



ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | |
|--|---|-------------------|
| | Allgemeines Wohngebiet | 1.1 |
| | Mischgebiet | 1.1 |
| | Art der baulichen Nutzung
maximale Vollgeschosse Angabe der Grundflächenzahl | 1.1
1.2
1.3 |
| | Satteldach, Angabe der Dachneigung s. zeichnerischer Teil
offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig | 1.2
1.3
1.4 |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse | 1.2
1.2 |
| | Hauptftrichtung | 1.6 |
| | Richtung der Gebäudeaußenwände | 1.6 |
| | Sichtfelder | 1.8 |
| | überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO | |
| | Tiefgarage | |
| | Tiefgarage Zu- und Abfahrt | |
| | Kanalschacht
Hydrant
E-Mast
Lichtmast
best. Bösung | |
| | best. Mauer | |
| | Gebäudeecke einwandfrei
Gebäudeecke digitalisiert | |
| | Grenze einwandfrei Grenze digitalisiert | |
| | Vierbruch Hochpunkt Tiefpunkt | |
| | Planungshöhe Visierbruch | |
| | Ab- bzw. Ausrundungshalbmesser | |
| | Tangentenlänge | |
| | Längsgefälle der Verkehrsfläche
mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen | |
| | Quergefälle der Verkehrsfläche
Breite der Verkehrsfläche | |
| | öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)(1) und § 9(2) BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Zu- und Ausfahrtsverbot
Fahrbahn mit planierter Straßenhöhe
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsgrün mit Straßenbaum
Parkplatz | |
| | gemischt genutzte Verkehrsfläche | |
| | Gehweg | |
| | Private Stellplätze | |
| | aufzuhebendes Zu- und Ausfahrtsverbot | |
| | Pflanzgebiete für Einzelbäume | 1.9 |
| | für flächenhafte Bepflanzung | |
| | Pflanzbindung für Bäume | |
| | Erdgeschossfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen
Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen
örtlich aufgenommene Höhe | |
| | Max. EFH u. Bezugshöhe für TH u. FH
Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen | 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 Führung und Unterhaltung einer Abwasser- u. Frischwasserleitung, der Versorgungsunternehmen zur Führung und Unterhaltung einer Gas-, Strom- u. Telekommunikation und für die Anwohner zum Erreichen deren Hausgruppe | |
| | Flächen, die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten § 9(1) 21 zu belasten sind zugunsten der hinterliegenden Grundstücke sowie der Versorgungsunternehmen zur Führung und Unterhaltung einer Gas-, Strom- u. Telekommunikation und für die Anwohner zum Erreichen deren Hausgruppe | |
| | Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) | |
| | Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet § 9(5) 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. 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 67), zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1999 (GBl. S. 521),
die Planungsverordnung 1990 (PlanuV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Festsetzungen zum Bebauungsplan:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)
 - MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 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. § 14 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO und der Gebäuhöhe (maximale Trauf- und Firsthöhe) gem. § 16 (2) BauNVO.
 - 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 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
 - Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 3 BauNVO)

Siehe Einträge im zeichnerischen Teil.

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
D + E = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Doppel- und Einzelhäuser zu errichten.
H = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Hausgruppen zu errichten.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen Erdreichanlagen gemäß Z.6). Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

Holzbockplätze sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Hauptftrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptftrichtung ist rechtswirksam dem Nebenfirste als Zwischengebäude Winkelbau zulässig.

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

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden und überdeckte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

1.8 Freizeitaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sich erhebenden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnsohle. Hochstammige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sich erhebend sind.

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

Die als Pflanzgebiet ausgewiesenen Standorte sind mit hochstammigen heimischen Laubbäumen oder Heister zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B. mit folgenden Gehölzen: Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn, Buche, Eiche, Kugelgleditsie, Hartriegel, Liguster, gemauert Scheinbuche, Heckenrose, Wildrose, Haselnuß.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO i.V. mit § 73 (1) LBO)

Die im Plan eingezeichnete Bezugshöhe N91.5 ist die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer 1.13 festgesetzten Gebäuhöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

1.13 Gebäuhöhen (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) LBO)

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Traufhöhe (TH) = Höhe der Traufhöhe und dem Schrägpunkt der Außenwand und der Dachhaut.
Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Traufhöhe auf 5/8 der Gebäuhöhe, bei Gebäuden mit Zeltdach auf die Traufhöhe auf die gesamte Gebäuhöhe einzuhalten.

Firsthöhe (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 Eisenmetall, Kunststoff, Beton, Wachsstein und Blech dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 und 5 LBO)

Dachform:
Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachneigung:
Entsprechend den Festschreibungen im zeichnerischen Teil.

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

Dachaufbauten:
Im Pfingstgebiet sind nur in der Bauweise E, D + H Dachaufbauten unter folgenden Bedingungen zulässig:
Für Dachaufbauten ist das über die Eindeckungsmaßnahme wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachaufbauten sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schrägdach und stehende Gauben zulässig.

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 der Dachfläche zurücktreten sein.

2.3 Außenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Der Hausanbau ist nur i. Außenanlagen zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist gewährleistet. Anmessenhöhen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

2.4 Ausgestaltung der unbauten 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.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur zwischen den Hausgrundstücken und nur als bodenseitig eingewachsene Klotzmauer (Widerstandswand) bis max. 0,60 m Höhe zulässig. Einlag des übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

2.7 Freizeitaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die durch Planentwurf dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

2.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungserosion sowie Kantenbauern (Bauweise und Fundament) erforderlich. Das Hinsetzen

III. Hinweise

Grundwassererschließung
Sofort bei der Gründung baulicher Anlagen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wassererschließungsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung und beim Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft - einzureichen. Eine Grundwasserbohrung ist nur während der Bauzeit zulässig.

Bodenschutz

Das im Pfingstgebiet ausgewiesene Müllablagereis ist bei entsprechenden (Tief)Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist 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.

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Eisenmetall, Kunststoff, Beton, Wachsstein und Blech dürfen nicht verwendet werden.

Für Dachaufbauten ist das über die Eindeckungsmaßnahme wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachaufbauten sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schrägdach und stehende Gauben zulässig.

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 der Dachfläche zurücktreten sein.

Der Hausanbau ist nur i. Außenanlagen zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist gewährleistet. Anmessenhöhen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

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.

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur zwischen den Hausgrundstücken und nur als bodenseitig eingewachsene Klotzmauer (Widerstandswand) bis max. 0,60 m Höhe zulässig. Einlag des übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Die durch Planentwurf dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungserosion sowie Kantenbauern (Bauweise und Fundament) erforderlich. Das Hinsetzen

Das im Pfingstgebiet ausgewiesene Müllablagereis ist bei entsprechenden (Tief)Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

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

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Eisenmetall, Kunststoff, Beton, Wachsstein und Blech dürfen nicht verwendet werden.

Für Dachaufbauten ist das über die Eindeckungsmaßnahme wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachaufbauten sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schrägdach und stehende Gauben zulässig.

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 der Dachfläche zurücktreten sein.

Der Hausanbau ist nur i. Außenanlagen zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist gewährleistet. Anmessenhöhen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

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.

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur zwischen den Hausgrundstücken und nur als bodenseitig eingewachsene Klotzmauer (Widerstandswand) bis max. 0,60 m Höhe zulässig. Einlag des übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Die durch Planentwurf dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungserosion sowie Kantenbauern (Bauweise und Fundament) erforderlich. Das Hinsetzen

Das im Pfingstgebiet ausgewiesene Müllablagereis ist bei entsprechenden (Tief)Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

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

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Eisenmetall, Kunststoff, Beton, Wachsstein und Blech dürfen nicht verwendet werden.

Für Dachaufbauten ist das über die Eindeckungsmaßnahme wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachaufbauten sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schrägdach und stehende Gauben zulässig.

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 der Dachfläche zurücktreten sein.

Der Hausanbau ist nur i. Außenanlagen zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist gewährleistet. Anmessenhöhen sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

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.

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur zwischen den Hausgrundstücken und nur als bodenseitig eingewachsene Klotzmauer (Widerstandswand) bis max. 0,60 m Höhe zulässig. Einlag des übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Die durch Planentwurf dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungserosion sowie Kantenbauern (Bauweise und Fundament) erforderlich. Das Hinsetzen

Das im Pfingstgebiet ausgewiesene Müllablagereis ist bei entsprechenden (Tief)Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich ist besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

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 VERMESSUNGSTECHNISCHE 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 GENUßt DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UNTER ANDEREM DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1980, VOM 18. DEZEMBER 1980.

STAND DER PLANUNTERLAGEN 08/1998

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

VERFAHRENSMERKZE
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) am 15.12.1998

Örtliche 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

Örtliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB) am 13.07.2000

Als Sitzung 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 _____