

**LANDKREIS      ESSLINGEN**  
**STADT            WEILHEIM AN DER TECK**  
**GEMARKUNG    WEILHEIM**

---

**BEBAUUNGSPLAN „Baumgartenstraße“**

---

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Diplom - Ingenieur Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekt BDA  
Haussmannstraße 5 - 70188 Stuttgart  
Telefon 0711/243058 - Fax 0711/243059

---

**AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BERATUNG**

Dipl.-Ing. (TU) Thomas Hermann  
Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Infrastruktur  
Gerberstraße 10 - 73230 Kirchheim /Teck  
Fon 07021-7366350 - Fax 7366359 - E-Mail info@hermann.ingenieurbuero.net

Stand der Planunterlage 20.09.2011

**GEFERTIGT:**

**73235 Weilheim a.d. Teck, den 07.06.2011/20.09.2011**

---

**VERFAHRENSVERMERKE**

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
(§ 2 (1) BauGB)

am 14.10.2008

ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt  
(§ 2 (1) BauGB)

am 17.09.2009

Bürgerbeteiligung  
(§ 3 (2) BauGB)

am 29.09.2009

öffentliche Auslegung  
(§ 3 (2) BauGB)

vom 04.07.2011  
bis 08.08.2011

ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung  
(§ 3(2) BauGB)

am 16.06.2011

als Satzung beschlossen  
(§ 10 (1) BauGB)

am 20.09.2011

---

**Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung**

---

Ausgefertigt:

73235 Weilheim a.d. Teck, den 20.09.2011

  
Bürgermeister Züfle



---

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  
**IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB) am 29.09.2011**

**„Baumgartenstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:**

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
  
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. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),  
  
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)**

**WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Anlagen gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind gem.  
§ 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

**MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Anlagen gem. § 6 (2) 6 - 8 und § 6 (3) BauNVO sind  
gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.  
§§ 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt  
durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-  
stücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) gem.  
§ 19 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse (Z)  
gem. § 20 (1) BauNVO.

Soweit sich durch die Ausnützung der zulässigen  
Gebäudehöhe und Dachneigung im Dachraum ein  
weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig.

**1.3 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

**O** = Die Gebäude sind i. S. der offenen  
Bauweise zu errichten.

**1.4 Flächen für Nebenanlagen  
(§ 14 (1) + § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können in  
den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rah-  
men der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO nur  
Holzpergolen und genehmigungsfreie Schwimmbe-  
cken - deren Höhe 0,50 m über natürlichem Gelände  
nicht übersteigt - zugelassen werden.  
Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind  
keine Nebenanlagen zulässig, ausgenommen Ein-  
friedigungen gem. Ziff. 2.6.

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

**1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB u.  
§ 23 (5) BauNVO)**

**1.7 Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern  
(§ 9 (1) 25a BauGB)**

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

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung (Satteldach) ist zwingend einzuhalten.

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

**Pflanzgebot für Einzelbäume (Straßenbäume)**

Entsprechend dem Planeintrag sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Auswahl stehen:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Von den dargestellten Standorten kann seitlich geringfügig abgewichen werden.

**Flächenhaftes Pflanzgebot 1**

Die mit Pfg belegten Flächen sind in lockerer Form mit heimischen Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen.

Zur Auswahl stehen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Wildrose (*Rosa canina*)
- Schneeball (*Viburnum lantana*)

Nicht zugelassen sind Nadelgehölze.

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 Rabattplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes, sowie notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück ist zu dulden.

**1.9 Höhenlage der baulichen Anlage  
(§ 18 (1) BauNVO)**

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe z. Bsp.  
Ø 383,5 ist die max. Erdgeschossfußbodenhöhe -  
EFH - über NN. Die unter Ziffer 2.7 festgesetzten  
Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle  
Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue Sys-  
tem".

**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 reflektie-  
rende Materialien, sowie Verkleidungen aus Asbest-  
zement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech  
dürfen nicht verwendet werden.

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

**Dachform:**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen  
Teil.

Für Carports und Nebenanlagen sind Sattel-, Pult-  
und Flachdächer zulässig.

**Dachneigung:**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen  
Teil.

**Dachdeckung:**

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

Flachdächer und Pultdächer sind mindestens exten-  
siv zu begrünen. Substrataufbau mind. 12cm.

**Dachaufbauten:**

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial  
wie beim Hauptdach zu verwenden.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit  
Satteldach 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 Dachlängen sein. Dach-  
aufbauten müssen allseits von Dachfläche um-  
schlossen sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhal-  
ten:

- |  |         |
|--|---------|
| - zum Ortgang mindestens                         | 2,00 m  |
| - zur Traufe mindestens<br>(Dachfläche gemessen) | 0,80 m  |
| - zum First mindestens<br>(Dachfläche gemessen)  | 0,80 m  |
| - zwischen einzelnen Gauben mindestens           | 1,20 m. |

Für Schleppgauben sind Dachneigungen von min-  
destens 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 Ortsgang 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.

**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.

**Dachverglasungen:**

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

**2.3 Außenantennen  
(§ 74 (1) 3 LBO)**

Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig. Antennenschüsseln sind farblich der Dachneigung 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 Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Je Baugrundstück darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt nicht mehr als die halbe Länge für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die Benutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits- und Lagerflächen ist nicht zulässig.

**2.5 Niederspannungs-  
freileitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Vorhandene Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandschutz.

**2.6 Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind **nur** zwischen den Baugrundstücken und **nur** als Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen und Stützmauern zulässig.

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

**2.7 Gebäudehöhen  
(§ 74 (1) LBO)**

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:



		<b>Traufe (TH)</b>	<b>First (FH) Hauptfirst</b>
<b>Z = I</b>	<b>Satteldach</b>	4,00 m	8,50 m
<b>Z = I</b>	<b>Pulldach</b>	4,00 m	6,00 m
<b>Z = II</b>	<b>Satteldach</b>	6,50 m	10,50 m
<b>Z = II</b>	<b>Pulldach</b>	6,50 m	8,50 m
<b>Z = III</b>	<b>Pulldach</b>	8,50 m	10,50 m
<b>Z = III</b>	<b>Satteldach</b>	10,00 m	13,00 m
<b>Z = IV</b>	<b>Pulldach</b>	11,50 m	12,50 m

**Traufhöhe (TH)** = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Traufhöhe auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

**Firsthöhe (FH)** = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem First bzw. der Oberkante des Endpunktes der aufsteigenden Dachfläche bei Pulldächern.

Mit notwendigen technischen Einrichtungen (Kamine, Aufzüge) dürfen die zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden.

### **III. Hinweise**

#### **Bauvorlagen**

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

#### **Trennsystem**

Für den Geltungsbereich ist ein Abwassertrennsystem vorgesehen. Dach- und Oberflächenwasser ist einem gesonderten Kanal bzw. (wo möglich) direkt den vorhandenen Wassergräben zuzuführen. Das Anlegen von Zisternen ist nur zur Nutzung des Niederschlagswassers als Gartenbewässerung zulässig.

#### **Grundwasserschutz**

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Untergeschosse sind daher wasserdicht und auftriebssicher zu stellen. Für die Erstellung von Bauwerken im Grundwasser und vorübergehende Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die erforderlichen Pläne mit Beschreibung für das Wasserrechtsverfahren sind bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Esslingen einzureichen.

#### **Bodenschutz**

Die Wiederverwendung von brauchbarem Erdaushub ist anzustreben. Soweit möglich auch innerhalb des Baugebiets.