



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- |  |   |  |
|--|---|--|
| <b>WA</b>  | Allgemeines Wohngebiet  | 1.1                                    |
| <b>MI</b>  | Mischgebiet   | 1.1                                    |
| <b>WA</b><br>Zahl<br>0.4<br>TH 4.0<br>FH 5.0<br>Satteldach<br>DN 30° | Art der baulichen Nutzung<br>maximale Vollgeschosse   Angabe der<br>Grundflächenzahl<br>Satteldach, Angabe der Dachneigung s. zeichnerischer Teil<br>offene Bauweise<br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>nur Einzelhäuser zulässig  | 1.1<br>1.2<br>1.3<br>1.2<br>1.4<br>1.4 |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  | 1.2                                    |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse   | 1.2                                    |
|  | Hauptfirstrichtung  | 1.6                                    |
|  | Richtung der Gebäudeaußenwände  | 1.6                                    |
|  | Sichtfelder   | 1.8                                    |
|  | überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO<br>Baugrenze § 23 (3) BauNVO<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO   |  |
|  | Tiefgarage  |  |
|  | Tiefgarage Zu- und Abfahrt  |  |
|  | Kanalisation<br>Hydrant<br>E-Mast<br>Lichtmast<br>best. Böschung  |  |
|  | best. Mauer   |  |
|  | Gebäudecke einwandfrei<br>Gebäudecke digitalisiert  |  |
|  | Grenze einwandfrei<br>Visierbruch<br>Planungshöhe Visierbruch<br>Ab- bzw. Ausrundungshalbmesser   |  |
|  | Tangentenlänge  |  |
|  | Längsgefälle der Verkehrsfläche<br>mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen  |  |
|  | Quergefälle der Verkehrsfläche<br>Breite der Verkehrsfläche   |  |
|  | öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) und § 9 (2) BauGB<br>Straßenbegrenzungslinie<br>Zu- und Ausfahrtssymbol<br>Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe<br>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>Verkehrsgrün mit Straßenbaum<br>Parkplatz  |  |
|  | gemischt genutzte Verkehrsfläche  |  |
|  | Gehweg  |  |
|  | Private Stellplätze   |  |
|  | aufzuhebendes Zu- und Ausfahrtssymbol   |  |
|  | Pflanzgebiete<br>für Einzelbäume<br>für flächenhafte Bepflanzung  | 1.9                                    |
|  | Pflanzbindung für Bäume   |  |
|  | Erdschulftüßbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen<br>Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen<br>örtlich aufgenommene Höhe<br>Max. EFH u. Bezugshöhe für TH u. FH<br>Abgrenzung unterschiedlicher<br>Bezugsflächen  | 1.10<br>1.12                           |
|  | Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB   |  |
|  | Trafostation  |  |
|  | Flächen, die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten § 9 (1) 21 zu belasten sind zugunsten der hinterliegenden Grundstücke zur<br>Führung und Unterhaltung einer Abwasser- u. Frischwasserleitung,<br>der Versorgungsunternehmen zur Führung und<br>Unterhaltung einer Gas-, Strom- u. Telekommunikation und für<br>die Anwohner zum Erreichen deren Hausgruppe und ihrer Stellplätze. |  |
|  | Flächen, die mit Geh- u. Leitungsrechten § 9 (1) 21 zu belasten sind zugunsten der hinterliegenden Grundstücke sowie<br>der Versorgungsunternehmen zur Führung und<br>Unterhaltung einer Gas-, Strom- u. Telekommunikation und für<br>die Anwohner zum Erreichen deren Hausgruppe.  |  |
|  | Böden erheblich mit umweltgefährdenden<br>Stoffen belastet<br>§ 9 (5) 3 u. 6 BauGB  |  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB  |  |

Stand: 05.03.2001

### Textteil zum Bebauungsplan "LEHENGÄRTEN - 1. ÄNDERUNG"

#### Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), Einseitig am 16.01.1998 (BGBl. S. 137) und geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2902),  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466),  
die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 67),  
zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (GBl. S. 521),  
die Planzonierungsverordnung 1990 (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

#### Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

- |      |  |   |
|------|--|---|
| 1.1  | Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)                  | MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)<br>WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)<br>Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohn.<br>Zulässig sind:<br>1. Wohngebäude,<br>2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke<br>Anlagen gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.   |
| 1.2  | Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 8 bis 21a BauNVO) | Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO und der Gebäudehöhe (maximale Trauf- und Firsthöhe) gem. § 16 (3) BauNVO.<br>Die zulässige Grundfläche nach § 19 (1) BauNVO darf mit den Grundflächen der in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 5% vom Hundert überschreiten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.<br>Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dacheingänge ein weiteres Vollgeschoss ergibt, so dieses zulässig. |
| 1.3  | Überbaubare Grundstücksfläche<br>(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)    | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.  |
| 1.4  | Bauweise<br>(§ 22 BauNVO)  | Siehe Einträge im zeichnerischen Teil<br>0 = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)<br>D + E = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Doppel- und Einzelhäuser zu errichten.<br>H = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Hausgruppen zu errichten.   |
| 1.5  | Flächen für Nebenanlagen<br>(§ 14 (1) BauNVO)                              | Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, insoweit die Anforderungen gemäß Ziff. 2.6) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.<br>Holzschutzhäuser sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.  |
| 1.6  | Stellung der baulichen Anlagen<br>(§ 9 (1) 2 BauGB)                        | Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Hauptfirst- richtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.<br>Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst ist recht- wendig dann Nebendifrige als Zwischengebäude oder Winkelbau zulässig.   |
| 1.7  | Flächen für Stellplätze und Garagen<br>(§ 9 (1) 4 BauGB)                   | Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestim- mungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn über- bauliche Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.  |
| 1.8  | Freizeitanlagen<br>(§ 9 (1) 10 BauGB)                                      | Die Freizeitanlagen sind von jeder sich selbst erhaltenden Nutzung und Beplanung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnoberfläche. Hochstammige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht selbstständig sind.   |
| 1.9  | Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern<br>(§ 9 (1) 25a BauGB)             | PG = Die als Pflanzgebiet ausgewiesenen Stand- orte sind mit hochstammigen heimischen Laubbäumen oder Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wiege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu belegen.   |
| 1.10 | Bindung für Pflanzung<br>(§ 9 (1) 25b BauGB)                               | Die durch Planzeichnung dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.  |
| 1.11 | Flächen für die Herstellung<br>(§ 9 (1) 26 BauGB)                          | Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan und auf privaten Grundstücks- flächen gegebenenfalls Böschungen, sowie Kunstbauten (Bahnweiche und Fundamente) erforderlich. Das Hineintragen   |

- |      |  |  |
|------|--|--|
| 1.12 | Höhenlage der baulichen Anlagen<br>(§ 18 (1) BauNVO i.V. mit § 73 (1) LBO) | Die im Plan eingezeichnete Bezugshöhe N 91,5 ist die maximale Erdschulftüßbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer 1.13 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".  |
| 1.13 | Gebäudehöhen<br>(§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) LBO)                      | Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.<br>Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.<br>Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Traufhöhe auf 5/8 der Gebäudehöhe, bei Gebäuden mit Zeltdach ist die Traufhöhe auf die gesamte Gebäudehöhe einzuhalten.   |
| 1.14 | Ortliche Bauvorschriften § 74 LBO  | Für die Farbgebung von Fassaden und Töne der Erdarbeiten ist zu verwenden. Freile und reflek- tierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Eisenmetall, Kunststein, Beton, Wachsstein und Blech dürfen nicht verwendet werden.  |
| 2.1  | Fassadengestaltung<br>(§ 74 (1) 1 LBO)                                     | Dachform: Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.<br>Dachneigung: Entsprechend dem Eintragsbereich im zeichnerischen Teil.<br>Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.<br>Dachaufbauten: Im Pflanzgebiet sind nur in der Bauweise E, D + H Dachaufbauten unter folgenden Bedingungen zulässig:<br>Für Dachaufbauten ist daselbst Einbauelemente wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.<br>Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schräggablen und stehende Gauben zulässig.<br>Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hausseite insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen stets von Dachfläche umschlossen sein. |
| 2.2  | Dachform u. Dachgestaltung<br>(§ 74 (1) 1 und 5 LBO)                       | Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:<br>- zum Umgang mindestens 2,00 m<br>- zur Traufe mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)<br>- zum First mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)<br>- zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m<br>Für Schräggablen und Dachgauben von mindestens 15°, bei stehenden Gauben von mindestens 25° vorzu- sehen.<br>Dachaufbauten dürfen - gemessen von der Dachfläche des Hauptgebäudes bis zur Dachtraufe (Sparrunterkante) der Gaube nicht höher als 1,20 m sein.<br>Dachschneitlinie: Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dachschneit zulässig. Der Abstand zum Umgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.  |
| 2.3  | Außenanlagen<br>(§ 74 (1) 4 LBO)   | Je Hausseite ist nur 1 Außenanlage zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist auf geeigneter Art anzureichern und farblich der Dachdeckung anzupassen.   |
| 2.4  | Ausgestaltung der unbauten Flächen<br>(§ 74 (1) 3 LBO)                     | Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch auszugestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wiege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu belegen.  |
| 2.5  | Niederspannungsfreileitungen<br>(§ 74 (1) 5 LBO)                           | Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.  |
| 2.6  | Einfriedigungen<br>(§ 74 (1) 3 LBO)  | Einfriedigungen sind nur zwischen den Hausgrund- stücken und nur als beiderseits eingewachsene Knoten gefügte (Wildschutzhäuser) bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedi- gungen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Straßen und Wegen mind. mindestens 5,00 m betragen.  |

### III. Hinweise

#### Grundwasserschutz

Sollten bei der Gründung baulicher Anlagen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wassererschöpfungsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung und beim Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserversorgung - einzureichen. Eine Grund- wasserbohrung ist nur während der Bauzeit zulässig.

#### Bodenschutz

Die im Plan eingezeichnete Altlastenabgrenzung ist bei entsprechenden (Tief)Bohrmaßnahmen ordnungsgemäß zu eintragen. Bei Bohrmaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich sind besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

#### IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften - mit Ausnahme der Stellplatzregelung der Stadt außer Kraft.

### LANDKREIS ESSLINGEN

### STADT WEILHEIM A. D. TECK

### GEMARKUNG WEILHEIM

### BEBAUUNGSPLAN "LEHENGÄRTEN - 1. ÄNDERUNG"

PLANUNG:  
Diplom-Ingenieure Dieter Späth und Herbert Dickmann Stadtplaner Architekten BDA  
Haußmannstraße 5 - 70188 Stuttgart  
Tel. 0711 - 243058 Fax 0711 - 243059

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHISCHE BEARBEITUNG:  
Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter - Beratende Ingenieure VBI  
73235 Weilheim a.d. Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-90074-0 Fax 07023-90074-1  
DIE PLANUNTERLAGE GEMÜß DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER VERORDNUNG ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG 1960, VOM 18. DEZEMBER 1960


STAND DER PLANUNTERLAGEN 08/1998

GEFERTIGT:  
73235 WEILHEIM a.d. Teck, den 14.09.1999 / 23.01.2001

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	15.12.1998
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	04.02.1999
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	16.02.1999
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	24.07.2000
	bis	30.08.2000
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am	13.07.2000
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am	23.01.2001
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)	am	08.02.2001

Ausgefertigt:  
73235 Weilheim, den 08.02.2001

Bürgermeister:  - Bauer: 