

630

LANDKREIS ESSLINGEN  
STADT WEILHEIM AN DER TECK

BEBAUUNGSPLAN  
EGELSBERG VI/II

PLANUNG

STOCKBURGER - SPATH - DICKMANN - STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BAA  
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 PLANZEICHENVERORD-  
NUNG 1981, vom 30. JULI 1981.

STAND DER PLANUNTERLAGE 18.02.1986 / 16.12.1986 / 14.10.1987 / 17.02.1988

GEFERTIGT:

7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 17.02.1988

Dipl.-Ing. (FH)  
HANS LAMPARTER  
Sachverständiger nach  
§ 2 Abs. 4a BauVerfVO B-W  
7315 WEILHEIM A.D. TECK  
Teckstraße 1  
Tel. 07023/3132  
Beratender Ingenieur  
- Vermessung - BDB

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT  
( § 2 (1) BBauG )

AM 11.03.1986

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT  
( § 2 (1) BBauG )

AM 20.03.1986

BÜRGERBETEILIGUNG ( § 2a(2) BBauG

VOM 24.03.1986-8.04.1986

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ( § 3 (2) BauGB )

VOM 16.11.1987

BIS 21.12.1987

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH  
MITTEILUNGSBLATT ( § 3 (2) BauGB )

AM 5.11.1987

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN ( § 10 BauGB )

AM 22.03.1988

BEBAUUNGSPLAN BEIM LRA ES ANGEZEIGT ( § 11 (3) BauGB )

AM 19.04.1988

KEINE RECHTSVERLETZUNGEN FESTGESTELLT ERLASS DES LRA ES

VOM 27.07.1988

AKTENZEICHEN 411-612. 21

IN KRAFT GETRETEN ( § 12 BauGB )

AM 11.08.1988

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT

VOM 11.08.1988

AUSGEFERTIGT:

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 23.03.1988/11.08.1988

BÜRGERMEISTER

- Bauer -





"E g e l s b e r g V I / 2"

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.

**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

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

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

 = 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.

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

In den Flächen für Schallschutz entlang der Teckstraße sind die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen als Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Festsetzungsbereich

 = 5,0 a

 = 3,0 a

 = 5,0 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) 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. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.



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

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Anhorn, 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.

Die erforderlichen Zäune und Mauern im Bereich der Flächen für Schallschutz sind zur Teckstraße hin zu begrünen.

**1.10 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 0,35 m anzulegen.

Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

**1.11 Höhenlage der baulichen  
Anlagen  
(§ 9 (2) BauGB)**

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe (X).... 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 "Alte System".

**1.12 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.



nahmen zugelassen werden.

- 1.13 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen sind nach DIN 18005 (Vornorm) nachts max. 45 dB (A) im Allge- (meinen Wohngebiet (WA) als Lärmpegel (gemessen vor den Fenstern der Aufenthaltsräume) zulässig.

- 1.14 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf die gekennzeichneten Flächen wirkt tatsächlich tagsüber ein Lärmpegel bis zu 61 dB (A) und nachts bis zu 51 dB (A) ein. (Vgl. Lärmgutachten des Fraunhofer-Instituts, Stuttgart vom 22.06.1987)

Bei der Bebauung dieses Gebiets sind daher technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorzusehen, die gewährleisten, daß innerhalb der Aufenthaltsräume ein Lärmpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

## 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)

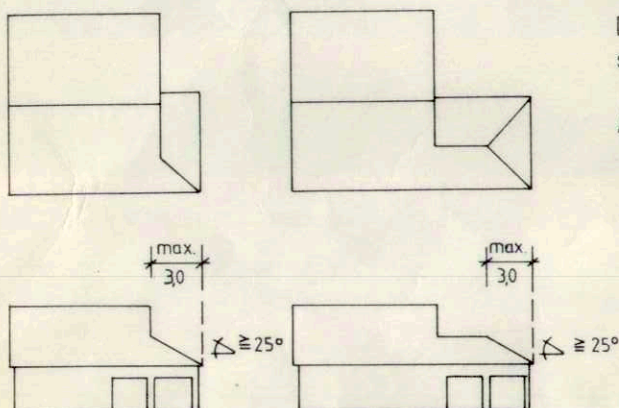
### Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung (DN) gemäß den Einschriften 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.



Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

In der Bauweise  $\triangle D + \triangle H$  sind die Dachtraufen mit mindestens 0,30 m Dachüberstand und hängenden Rinnen auszubilden.

Gesimsverkleidungen sind nicht zulässig.

#### Dachaufbauten:

- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe  $\leq 4,00$  m sind Dachaufbauten zulässig

- als stehende Gauben

- als überhöhte Dachbereiche

- Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachgauben müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

- Folgende Abstände sind einzuhalten:

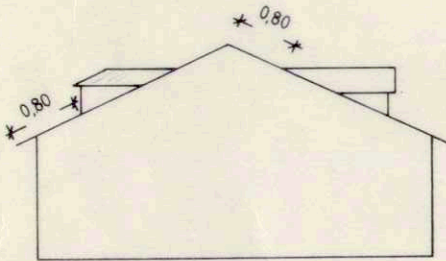
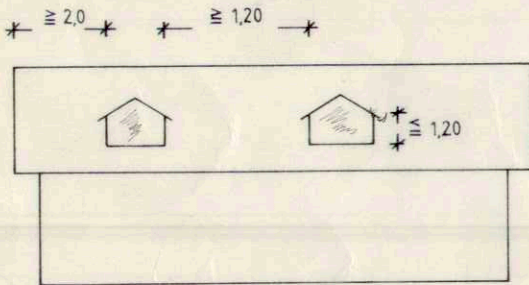
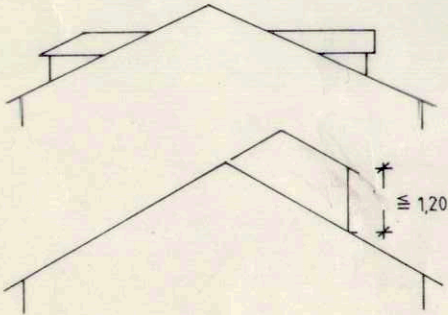
- zum Ortsgang mindestens 2,00 m
- zur Traufe mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)
- zum First mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)
- zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m

- Für stehende Gauben sind Dachneigungen 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 Ortsgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.
- Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitte und Dachterrassen) darf max. 10 % der Hausgrundfläche betragen.





tragen.

- Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Hinweis:

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

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 mindestens 5,00 m betragen.

In den Flächen für Schallschutz entlang der Teckstraße sind die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen als Einfriedigungen zulässig.

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.

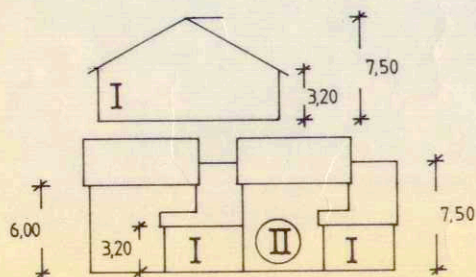
Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder in Schotterrassen herzustellen.

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	7,50 m
Z = (II)	6,00 m	



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



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.

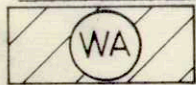
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weilheim a.d.Teck anzuzeigen.

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.



# ZEICHENERKLÄRUNG

Text-Bezug



Allgemeines Wohngebiet

1.1

0,35

Grundflächenzahl

1.2

0,45

Geschoßflächenzahl

1.2

Z

Zahl der Vollgeschosse

1.2

I

als Höchstgrenze

1.2

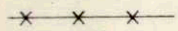
II

zwingend

1.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen bzw. Bezugshöhen



nur Einzelhäuser zulässig

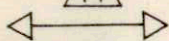
1.3



nur Doppelhäuser zulässig

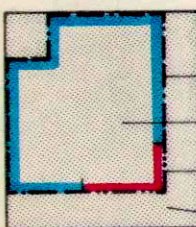


nur Hausgruppen zulässig



Hauptfirstrichtung

1.5

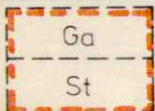


Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie

nicht überbaubare Grundstücksfläche



Garagen

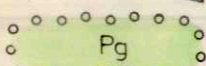
1.7

offene Stellplätze



Sichtflächen

1.8



Pflanzgebote

1.9

für flächenhafte Bepflanzung



für Einzelbäume

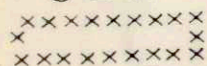


vorhandene Bäume

⊗ 384,0

Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe -EFH-

1.11

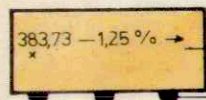


Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

1.10

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

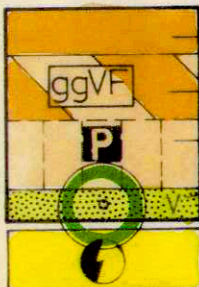


Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangabe

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Gehweg

ggVF gemischt-genutzte Verkehrsfläche

Parkplatz

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

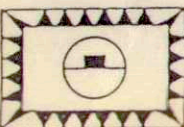
Versorgungsflächen

§ 9 (1) 12 BauGB

Trafostation

Flächen für Aufschüttungen

§ 9 (1) 17 BauGB



Lärmschutzwall (Erdwall)  $\times 385,00$  Kronenhöhe üb. NN

zum Schutz der angrenzenden Baugrundstücke vor den von der K 1252 ausgehenden Immissionen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9(1)7BauGB



Laternenmast (Straßenbeleuchtung)