

Textteil zum Bebauungsplan

"Hinter der Ziegelhütte"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung v. 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 01.04.1985 (GBl. S. 51)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

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) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen im WA (§ 4 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Anzahl der Wohnungen

Im WA sind gemäß § 4 (4) BauNVO je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Ausnahmen im MI (§ 6 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im MI Anlagen im Sinne v. § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

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

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

O = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E = Die Gebäude sind i.S. der offenen Bauweise als **Einzelhäuser** zu errichten.

D = Die Gebäude sind i.S. der offenen Bauweise als **Doppelhäuser** zu errichten.

H = Die Gebäude sind i.S. der offenen Bauweise als **Hausgruppen** zu errichten.

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

Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Holzpergolen und genehmigungsfreie Schwimmbecken deren Höhe 0,50 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt zulässig.

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

Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig (ausgenommen Einfriedigungen gemäß Ziffer 2.5).

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtswinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Festsetzungsbereich

O + E	=	4,0 a
D	=	3,5 a
H	=	2,5 a
D + H	=	2,5 a

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

Auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (Ga + TGa) zugelassen werden.

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.

Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen.

1.8 Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, soferm sie nicht sichtbehinderend sind.

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

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Ahhorn, Esche, Kastanie, Linde u. Akazie zu verwenden. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen, z.B. mit folgenden Gehölzen:

Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Wildrose, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Haselnuß.

Alle anderen mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.10 Bindung für Bepflanzung (§ 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)

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,75 m anzulegen.

Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe ⓝ.. ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe – EFH – über NN. Die unter Ziff. 2.7 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

1.13 Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Das übrige Gelände ist – bis zur Grundstücksgrenze – so zu gestalten, daß dessen Höhe an der Gebäudeaußenwand gemessen 0,30 m bis 0,50 m unter der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe zu liegen kommt.

Im grenznahen Bereich können Ausnahmen zugelassen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind mit gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zu streichen. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)



Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung (DN) gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil

Ausnahme: Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 7 (1) LBO erforderlich ist, können bei Garagen ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden (entsprechend den Skizzen)

Die Dachneigung hat mindestens 25 ° zu betragen

Dachdeckung:

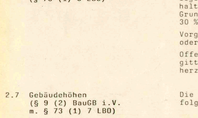
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

Dachflächen**fenster** sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

In der Bauweise E , D sind die Dachtraufen mit mindestens 0,30 m Dachüberstand und hängenden Rinnen auszubilden.

Gesimsverkleidungen sind nicht zulässig.



Dachaufbauten:

- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe ≤ 4,00 m sind Dachaufbauten unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - als stehende Gauben für Dachneigungen ≧ 28°
  - als Schleppgauben für Dachneigungen ≧ 35°
  - als überhöhte Dachbereiche für Dachneigungen v. 28°-30°
- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe ≧ 4,00 m und einer Dachneigung von mindestens 35° sind Dachaufbauten zulässig als stehende Gauben und Schleppgauben.
- Auf Satteldachern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der Länge der Traufe der Hauptgebäude gemessen in Dachlänge sein. Dachgauben müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.
- Folgende Abstände sind 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. Beim überhöhten Dachbereich ist dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude einzuhalten.
- Dachaufbauten dürfen – gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe der Dachaufbauten – 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.
- Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitte und Dachterrassen) darf max. 30 der Hausgrundfläche betragen.
- Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

2.3 Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 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, Wegen und Plätzen muß mind. 0,00 m, zum Außenbereich mind. 0,50 m betragen.

2.6 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 30 % befestigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder in Schotterrasen herzustellen.

2.7 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 73 (1) 7 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH)
Z = I	3,20 m	8,00 m
Z = II	6,00 m	10,00 m
Z = (II)	6,00 m	

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = I auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = (II) auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

Traufhöhen (TH) = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

III. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzmaden". Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 (GBl. Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) zu beachten.

   Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weilheim a.d.Teck anzuzeigen.

2. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
   Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege,) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

3. Im Plangebiet wurden zur Bestimmung des Grundwasserspiegels Messungen durchgeführt. Die Ergebnisse können beim Bürgermeisteramt Weilheim a.d.Teck eingesehen werden.

   Es wird darauf hingewiesen, daß an einzelnen Stellen im Plangebiet das Kellergeschoß als "wasserdichte Wanne" auszubilden ist. Baudrainagen sind nicht zulässig.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

		Text-Bezug
WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1
MI	Mischgebiet	1.1
0,4	Grundflächenzahl	1.2
07	Geschoßflächenzahl	1.2
Z	Zahl der Vollgeschosse	1.2
Z=I,Z=II	als Höchstgrenze	1.2
Z=(II)	zwingend	1.2
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen bzw. Bezugshöhen	
O	offene Bauweise	1.3
E	nur Einzelhäuser zulässig	
D	nur Doppelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen zulässig	
	Hauptfirstrichtung	1.5
	Hauptfirstrichtung bestehender Gebäude	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Baugrenze	
	überbaubare Grundstücksfläche	
	Baulinie	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
St	offene Stellplätze	1.7
Ga	Garagen	
TGa	Tiefgaragen	
	Zu- und Abfahrten	
EFH=NN+457	Erdgeschoßfußbodenhöhe bestehender baulicher Anlagen	
ⓝ N	Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	1.12
	Sichtflächen	1.8
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
	Zu- und Ausfahrtsverbot Straßenbegrenzungslinie	
	Gehweg	
	Geh- und Radweg	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
P	Parkplatz	
	Fahrbahn	
TRAFO	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche	
	Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB Trafostation	
	öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder	
	Pflanzgebote	1.9
	für flächenhafte Bepflanzung	
	für Einzelbäume	
	Pflanzerhaltung zu Bäume	1.10
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB	

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM AN DER TECK

BEBAUUNGSPLAN HINTER DER ZIEGELHÜTTE

PLANUNG
STOCKBURGER + SPATH + DICKMANN – STADTPLANER SRL + ARCHITEKTEN BDA
HACKLANDER STRASSE 23 – 7000 STUTTGART 1 – TELEFON 0711-462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG
HANS LAMPARTER – BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB
VERMESSUNGSBÜRO – 7315 WEILHEIM A.D. TECK – TECKSTR.1 – T.07023-3132

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, vom 30. JULI 1981.
STAND DER PLANUNTERLAGE 11/1987

DEFERTIGT:
7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 30.06.1987 / 29.11.1987

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT (§ 2 (1) BBauG)	AM	6.9.1966
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG)	AM	19.6.1968
BÜRGERBETEILIGUNG (§ 2a (2) BBauG)	VOM	20.6.-4.7.1986
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BBauG)	VOM	24.5.1988 BIS 1.7.1988
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 3 (2) BauGB)	AM	13.5.1988
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BauGB)	AM	29.8.1988
BEBAUUNGSPLAN BEIM LRA ES ANGEZEIGT (§ 11 (3) BauGB)	AM	12. SEP. 1988
KEINE RECHTSVERLETZUNGEN FESTGESTELLT ERLASS DES LRA ES	VOM	28. SEP. 1988
	AKTENZEICHEN	411.612.21
DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)	AM	18. NOV. 1988

AUSGEFERTIGT:
7315 WEILHEIM AM TECK, DEN 22.08.1988 / 18. NOV. 1988
Bauer

DURCHSCHRIFTEN