

LANDKREIS  
STADT  
GEMARKUNG

ESSLINGEN  
WEILHEIM A. D. TECK  
WEILHEIM

KBM

## 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 07023-90074-44

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18. DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGEN 08/1998

### GEFERTIGT:

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



### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 15.12.1998  
(§ 2 (1) BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt am 04.02.1999  
(§ 2 (1) BauGB)

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 am 13.07.2000  
durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)

Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB) am 23.01.2001

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 08.02.2001  
IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)

Ausgefertigt:  
73235 Weilheim, den 08.02.2001

Bürgermeister

  
- Bauer -

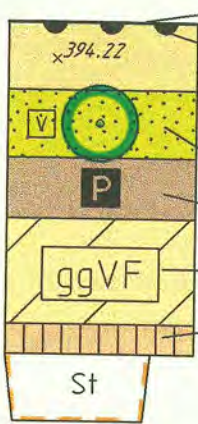


ZEICHENERKLÄRUNG

Text-Bezug

<div><div>WA</div><div>MI</div></div>	Allgemeines Wohngebiet	1.1
	Mischgebiet	1.1
<div><div>WA</div><div>Z=II</div><div>0,4</div><div>ED 0</div><div><div>TH=6,2</div><div>FH=9,5</div></div><div><div>TH=4,0</div><div>FH=7,5</div></div><div><div>SD</div><div>DN 36°</div></div></div>	Art der baulichen Nutzung	1.1
	maximale Vollgeschosse ! Angabe der	1.2
	Grundflächenzahl	1.13
	Satteldach, Angabe der Dachneigung s. zeichnerischer Teil	1.2
	offene Bauweise  nur Hausgruppen zulässig	1.4
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  nur Einzelhäuser zulässig	1.4
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	1.2
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse	1.2
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Hauptfirstrichtung	1.6
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Richtung der Gebäudeaußenwände	1.6
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Sichtfelder	1.8
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div>	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
	Tiefgarage	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Tiefgarage Zu- und Abfahrt	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	Kanalschacht	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	Hydrant	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	E-Mast	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	Lichtmast	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	best. Böschung	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	best. Mauer	
<div><div><div></div><div></div><div></div><div></div></div></div>	Gebäudeecke einwandfrei	
	Gebäudeecke digitalisiert	
	Vordach	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Grenze einwandfrei	
	Grenze digitalisiert	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Visierbruch	
	Hochpunkt	
	Tiefpunkt	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Planungshöhe Visierbruch	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Ab-bzw.Ausrundungshalbmesser	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Tangentenlänge	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Längsgefälle der Verkehrsfläche	
	mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen	
<div><div><div></div><div></div></div></div>	Quergefälle der Verkehrsfläche	
	Breite der Verkehrsfläche	

öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 und 9(2) BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Zu- und Ausfahrtsverbot

Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Parkplatz

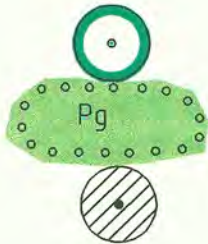
gemischt genutzte Verkehrsfläche

Gehweg

Private Stellplätze



aufzuhebendes Zu- und Ausfahrtsverbot



Pflanzgebote  
für Einzelbäume

1.9

für flächenhafte Bepflanzung



Pflanzbindung für Bäume

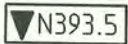
1.10

EFH=N394.98  
FH =N396.05  
x 391.22

Erdgeschoßfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen

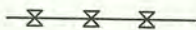
Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen

örtlich aufgenommene Höhe



Max. EFH u. Bezugshöhe für TH u. FH

1.12

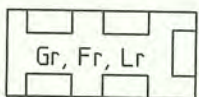


Abgrenzung unterschiedlicher  
Bezugshöhen

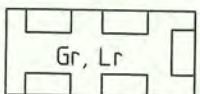


Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB

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. Telekomleitung und für 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 der Versorgungsunternehmen zur Führung und Unterhaltung einer Gas- Strom- u. Telekomleitung und für die Anwohner zum Erreichen deren Hausgruppe.



Böden erheblich mit umweltgefährdeten  
Stoffen belastet  
§ 9(5)3 u.6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB



# Textteil zum Bebauungsplan

## "LEHENGÄRTEN - 1. ÄNDERUNG"

### Rechtsgrundlagen:

- Es gelten:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902),
  - 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. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (GBl. S. 521).
  - 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:

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

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

**MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

**WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen  
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen gem. § 4 (2) 2 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 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 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Soweit sich durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschosß ergibt, ist dieses zulässig.

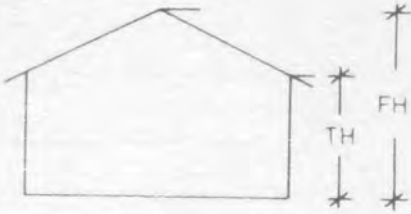
##### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

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

1.4	<b>Bauweise</b> (§ 22 BauNVO)	Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil
		<b>0</b> = <b>offene Bauweise</b> (§ 22 BauNVO)
		<b>D + E</b> = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als <b>Doppel- und Einzelhäuser</b> zu errichten.
		<b>H</b> = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als <b>Hausgruppen</b> zu errichten.
1.5	<b>Flächen für Nebenanlagen</b> (§ 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 sind nicht zugelassen.  Holzsichtschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
1.6	<b>Stellung der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (1) 2 BauGB)	Die im zeichnerischen Teil eingetragene <u>Hauptfirst</u> -richtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.  Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.
1.7	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> (§ 9 (1) 4 BauGB)	Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
1.8	<b>Freizuhaltende Sichtflächen</b> (§ 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.
1.9	<b>Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern</b> (§ 9 (1) 25a BauGB)	<b>PG</b> = 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, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß.
1.10	<b>Bindung für Pflanzung</b> (§ 9 (1) 25b BauGB)	Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
1.11	<b>Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers</b> (§ 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

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

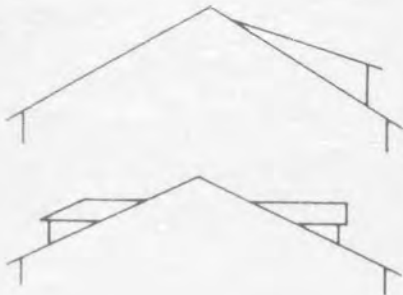
1.13 Gebäudehöhen  
(§ 9 (2) BauGB  
i.V.m § 74 (1) LBO)



II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Fassadengestaltung  
(§ 74 (1) 1 LBO)

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



des für die Randsteine oder Rabattplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes (Hinterbeton), sowie notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück ist zu dulden.

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe N391,5 ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer 1.13 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

**Traufhöhe (TH)** = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit **Satteldach** ist die Traufhöhe auf 3/4 der Gebäudelänge; bei Gebäuden mit **Zeltdach** ist die Traufhöhe auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

**Firsthöhe (FH)** = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem First

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

**Dachform:**

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

**Dachneigung:**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

**Dachdeckung:**

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

**Dachaufbauten:**

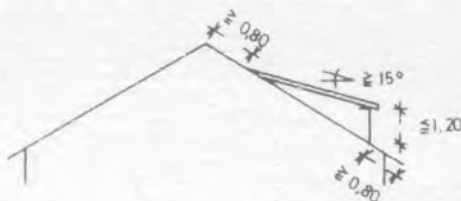
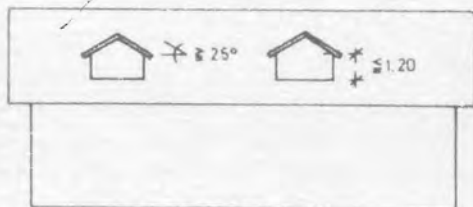
Im Plangebiet sind nur in der Bauweise **E, D + H** Dachaufbauten unter folgenden Bedingungen zulässig:

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

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

Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

\*  $\geq 2,0$  \* \*  $\geq 1,20$  \*



Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände 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 (Sparrenunterkante) der Gaube - 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.

### 2.3 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist gewährleistet. 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.

### 2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind **nur** zwischen den Baugrundstücken und **nur** als beiderseits eingewachsene Knoten-geflechte (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.

#### Bodenschutz

Die im Plangebiet ausgewiesene Müllablagerung ist bei entsprechenden (Tief)Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich sind besondere Schutzvorkehrungen erforderlich

### *IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen*

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