

STADT WEILHEIM AN DER TECK LANDKREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN EGELSBERG V / I

PLANUNG:

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

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:

VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER
7315 WEILHEIM A. D. TECK TECKSTR. 1
7312 KIRCHHEIM U. TECK SCHLOSSPLATZ 16

VERFAHRENSVERMERKE:

BESCHLUSSFASSUNG DES GEMEINDERATS

AM ... 9.12.1975

ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT

VOM 22.12.1975

[§ 2(6) BBauG]

BIS 26.01.1976

AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT

AM 11.12.1975

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

AM 10.02.1976

GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT

AM 03.09.1976

[§ 11 BBauG] ERLASS NR.

IN KRAFT GETRETEN

AM 17.09.1976

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

VOM 16.09.1976

[§ 12 BBauG]

BIS 16.10.1976

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9(1) Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972.

1. Art der baulichen Nutzung § 1 - 15 BauNVO und § 9 (1)1a BBauG

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 3(4) BauNVO je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 - 21a BauNVO und § 9 (1)1a BBauG

entsprechend den Einschrieben im Plan

0,3

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) jedoch höchstens entsprechend der im Beb.-Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Geschosßzahl.

0,6

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

• • • • •

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(4) BauNVO

II-II

2.4 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO zwingend - als Höchstgrenze

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1)1b BBauG, §§ 22+23 BauNVO

3.1 Baugrenze, gleichzeitig Abgrenzung unterschiedlicher Geschosßzonung
überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung
nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Die Baugrenze darf, auf der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Seite, mit auskragenden Bauteilen des Obergeschosses um max. 1 m überschritten werden. § 23(3) BauNVO.

O

3.2 offene Bauweise § 22(2) BauNVO

△

3.2.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

g

3.3 geschlossene Bauweise § 22(3) BauNVO

abweichend von der offenen Bauweise dürfen Bauten mit einem Vollgeschoß entlang der im Plan gekennzeichneten Baugrenze ohne Grenzabstand errichtet werden.

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

4. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9(1)1c BBauG

Bei einer zulässigen GFZ von 0,3	600 qm
Bei einer zulässigen GFZ von 0,4	520 qm
Bei einer zulässigen GFZ von 0,7	300 qm

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

- 5.1 Bezugshöhe = max. Höhe im Eingangsbereich
Alle folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen und gelten für alle Grundstücke, sofern im Plan im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist.

⊗ 379,0
FH-TH, ts

Firsthöhe - Traufhöhe, talseitig

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Bezugshöhen.

- 5.2 Es gelten folgende Maximalhöhen für bauliche Anlagen
mit einem Vollgeschoß und Flachdach 3,0 m
mit einem Vollgeschoß und geneigtem Dach FH 6,50 m
TH 3,0 m
wobei die TH auf mind. die halbe Gebäudelänge einzuhalten ist.
- 5.3 mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach FH 8,5 m
TH 5,8 m
wobei die TH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten ist.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9(1)1e BBauG

in Verbindung mit § 69 und § 111 LBO und Garagenerlaß vom 20.7.1973

Ga

Garagen

- 6.1 Je Hauseinheit ist mind. eine Garage herzustellen. Jedoch je Wohneinheit mind. ein Stellplatz.
- 6.2 Zwischen Garagenausfahrten und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. GaVO § 2 (2)

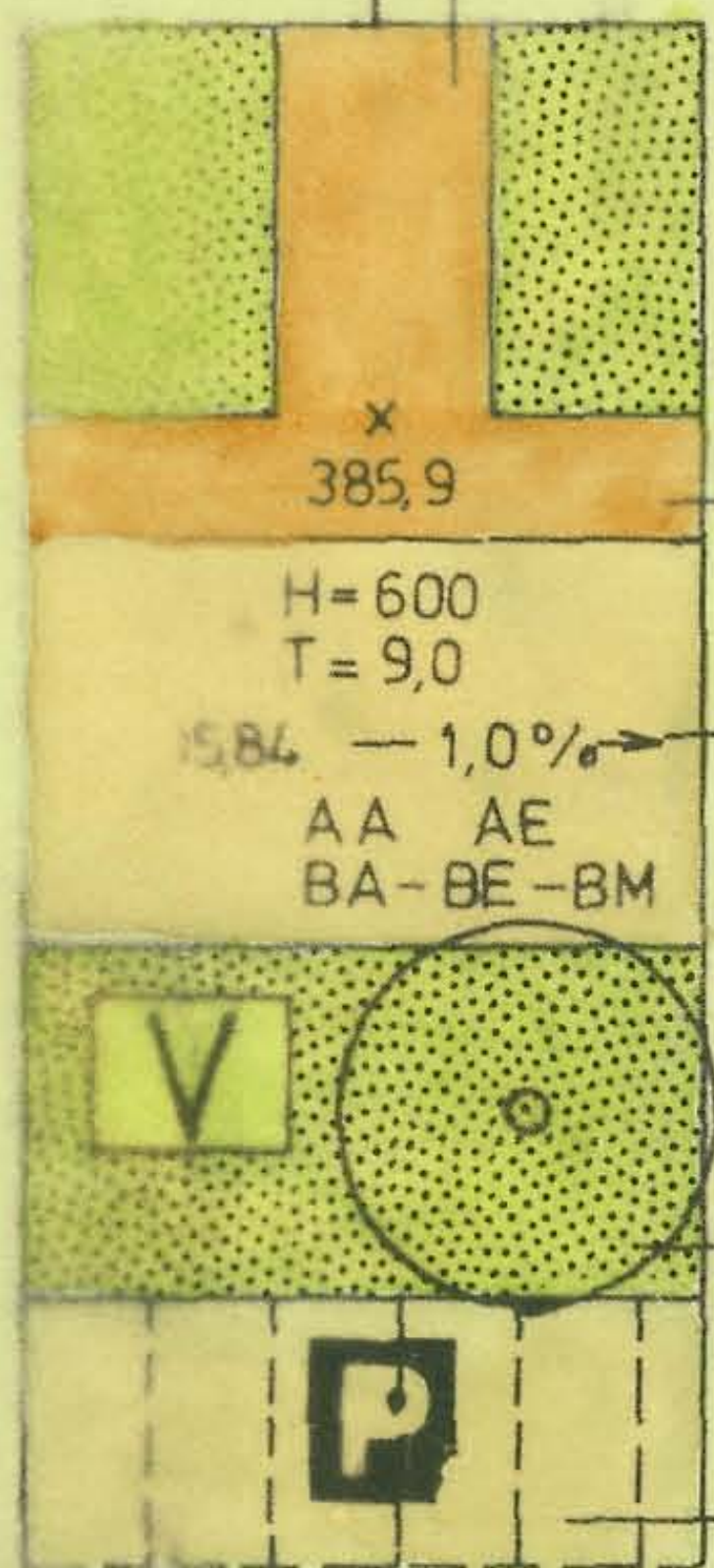
6.3 Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9(1) 3 + 4 BBauG

Straßenbegrenzungslinie

Geh- und Fahrweg im Wohngebiet befahrbar für Anlieger bei einer Mindestbreite von 3,5 m.

Der die nördliche und östliche Grenze des Baugebiets bildende Weg mit einer Mindestbreite von 3,0 m dient gleichzeitig der Erschließung der angrenzenden (landwirtschaftlich genutzten) Flurstücke.



Gehweg

Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefälleangabe

Visierbruch, Ausrundungshalbmesser, Tangentenlänge der Ausrundung, Ausrundungsanfang und Ausrundungsende. Bogenanfang, Bogenende, Bogenmitte.

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Parkplatz

8. Versorgungsflächen § 9(1) 5 BBauG



Trafostation

9. Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG



Kinderspielplatz

10. Mit Leitungsrechten belastete Flächen § 9(1) 11 BBauG



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weilheim a.d. Teck der Bundespost und der Neckarwerke.

11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1) 15 BBauG

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



Pflanzgebot

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



Pflanzbindung

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Maximale Pflanzhöhe 0,6 m über Fahrbahnachse.

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

14.1 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, wobei Aufschüttungen max. 1,0 m und Abgrabungen max. 1,5 m betragen dürfen.

14.2 Im gesamten Geltungsbereich sind zweiseitig geneigte Dächer vorgeschrieben.

Firstrichtung des Hauptfirstes nach Planzeichen.
Dachneigung s. Planeinschrieb.
Dachdeckung nur in roten und braunen Materialien (z.B. Ziegel)

Ausnahmen:

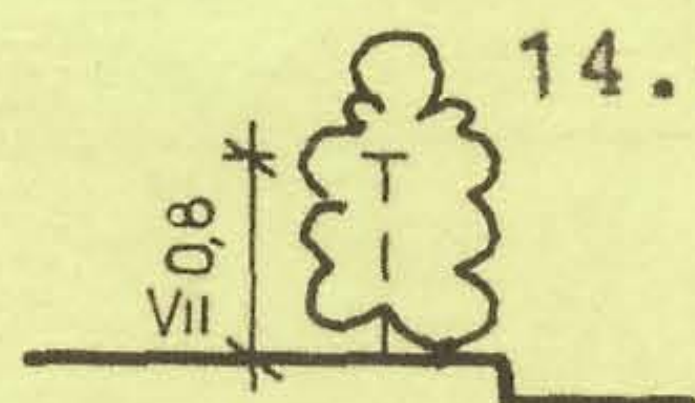
14.2.1 In den Festsetzungsbereichen o, Δ , a, g (z = I) darf der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach 10% der Hausgrundfläche betragen.

14.2.2 Bei der geschlossenen Bauweise mit 2 Vollgeschossen können die eingeschossigen Gebäudeteile mit FD erstellt werden.

14.2.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

→ 1. Änderung

14.3 In den Festsetzungsbereichen g darf eine durchgehende Firstlinie max. 80% der Gebäudelänge betragen. Höhenversatz mind. 0,5 m.



14.4 Zäune sind nur als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) mit einer max. Höhe von 0,8 m zulässig, Abstand von öffentlichen Flächen 0,5 m.

*
*
≥ 0,5

Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bei Straßeneinschnitten gestattet.
Die Höhe darf max. 1/3 der Böschungshöhe betragen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind keine Einfriedigungen zugelassen.



15. Außenantennen § 111 (1) 3 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

16. Niederspannungsfreileitungen sind gem. § 111(1) LBO

nicht zulässig.

17. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (5) BBauG

18. Zeichenerklärung:

380

Linie gleicher Höhe in Metern über N.N.

.85,5

Geländehöhe über Horizont 300

Geplante Grundstücksgrenzen

19. Anmerkungen:

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I Seite 1237, ber. I 1969 S. 11) und die Landesbauordnung in der Fassung vom 20.6.1972.
2. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das alte württ. System.
3. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

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 FLURSTÜCKSGRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.

WEILHEIM AN DER TECK, DEN 9. DEZEMBER 1975

ERGÄNZT: WEILHEIM-TECK, 10. FEBRUAR 1976

Hamp

