

**STADT WEILHEIM AN DER TECK
LANDKREIS ESSLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"TORRECHTSTRASSE"**

PLANUNG :

Dipl.-Ing. Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekt BDA
Haußmannstr. 5, 70188 Stuttgart
Telefon : 0711 / 243058 - Fax : 0711 / 243059

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG :

Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR – Beratende Ingenieure VBI
Bahnhofstraße 4, 73235 Weilheim/Teck
Telefon : 07023 / 90074-0 - Fax : 07023 / 90074-44

Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichnungsverordnung
1990 vom 18.12.1990

GEFERTIGT :

70188 Stuttgart / 73235 Weilheim/Teck, den 17.09.2002 / 21.01.2003



VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	(§ 2(1) BauGB)	am ...26.02.2002.....
ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt	(§ 2(1) BauGB)	am ...18.07.2002.....
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB)	am ...13.08.2002.....
öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB)	vom ...21.01.2002..... bis ...25.11.2002.....
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt	(§ 3(2) BauGB)	am 10.10.2002 / 24.10.2002
als Satzung beschlossen	(§ 10(1) BauGB)	am ...21.01.2003.....
durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten	(§ 10(3) BauGB)	am ...06.02.2003.....

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

ZEICHENERKLÄRUNG

Text-Bezug

WA

Allgemeines Wohngebiet

I.1.1

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

I.1.2

Z = II

Zahl der Vollgeschosse

I.1.2

Z = (II)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

I.1.2



Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen

SD DN
30-35°

Satteldächer mit zulässiger Dachneigung

II.2.2

o

offene Bauweise

I.1.3

▼394.5

Bezugshöhe

I.1.10



Hauptfirsrichtung

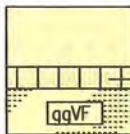
I.1.6



überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO



Fahrbahn

Gehweg

gemischt genutzte Verkehrsfläche



Pflanzgebote:

I.1.8

für Einzelbäume

für flächenhafte Bepflanzung

I.1.8

Pflanzbindungen:

I.1.8

für Einzelbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

„Torrechtstraße“

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (GBl. S. 521), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760),

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 §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen im Sinne von
§ 4 (2) 2 + 3 und (3) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) gem. § 16 (2) 4 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.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

O = offene Bauweise

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (ausgenommen Einfriedigungen). Holzschutzzäune 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 Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 + 10 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür besonders festgesetzten Flächen (Ga) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot festgelegten Flächen unzulässig. Ansonsten sind sie im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO und auf den ausgewiesenen Flächen (St) möglich.

1.8 Flächenhaftes Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen (Pg) sind in lockerer Form landschafts- und standortgerechte Sträucher, Heister und Laubbäume zu pflanzen, z.B.: bevorzugt Nuss- und Obstbäume, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Wildrose, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Haselnuss.

Die Bäume im Planteil sind generell schematisch dargestellt, die Pflanzgebotsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls.

Beides kann zur Anpassung an die Planung der baulichen Anlagen angepaßt werden.

Je Baugrundstück ist „pro angefangene 200 qm Bauplatzfläche“ mind. 1 Baum zu pflanzen. Die in Absatz 2 genannten Bäume sind hierauf anzurechnen. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eiben (*Taxus paccata*).

Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Strassen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke, sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe **390,5** ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH über NN. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.

1.11 Gebäudehöhen
(§ 9 (1) und (2) BauGB
und § 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH) Hauptfirst	First (FH) Nebenfirst
Z = I	3,50 m	8,50 m	5,50 m
Z = II	6,00 m	9,00 m	

Traufhöhe (TH) = gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf $\frac{3}{4}$ der Gebäudelänge einzuhalten.

Firsthöhe (FH) = gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchstem Dachpunkt.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung
(§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Waschbeton dürfen nicht verwendet werden. Verschalungen können in Holz ausgeführt werden.

Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung
(§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig; dies gilt nicht bei überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen.

Dachdeckung:

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

Dachaufbauten:

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als $\frac{1}{2}$ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schleppgauben und stehende Gauben zulässig.

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 nur Dacheinschnitte zulässig. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.

Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitte und Dachterrassen) darf max. 10 % der Hausgrundfläche betragen.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 1,50 qm zulässig. Auf der jeweiligen **Dachseite** ist je 25 qm Dachfläche ein Dachflächenfenster zulässig. Aneinander gereihte Einzelfenster sind nicht zulässig.

Dachverglasungen:

Dachverglasungen (bündig mit Dachdeckung, gegliedert) sind bis zu 1/8 der jeweiligen Dachfläche (je Dachseite) zulässig. Dachverglasungen zusammen mit Dachaufbauten sind zulässig.

Solaranlagen:

Solaranlagen sind grundsätzlich (auch in Verbindung mit Dachverglasungen) bis 2/3 der jeweiligen Dachfläche (je Dachseite) zulässig. Solaranlagen zusammen mit Dachverglasungen (auf einer Dachseite) sind zulässig; sie können auch abweichend von der Dachneigung ausgeführt werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedigungen nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muß mind. 0,50 m betragen.

2.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, daß Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche hinausläuft.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

**2.5 Außenantennen
(§ 74 (1) 4 LBO)**

Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen, sowie Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)

Landratsamt Esslingen - Untere Denkmalschutzbehörde -

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. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht von Bodenfunden) wird ausdrücklich hingewiesen.

Landratsamt Esslingen - Untere Naturschutzbehörde -

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.

Bauvorhaben dürfen erst errichtet werden, wenn zuvor die Ungefährlichkeit des Standortes und insbesondere die des Baugrundes überprüft worden ist (Altlastenverdacht).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig zu gestalten. In Abhängigkeit von der Nutzung sollte für diese Flächen die Oberflächenbefestigung mit der größtmöglichen Durchlässigkeit gewählt werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster).

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft. Dies gilt nicht für die Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Stadtgebiet und im Ortsteil Hepsisau vom 03.12.1996.

Ausgefertigt:
7323 Weilheim an der Teck, den 17.09.2002/21.01.2003-vl

Bauer
Bürgermeister

