

Mehrfertigung *L1*

*KBM*

# STADT WEILHEIM AN DER TECK LANDKREIS ESSLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN LINDRAINWEG ORTSTEIL HEPSISAU



Genehmigt  
Esslingen a. N., den **31. Okt. 1979**  
LANDRATSAMT ESSLINGEN

STOCKBURGER SPÄTH DICKMANN  
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA  
7 STUTTGART.1 HACKLÄNDERSTR. 23

(gez.)

Dr. Stoll

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 und 2  
der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flur-  
stücksnummern und -grenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster  
überein:

7315 Weilheim an der Teck, den 19. April 1979

Vermessungsbüro Hans Lamparter

7315 Weilheim an der Teck, Teckstraße 1, Tel. 07023 9132



### Verfahrensvermerke

Beschlußfassung durch den Gemeinderat	.....	24. April 1979
Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 BBauG	.....	
Als Entwurf öffentlich ausgelegt	vom	7. Mai 1979
gem. § 2a(6) BBauG	bis	11. Juni 1979
Auslegung bekanntgemacht	am	26. April 1979
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG	.....	3. Juli 1979
Genehmigt durch das Landratsamt Esslingen	.....	
gem. § 11 BBauG	.....	
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	.....	
im Mitteilungsblatt	vom	.....

Die Richtigkeit des Planes und der Verfahrensvermerke  
anerkannt:

7315 Weilheim a.d. Teck, den **6.7. 1979**

Bauer

Bürgermeister



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:  
 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977  
 Landesbauordnung (LBO) vom 20.6.1972
- II Alle Höhenangaben beziehen sich auf das alte württ. System
- III Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- IV Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO und § 9(1)1 BBauG
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zugelassen.
- Hinweis: In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich an der Mittleren Ortsstraße landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Auf mögliche, von diesen Betrieben ausgehende Belästigungen wird hingewiesen.
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind § 4(4) BauNVO je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO und § 9(1)1 BBauG  
 entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) jedoch höchstens entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche,
- 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl.
- 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse § 17(4) BauNVO  
 als Höchstgrenze
- 2.4.2 talseitig ein als Vollgeschosß anzurechnendes Untergeschosß zulässig.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BBauG, §§ 22+23 BauNVO

WA

0.3

0.5

Z=II

IU



- 3.1 offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22(2) BauNVO

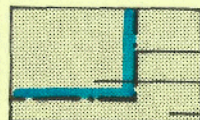


- 3.2 offene Bauweise  
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

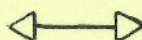


- 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dort, wo ausgewiesen, an den bezeichneten Stellen zu errichten.

- 3.4 überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche



- 3.5 Stellung der baulichen Anlagen  
Hauptfirstrichtung zwingend

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, Gebäudehöhen  
§ 9(2) BBauG in Verbindung mit § 111(1) 8 LBO

⊗ 491.60

- 4.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe als Maximalhöhe

Die folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen und gelten für alle Grundstücke, sofern im Plan im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist.

- 4.2 Es gelten folgende Maximalhöhen für bauliche Anlagen:

Firsthöhe (FH)	7,00 m
Traufhöhe (TH)	3,00 m

In den Festsetzungsbereichen  $Z = II = I + U$  darf das Gesamtmaß der Traufhöhe talseitig 5,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

Die max. Traufhöhe ist talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge einzuhalten.

Hinweis: Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die zulässigen Gebäudehöhen sind in erläuternden Schnitten dargestellt.

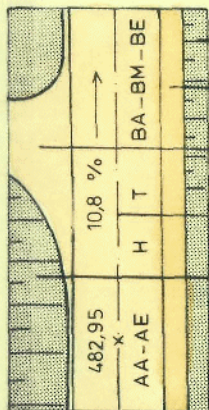
5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9(1)4 BBauG  
in Verbindung mit § 69 und § 111 LBO,  
sowie Garagenerlaß vom 20.7.1973.

GA

Garagen

- 5.1 Je Hauseinheit ist mind. eine Garage herzustellen,  
jedoch je Wohneinheit mind. ein Stellplatz.
- 5.2 Zwischen Garagenausfahrten und öffentlichen Ver-  
kehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzu-  
halten. § 2(2) GaVO
- 5.3 Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen nur in unmittelbarem Anschluß an  
die Verkehrsflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9(1)11 BBauG



Auffüllböschung

Gehweg

Geh- und Fahrweg

Fahrbahn

Einschnittböschung

Ausrundungs-Halmesser, Tangentenlänge der Ausrundung  
Fahrplan mit geplanter Straßenhöhe und Gefälleangabe  
Ausrundungsanfang und -ende  
Bogenanfang, Bogenmitte, Bogenende

7. Versorgungsflächen § 9(1)12 BBauG



Trafostation

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1)25a BBauG


- 8.1 Pflanzgebot

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grün-  
flächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen  
(z.B. Obstbäume).

- 8.1.1 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen  
sind Grundstückszufahrten und Nebenanlagen  
gem. § 14(1) BauNVO nicht zulässig.

9. Sichtflächen § 9 (1) 10 BBauG

Pg



Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Maximale Pflanzhöhe 0,60 m über Fahrbahnachse.

10. Äußere Gestaltung, Freiflächengestaltung, Einfriedigungen  
§§ 13, 14 und 111(1) LBO

Hinweis: Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze) und Pflanzflächen, mit Bepflanzungsvorschlag; Mauern, Zäune und Abschirmungen; Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung; Veränderungen des natürlichen Geländes.

- 10.1 Aufschüttungen dürfen max. 1,00 m, Abgrabungen max. 1,50 m betragen.

Die zur Herstellung des Anschlusses der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind zu dulden.

- 10.2 Dächer  
im gesamten Geltungsbereich sind zweiseitig geneigte Dächer vorgeschrieben, Dachneigung gem. Einscrieb im Plan. Firstrichtung des Hauptfirstes nach Planzeichen.  
Dachdeckung nur in roten oder braunen Materialien, z.B. Ziegel.

- 10.2.1 Ausnahmen:  
Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach darf 10% der Hausgrundfläche betragen.

- 10.3 Die Farbgebung der Wände ist in gedeckten Tönen vorzusehen (nicht leuchtend, nicht weiß, nicht schwarz).

- 10.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:  
Holzsichtschutzzäune, Holzpergolen, genehmigungsfreie Schwimmbecken, deren Höhe 0,50 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt.

- 10.5 Zäune sind nur als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) zulässig.  
Max. Höhe 0,80 m; Abstand von öffentlichen Flächen mind. 0,50 m.  
Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bei Straßeneinschnitten gestattet. Höhe max. 1/3 der Böschungshöhe.

11. Außenantennen § 111(1) 3 LBO  
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

25° - 30°

12. Niederspannungsfreileitungen  
sind gem. § 111(1)4 LBO nicht zulässig.

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes § 9(7) BBauG

— 383 —

• 86,5

Linie gleicher Höhe in Metern über NN

Geländehöhe über Horizont 300

Geplante Grundstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahme:

Gem. § 60 WG ist entlang Bach Nr. 1, Kaibach,  
ein 4m breiter Grünstreifen anzulegen, und von  
Hindernissen aller Art, Auffüllungen, Einfriedi-  
gungen, Stützmauern u. a., einschließlich Ter-  
rassen und vorspringenden Balkonen freizuhalten.



Genehmigt  
Esslingen a. N., den 31. Okt. 1979  
LANDRATSAMT ESSLINGEN

492,04

492,10

(gez.)

Dr. Stoll

Mehrfertigung

176

# STADT WEILHEIM AN DER TECK LANDKREIS ESSLINGEN

Auchtertweg

## ERLÄUTERUNG ZU ZIFF. 4.2 BEBAUUNGSPLAN LINDRAINWEG ORTSTEIL HEPSISAU

STOCKBURGER SPÄTH DICKMANN  
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA  
7 STUTTGART.1 HACKLÄNDERSTR. 23,

DEN 19. APRIL 1979

MIT DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
LINDRAINWEG VOM 19. APRIL 1979

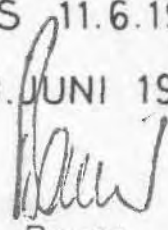
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 7.5.1979 BIS 11.6.1979

WEILHEIM A.D. TECK, DEN 13. JUNI 1979

500,08

499,47  
499,61

499,97

  
Bauer  
Bürgermeister



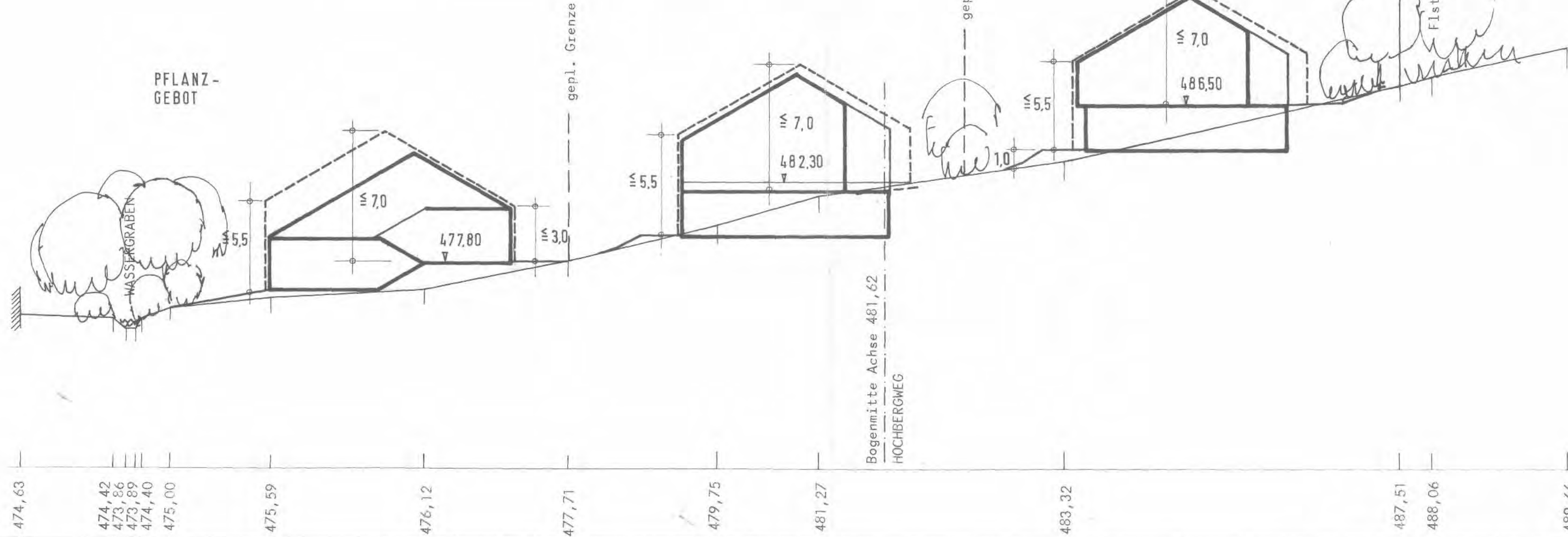
HÖHEN IM NEUEN SYSTEM

M. 1:500

BEISPIEL: EINGESCHOSSIGES  
HAUS MIT VERSETZTEN  
EBENEN

BEISPIEL: UNTERSCHREITEN  
DER ZULÄSSIGEN EFH

PFLANZ-  
GEBOT



GELANDE  
HOHEN

474,63

474,42

473,86

473,89

474,40

475,00

475,59

476,12

477,71

479,75

481,27

483,32

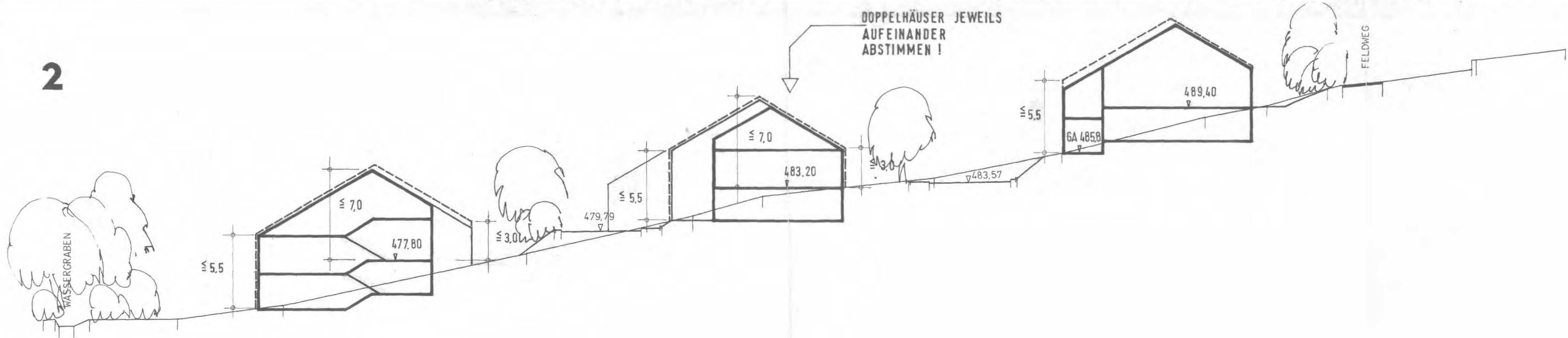
487,51

488,06

489,66

$\nabla$  H = N 460,00 m ub NN

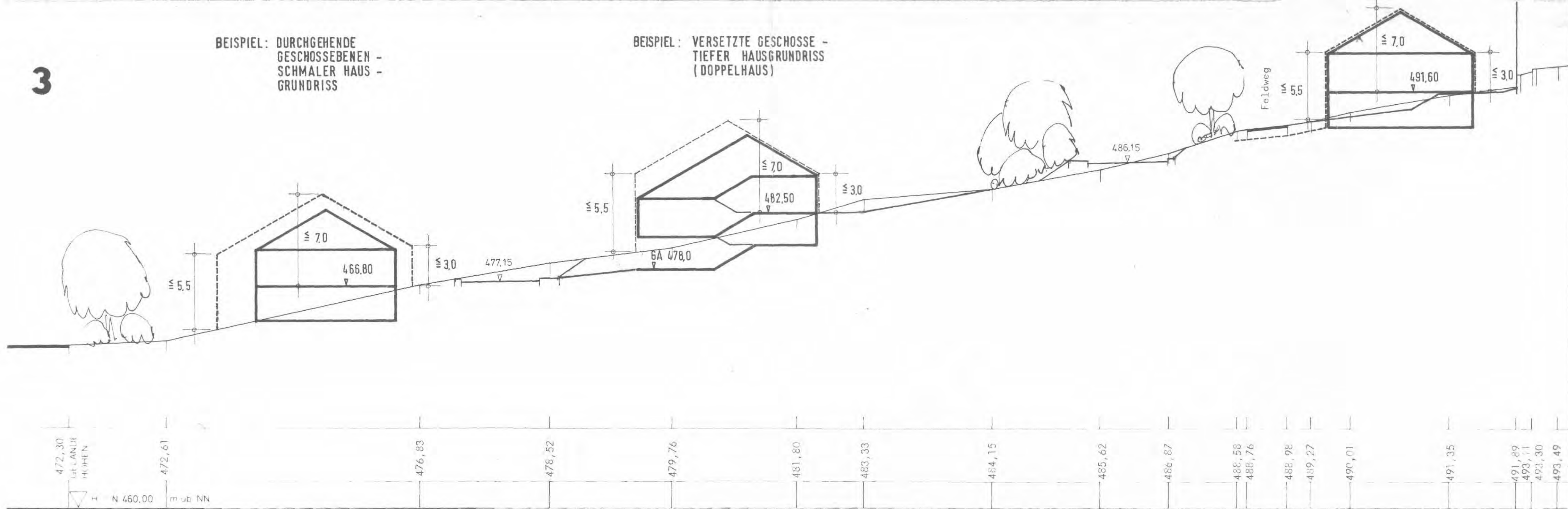
2



3

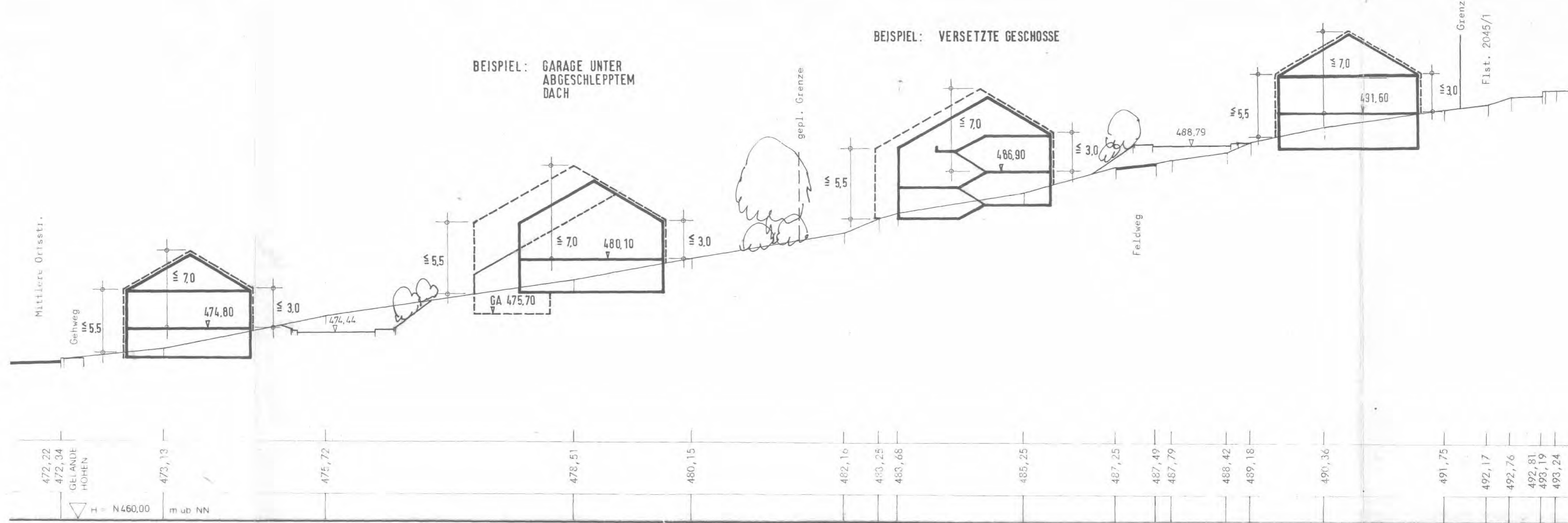
BEISPIEL: DURCHGEHENDE  
GESCHOSSEBENEN -  
SCHMALER HAUS -  
GRUNDRISS

BEISPIEL: VERSETZTE GESCHOSSE -  
TIEFER HAUSGRUNDRISS  
(DOPPELHAUS)



BEISPIEL: GARAGE UNTER  
ABGESCHLEPPTEM  
DACH

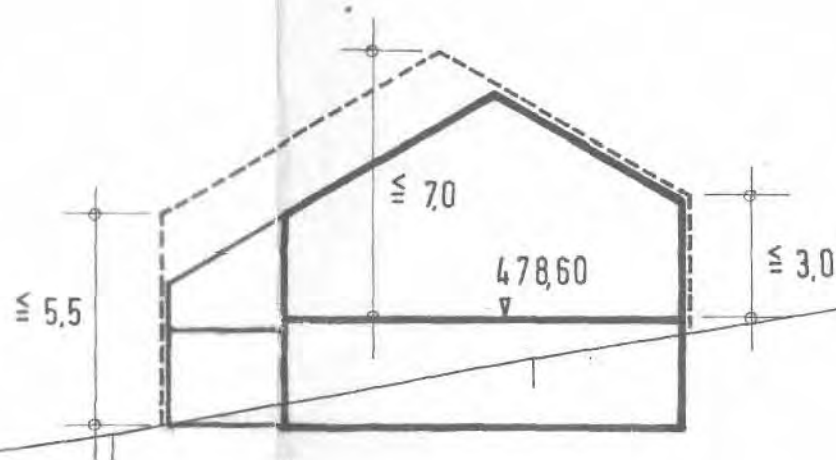
BEISPIEL: VERSETZTE GESCHOSSE



5

BEISPIEL : GARAGE UNTER  
ABGESCHLEPPTEM  
DACH

Mittlere Ortsstr.



gepl. Grenze

GELANDE-  
HOHEN

472,68

472,79

473,98

475,52

477,60

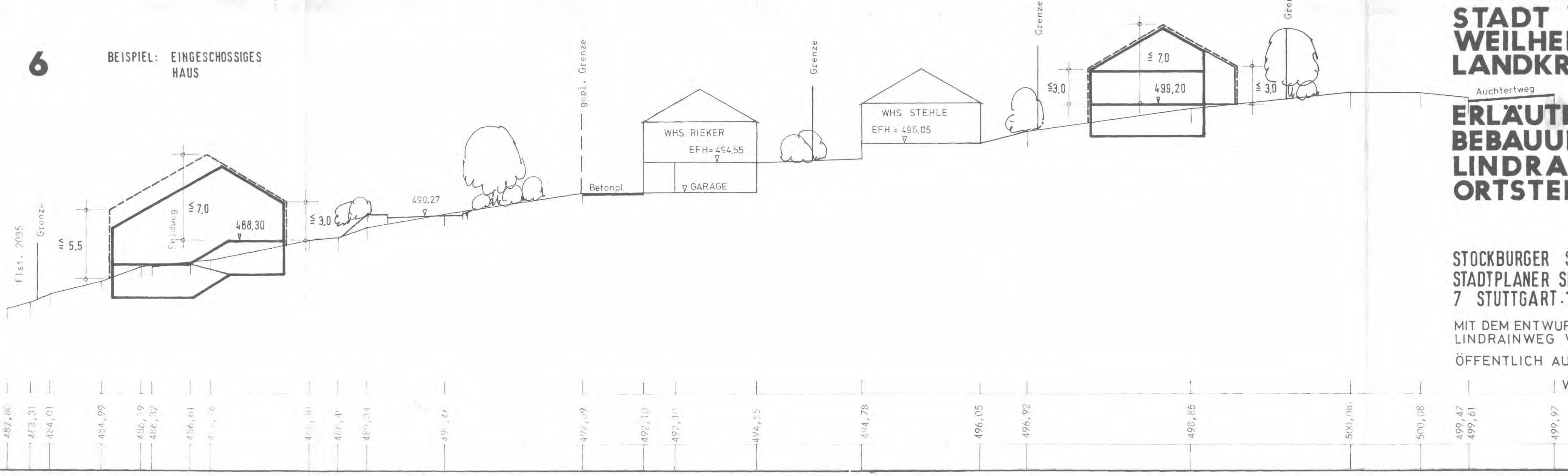
479,61

480,88

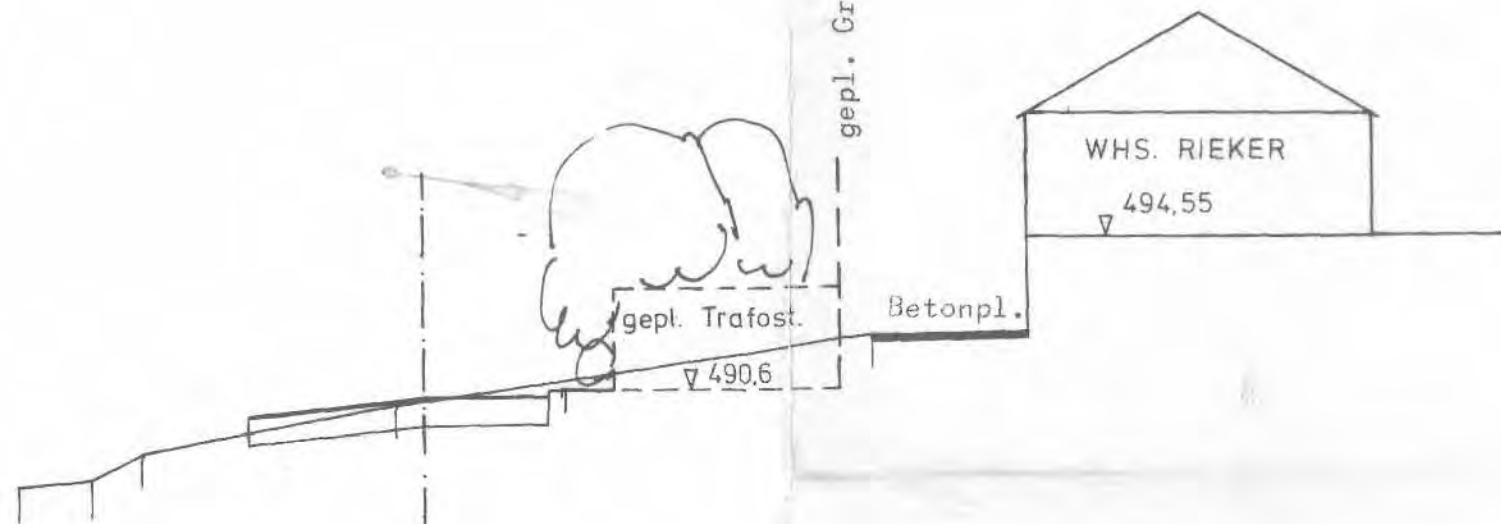
482,67

483,80

$\nabla$  H = N 460,00 m ub NN



7



Achse HOCHBERGWEG

490,38

490,19

492,04

492,10

488,17

488,33

488,97

GELANDE-  
HOHEN

▽ H = N 470,00 m üb. NN

Genehmigt  
Esslingen a. N., den 31. Okt. 1979  
LANDRATSAMT ESSLINGEN



(gez.)

Dr. Stoll