



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1
Mi	Mischgebiet	1.1
Za	Art der baulichen Nutzung	1.1
0.4	maximale Vollgeschosse + Angabe der Grundflächenzahl	1.2
0.4	Satteldach, Angabe der Dachneigung & zeichnerischer Teil offene Bauweise	1.2
0.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	1.2
0.4	Hauptfirschtung	1.2
0.4	Richtung der Gebäudeaußenwände	1.6
0.4	Sichtfelder	1.8
0.4	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauVO	1.2
0.4	Baugrenze § 23 (3) BauVO	1.2
0.4	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauVO	1.2
0.4	Tiefgarage	1.2
0.4	Tiefgarage Zu- und Abfahrt	1.2
0.4	Kanalschacht	1.2
0.4	Hydrant	1.2
0.4	E-Mast	1.2
0.4	Lichtmast	1.2
0.4	best. Böschung	1.2
0.4	best. Mauer	1.2
0.4	Gebäudecke einwandfrei	1.2
0.4	Gebäudecke digitalisiert	1.2
0.4	Grenze einwandfrei	1.2
0.4	Grenze digitalisiert	1.2
0.4	Visierbruch	1.2
0.4	Hochpunkt	1.2
0.4	Tiefpunkt	1.2
0.4	Planungshöhe Visierbruch	1.2
0.4	Ab- bzw. Ausrundungshalbmesser	1.2
0.4	Tangentenlänge	1.2
0.4	Längsgefälle der Verkehrsfläche	1.2
0.4	mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen	1.2
0.4	Quergefälle der Verkehrsfläche	1.2
0.4	Breite der Verkehrsfläche	1.2
0.4	öffentliche Verkehrsflächen § 9(1) und 9(2) BauGB	1.2
0.4	Straßenbegrenzungslinie	1.2
0.4	Zu- und Ausfahrtsverbot	1.2
0.4	Fahrbahn mit geplanter Straßenbreite	1.2
0.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.2
0.4	Verkehrsr Grün mit Straßenbaum	1.2
0.4	Parkplatz	1.2
0.4	gemischt genutzte Verkehrsfläche	1.2
0.4	Gehweg	1.2
0.4	Private Stellplätze	1.2
0.4	aufzuhebendes Zu- und Ausfahrtsverbot	1.2
0.4	Pflanzgebote für Einzelbäume	1.9
0.4	für flächenhafte Bepflanzung	1.9
0.4	Pflanzbindung für Bäume	1.10
0.4	Erdschallfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen	1.12
0.4	Fußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen	1.12
0.4	örtlich aufgenommene Höhe	1.12
0.4	Max. EFH u. Bezugshöhe für TH u. FH	1.12
0.4	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen	1.12
0.4	Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB	1.12
0.4	Trafostation	1.12
0.4	Flächen, die mit Geh- u. Fahr u. Leitungsrechten §9(1)21 zu belasten sind	1.12
0.4	Flächen, die mit Geh- u. 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 und ihrer Stellplätze.	1.12
0.4	Flächen, die mit Geh- u. 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.	1.12
0.4	Flächen für Gemeinbedarf	1.10
0.4	Zweckbestimmung Kindergarten §9(1)5 Bau GB	1.10
0.4	Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet § 9(1)5 u.6 BauGB	1.11
0.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	1.11

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:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO) **Mi - Mischgebiet (§ 6 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 und 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 nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 Soweit sich durch die Ausnutzung 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 Baunutzungen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Siehe Eintragslinie im zeichnerischen Teil.
 B - 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 Klientenhaltung sind nicht zugelassen.
 Halbsichtschutzanlagen 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 Hauptfirschtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zu befolgen.
 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst ist rechtmäßig dazu Nebenfirste als Zweiobergebel oder Winkelfirst 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 öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

1.8 Freihaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
 Die Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnkante. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sich behindernd sind.

1.9 Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
 PG - Die als Pflanzgebiet ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen oder Heister zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B. mit folgenden Gehölzen: Nuß- oder Obstbaum, Weidenrind, Bergahorn, Feldahorn, Buche, Eiche, Kugelweidenbaum, Hartweidel, Liguster, gemener Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß.

1.10 Bindung für Pflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)
 Die durch Planierung 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 Kanalbänke (Rahmenten und Fundamente) erforderlich. Das Hinerrichten

1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO i.V. mit § 73 (1) LBO)
 Die im Plan eingetragene Bezugshöhe § 19 (1) 1 ist die maximale Erdschallfußbodenhöhe - 10 cm über NN. Die unter Ziffer 1.13 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Nullsystem".

1.3 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) LBO)
 Siehe Eintragslinie im zeichnerischen Teil.
Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 Bei Gebäuden mit **Satteldach** ist die Traufhöhe auf 3/4 der Gebäudehöhe; bei Gebäuden mit **Zehldach** ist die Traufhöhe auf die gesamte Gebäudehöhe einzutragen.
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 Erdfarbpalette zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Facemarmor, Kunststoff, Beton, Wachsstein und Blech dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 und § 1 LBO)
Dachform:
 Siehe Eintragslinie im zeichnerischen Teil.
Dachneigung:
 Entsprechend den Eintragslinien 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 Schräppgauben und seitliche Gauben zulässig.
 Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hausenheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufkante der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

2.3 Außenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)
 Je Hausenheit ist nur 1 Außenanlage zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist gewährleistet. Antennenschnitteln sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

2.4 Ausgestaltung der unterbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzugestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
 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 Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
 Einfriedigungen sind nur zwischen den Baugrundstücken und nur als bedeckende eingewachsene Kanten gefirnische (Wildschützröhre) bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.
 Der Abstand zu öffentlichen Straßen und Wegen muß mindestens 5,00 m betragen.

III. Hinweise

Grundwassererschließung
 Sofern bei der Gründung baulicher Anlagen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wassererschließungsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Bohrbohrung sind beim Landesamt für Wasserwirtschaft - einzureichen. Eine Grundwassererschließung ist nur während der Bauzeit zulässig.

Bodenschutz
 Die im Plangebiet ausgewiesene Müllablagerrung ist bei entsprechenden (Tief)Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen.
 Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Altlastenbereich sind besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

IV. Anhebung bisheriger Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften - mit Ausnahme der Stellplatzregelung der Stadt auf der Kraft.

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

Dachform:
 Siehe Eintragslinie im zeichnerischen Teil.

Dachneigung:
 Entsprechend den Eintragslinien 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 Schräppgauben und seitliche Gauben zulässig.
 Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hausenheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufkante der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:
 - zum Ortsgang mindestens 2,00 m
 - zur Traufkante mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)
 - zum First mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)
 - zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m

Für Schräppgauben sind Dachneigungen von mindestens 15° bei stehenden Gauben von mindestens 25° vorzusehen.

Dachaufbauten dürfen gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachkante (Spantenunterkante) der Gaube nicht höher als 1,20 m sein.

Dachneigung:
 Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dachsteinschnitt zulässig. Der Abstand zum Ortsgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.

Je Hausenheit ist nur 1 Außenanlage zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage ist gewährleistet. Antennenschnitteln sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzugestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und zu begrünen.

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur zwischen den Baugrundstücken und nur als bedeckende eingewachsene Kanten gefirnische (Wildschützröhre) bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Straßen und Wegen muß mindestens 5,00 m betragen.

LANDKREIS ESSLINGEN
 STADT WEILHEIM A. D. TECK
 GEMARKUNG WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "LEHENGÄRTEN"

PLANUNG
 Dipl.-Ingenieure Dieter Späth und Herbert Dickmann Stadtplaner Architekten BDA
 Hauptmannstraße 5 - 70188 Stuttgart
 Tel. 0711 - 245355 Fax 0711 - 2453559

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 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 Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB) am 13.10.1998
 Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 10 BauGB) am 22.10.1998

Ausgelegt am 22. Okt. 1998

Bürgermeister
 - Bauer -

1630