER TECK

BEBAUUNGSPLAN
EGELSBERG I
-5. ÄNDERUNG-

PLANUNG

STOCKBURGER - SPÄTH - DICKMANN - STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA

HACKLÄNDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - TELEFON 0711-462014

BEARBEITUNG

HANS LAMPARTER - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB

VERMESSUNGSBÜRO - 7315 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTR.1 - T.07023-3132

Dipl.-Ing. (FH)
HANS LAMPARTER
Sachverständiger nach
§ 2 Abs.4a BauVorlVO B-W
7315 WEILHEIM A. D. TECK
Teckstraße 1
Tel. 07023/3132
Beratender Ingenieur
· Vermessung · BDB

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

STAND DER PLANUNTERLAGE 3./1989

GEFERTIGT:

7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 28.03.1989 / 23.06.1989

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT (§ 2 (1) BBauG)		AM 17.09.1985
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG)		AM 20.02.1986
BÜRGERBETEILIGUNG	(§ 3 (1) BauGB)	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	(§ 3 (2) BauGB)	VOM 31.01.1989
		BIS 03.03.1989
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT	(§ 3 (2) BauGB)	AM 19.01.1989
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	(§ 10 BauGB)	AM 04.07.1989
BEBAUUNGSPLAN BEIM LRA ES ANGEZEIGT (§ 11 (3) BauGB KEINE RECHTSVERLETZUNGEN FESTGESTELLT ERLASS DES LRA ES		AM 06.10.1989 VOM
		AKTENZEICHEN
DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT IN KRAFT GETRETEN	(§ 12 BauGB)	AM 07.06.1990

AUSGEFERTIGT:

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 06.07.1989 /07.06.1990

BÜRGERMEISTER - Bauer -

Textteil zum Bebauungsplan

"5. Änderung des Bebauungsplanes Egelsberg I"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253)
- 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. 01.04.1985 (GBL. S. 51)
- 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)

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.

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, sofern sie sich als Gebäude darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden.

Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen.

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

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.

Alle anderen mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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 nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung (DN) gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil

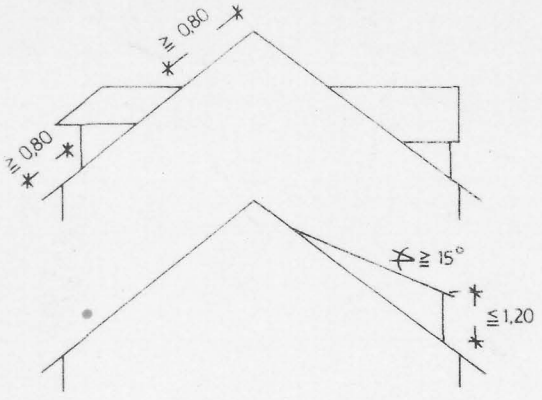
Dachdeckung:

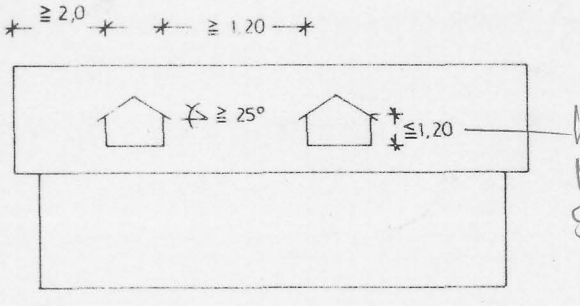
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

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

Gesimsverkleidungen sind nicht zulässig.





bis UK Sparren

Dachaufbauten:

- Im Plangebiet sind Dachaubauten zulässig als:
  - 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 der Dachaufbauten - 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.
- Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

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

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

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für Verkehrsflächen und zur landschaftlichen Gliederung und Einfügung der Bebauung ist je 150 qm Grundfläche ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder in Schotterrasen herzustellen.

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

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

Traufe (TH) bergseits	**3,80 m**
Traufe (TH) talseits	**4,00 m**
Firsthöhe (FH)	**9,00 m**

Traufhöhen (TH) bergseits = Höhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Traufhöhen (TH) talseits = Höhe zwischen dem künftigen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Firsthöhe (FH) = Höhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Eingangsbereich.

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.

ZEICHENERKLÄRUNG

		Text-Bezug
WA	**Allgemeines Wohngebiet**	1.1
0,3	**Grundflächenzahl**	1.2
(0,5)	**Geschoßflächenzahl**	1.2
Z	**Zahl der Vollgeschosse**	1.2
I	**als Höchstgrenze**	1.2
o	**offene Bauweise**	1.3
	Firstrichtung	1.5
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
Pg	**Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzung**	1.7
⊗ 379,2	Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe -EFH-	2.4
	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	