

LANDKREIS
STADT
GEMARKUNG

ESSLINGEN
WEILHEIM A. D. TECK
WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "L E H E N G Ä R T E N"

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 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 16.06.1998 / 13.10.1998



VERFAHRENSVERMERKE

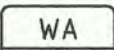

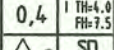
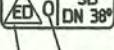


Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	29.12.1995
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	14.08.1997
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	26.08.1997
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	28.08.1998
	bis	29.09.1998
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am	20.08.1998
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am	13.10.1998
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 10 BauGB)	am	22.10.1998


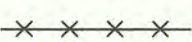

Ausgefertigt:
73235 Weilheim, den

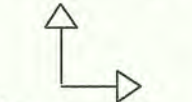
22. Okt. 1998

Bürgermeister
- Bauer -

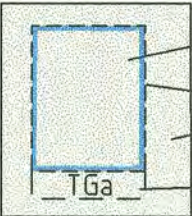
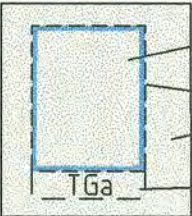
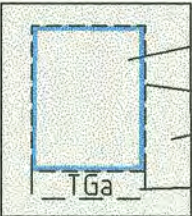

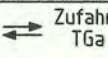
	Allgemeines Wohngebiet	1.1
	Mischgebiet	1.1





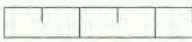

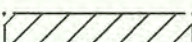
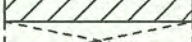






	Art der baulichen Nutzung	1.1
	maximale Vollgeschosse ! Angabe der	1.2
	Grundflächenzahl	2.7
	Satteldach, Angabe der Dachneigung s. zeichnerischer Teil	1.2
	offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig	1.4
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	1.4

	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	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
	Tiefgarage	
	Tiefgarage Zu- und Abfahrt	

	Kanalschacht	
	Hydrant	
	E-Mast	
	Lichtmast	
	best. Böschung	
	best. Mauer	
	Gebäudeecke einwandfrei	
	Gebäudeecke digitalisiert	
	Vordach	
	Grenze einwandfrei	 Grenze digitalisiert
	Visierbruch	 Hochpunkt  Tiefpunkt

VB(391.25) Planungshöhe Visierbruch

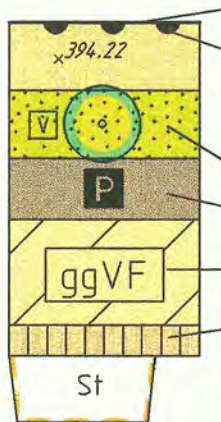
H=500 Ab-bzw.Ausrundungshalbmesser

T=4.25 Tangentenlänge

<-1,0% Längsgefälle der Verkehrsfläche
auf 18,42 m mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen

2,5% Quergefälle der Verkehrsfläche
- 6,00 - Breite der Verkehrsfläche

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



Zu- und Ausfahrtsverbot
Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Parkplatz

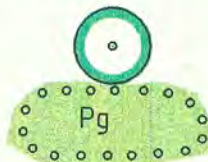
gemischt genutzte Verkehrsfläche

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
x391.22

Erdgeschoßfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen

Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen

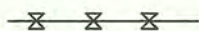
örtlich aufgenommene Höhe

▼N393.5

Max. EFH u. Bezugshöhe für TH u. FH

1.12

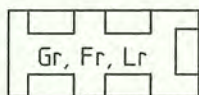
Abgrenzung unterschiedlicher
Bezugshöhen



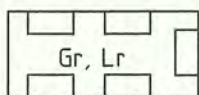
Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB



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.



Fläche für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten
§9(1)5 Bau GB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Textteil zum Bebauungsplan

"LEHENGÄRTEN"

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),
 - 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 Vollgeschoss 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	Bauweise (§ 22 BauNVO)	Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil
		0 = 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 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	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirst-richtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu Nebenfirste als Zwerchgiebel oder 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. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
1.8	Freizuhaltende Sichtflächen (§ 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	Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)	PG = 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	Bindung für Pflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)	Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
1.11	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 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

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

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

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".

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

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 **Zelt Dach** ist die Traufhöhe auf die gesamte Gebäudelänge 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. Glatte und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton 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 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.

Überholt

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 der Dachfläche umschlossen sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 2,00 m
- zur Traufe mindestens 0,80 m
(Dachfläche gemessen)
- zum First mindestens 0,80 m
(Dachfläche gemessen)
- 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 Knotengeflechte (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.