



### Rechtgrundlagen:

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BauGB i. S. 235)
- die Bauordnungsverordnung (BauOV) i.d.F. v. 15.09.1977 (BauOV i. S. 170) zuletzt geändert durch Verordnung v. 19.12.1986 (BauOV i. S. 265)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.1985 (BauL i. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 01.04.1988 (BauL i. S. 51)
- die Planzeichenverordnung (PlanZ) v. 30.07.1981 (BauL i. S. 833)

### Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauVO

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauVO)

**WA - Allgemeines Wohngebiet**  
Gemäß § 4 (3) BauVO  
Gemäß § 1 (6) BauVO sind in WA Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauVO nicht zugelassen.  
**Anzahl der Wohnungen**  
In WA sind gemäß § 4 (4) BauVO je Wohnfläche max. 2 Wohnungen zu lassen.

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

Siehe Einschriebe in zeichnerischen Teil  
**Zahl der Vollgeschosse**  
Siehe Einschriebe in zeichnerischen Teil  
Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig.  
**1.3 Bauweise (§ 12 BauVO)**  
Siehe Einschriebe in 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) BauVO)

Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauVO sind in den nicht überbauten Grundstücken nur Holzgeräben und genehmigungsfreie Schwimmbäder deren Fläche 0,50 m über natürlichen 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 Lärmschutzzonen als Nebenanlagen zulässig.  
Innere der mit Pflanzgebet belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.  
Die in zeichnerischen Teil eingetragene Maß für die Freizuhaltende Sicht ist zu beachten.  
**1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in Festsetzungsbereich  
 $\Delta = 5,0 \text{ a}$   
 $\Delta = 3,0 \text{ a}$   
 $\Delta = 5,0 \text{ a}$   
**1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**  
Auf den unüberbauten Grundstücken können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (1) BauVO zusätzlich im wesentlichen Anschließ an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.  
Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (1) BauVO zusätzlich im wesentlichen Anschließ an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.  
**1.7 Flächen für Stellplätze und Gärten (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Auf den unüberbauten Grundstücken können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (1) BauVO zusätzlich im wesentlichen Anschließ an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.  
Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (1) BauVO zusätzlich im wesentlichen Anschließ an die öffentliche Verkehrsfläche oder auf den zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (St) zugelassen werden.  
**1.8 Freizuhaltende Sicht (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Die Sichtflächen sind von jeder sich hinziehenden Nutzung und Beplanung freizuhalten. Hochstehende Gebäude sind so zu errichten, dass sie nicht sichtbar sind.  
**1.9 Das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)**  
Entsprechend den schematischen Planzeichnungen sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Ahorn, Eiche, Kastanie, Linde u. Akazie zu verwenden. Von den eingetragenen Standards kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.  
Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Weiden und Bäumen auszufüllen, z.B. mit folgenden Gehölzen:  
Buhl- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn, Buche, Eiche, Kugelkastanie, Hainbuche, Hainrose, gewisser Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Haselnuss.  
Alle anderen mit Pflanzgebet 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 Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,25 m und einer Tiefe von 0,35 m anzulegen.  
Diese unterirdischen Stützwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.  
**1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**  
Die in Plan eingetragene Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche (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)**  
In straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.  
Das übrige Gelände ist bis zur Grundstücksgrenze so zu gestalten, dass dessen Höhe an der Gebäudemauerwand gemessen 0,30 m bis 0,50 m unter der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu liegen kommt.

#### 11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

##### 2.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind mit gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zu streichen. Grille und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Abwärtswand, Kunststoff, Beton, Mischbeton und Blech dürfen nicht verwendet werden.  
**Dachform:**  
In gesamten Geltungsbereich sind auf Satteldächer zulässig.  
Dachneigung (DN) gemäß den Einschrieben in zeichnerischen Teil.  
**Ausnahme:** Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 7 (1) LBO erforderlich ist, können bei Gärten ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden (entsprechend dem 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:** auch als zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig.  
In der Bauweise  $\Delta$  sind die Dachtraufen mit mindestens 0,30 m Dachüberstand und hängenden Balken auszubilden.  
Gesamterkledungen sind nicht zulässig.  
**Dachaufbauten:**  
- Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe  $\leq 0,80 \text{ m}$  sind Dachaufbauten zulässig.  
- als stehende Giebeln  
- als überhöhte Dachbereiche  
- Auf Satteldächern dürfen Aufbauten in Hausmitte längsgerichtet nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen abseits von Dachfläche verschoben 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 Giebeln mindestens 1,20 m  
- für stehende Giebel sind Dachneigungen von mindestens 25° vorzusehen. Bei überhöhten Dachbereichen ist die 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.  
**Dachneinschnitte:**  
- Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dachneinschnitt zulässig.  
- Der Abstand zum Ortsgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.  
- Der Anteil von Wohnanteilen auf Flachdach (Dachneinschnitte und Dachaufbauten) darf max. 10 % der Baugrundstücke betragen.  
**Umwirkungen der Dachneinschnitte:** dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.  
**Hinweis:**  
Neben den vorgeschriebenen Haupt-Firsten sind nach Möglichkeit dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgebäude oder Windbühnen zulässig.  
**Außenantennen:** sind in Plangebiet nicht zulässig.  
**Niederspannungs-Freiziehungen:** sind innerhalb des öffentlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.  
**Einfriedigungen:** sind nur zwischen den Baugrundstücken und nur als beidseitig einseitig freilegende Flächen (Windschutzzone) bis max. 0,80 m Höhe zulässig.  
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig.  
Der Abstand zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen muß mindestens 2,00 m betragen.  
In den Flächen für Schallschutz entlang der Teckstraße sind die festgesetzten Lärmschutzzonen als Einfriedigungen zulässig.  
**Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (3) 5 LBO)**  
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und übermäßig 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 Rasen, Gittersteinen oder in Schottersteinen herzustellen.  
**Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V. m. § 73 (1) 7 LBO)**  
Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Höhe nicht überschreiten:  

Traufe (TH)	First (FH)
Z = 1	3,20 m
Z = 2	7,50 m

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = 1 auf mindestens 2/3 der Gebäuelänge einzuhaken.

### III. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzruden". Bei der Bauausführung ist die Vermeidung des Grabungsrisikos vom 15.05.1979 (BauL Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) zu beachten.  
Bei der Ausführung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder der Stadt Weilheim a.d. Teck anzuzeigen.  
2. Für alle Bauvorhaben müssen Bauunterlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:  
- Gestaltung des Geländes (Lageplan, Maßstab 1:500)  
- Aufteilung der Freizeiten in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Grünflächen mit Begrünungsversatz, Mauer und Zäune.

### ZEICHNERKLÄRUNG

Text-Bezug	Text-Bezug
1.1	1.2
1.2	1.3
1.3	1.4
1.4	1.5
1.5	1.6
1.6	1.7
1.7	1.8
1.8	1.9
1.9	1.10
1.10	1.11
1.11	1.12
1.12	1.13
1.13	1.14
1.14	1.15
1.15	1.16
1.16	1.17
1.17	1.18
1.18	1.19
1.19	1.20
1.20	1.21
1.21	1.22
1.22	1.23
1.23	1.24
1.24	1.25
1.25	1.26
1.26	1.27
1.27	1.28
1.28	1.29
1.29	1.30
1.30	1.31
1.31	1.32
1.32	1.33
1.33	1.34
1.34	1.35
1.35	1.36
1.36	1.37
1.37	1.38
1.38	1.39
1.39	1.40
1.40	1.41
1.41	1.42
1.42	1.43
1.43	1.44
1.44	1.45
1.45	1.46
1.46	1.47
1.47	1.48
1.48	1.49
1.49	1.50
1.50	1.51
1.51	1.52
1.52	1.53
1.53	1.54
1.54	1.55
1.55	1.56
1.56	1.57
1.57	1.58
1.58	1.59
1.59	1.60
1.60	1.61
1.61	1.62
1.62	1.63
1.63	1.64
1.64	1.65
1.65	1.66
1.66	1.67
1.67	1.68
1.68	1.69
1.69	1.70
1.70	1.71
1.71	1.72
1.72	1.73
1.73	1.74
1.74	1.75
1.75	1.76
1.76	1.77
1.77	1.78
1.78	1.79
1.79	1.80
1.80	1.81
1.81	1.82
1.82	1.83
1.83	1.84
1.84	1.85
1.85	1.86
1.86	1.87
1.87	1.88
1.88	1.89
1.89	1.90
1.90	1.91
1.91	1.92
1.92	1.93
1.93	1.94
1.94	1.95
1.95	1.96
1.96	1.97
1.97	1.98
1.98	1.99
1.99	2.00
2.00	2.01
2.01	2.02
2.02	2.03
2.03	2.04
2.04	2.05
2.05	2.06
2.06	2.07
2.07	2.08
2.08	2.09
2.09	2.10
2.10	2.11
2.11	2.12
2.12	2.13
2.13	2.14
2.14	2.15
2.15	2.16
2.16	2.17
2.17	2.18
2.18	2.19
2.19	2.20
2.20	2.21
2.21	2.22
2.22	2.23
2.23	2.24
2.24	2.25
2.25	2.26
2.26	2.27
2.27	2.28
2.28	2.29
2.29	2.30
2.30	2.31
2.31	2.32
2.32	2.33
2.33	2.34
2.34	2.35
2.35	2.36
2.36	2.37
2.37	2.38
2.38	2.39
2.39	2.40
2.40	2.41
2.41	2.42
2.42	2.43
2.43	2.44
2.44	2.45
2.45	2.46
2.46	2.47
2.47	2.48
2.48	2.49
2.49	2.50
2.50	2.51
2.51	2.52
2.52	2.53
2.53	2.54
2.54	2.55
2.55	2.56
2.56	2.57
2.57	2.58
2.58	2.59
2.59	2.60
2.60	2.61
2.61	2.62
2.62	2.63
2.63	2.64
2.64	2.65
2.65	2.66
2.66	2.67
2.67	2.68
2.68	2.69
2.69	2.70
2.70	2.71
2.71	2.72
2.72	2.73
2.73	2.74
2.74	2.75
2.75	2.76
2.76	2.77
2.77	2.78
2.78	2.79
2.79	2.80
2.80	2.81
2.81	2.82
2.82	2.83
2.83	2.84
2.84	2.85
2.85	2.86
2.86	2.87
2.87	2.88
2.88	2.89
2.89	2.90
2.90	2.91
2.91	2.92
2.92	2.93
2.93	2.94
2.94	2.95
2.95	2.96
2.96	2.97
2.97	2.98
2.98	2.99
2.99	3.00
3.00	3.01
3.01	3.02
3.02	3.03
3.03	3.04
3.04	3.05
3.05	3.06
3.06	3.07
3.07	3.08
3.08	3.09
3.09	3.10
3.10	3.11
3.11	3.12
3.12	3.13
3.13	3.14
3.14	3.15
3.15	3.16
3.16	3.17
3.17	3.18
3.18	3.19
3.19	3.20
3.20	3.21
3.21	3.22
3.22	3.23
3.23	3.24
3.24	3.25
3.25	3.26
3.26	3.27
3.27	3.28
3.28	3.29
3.29	3.30
3.30	3.31
3.31	3.32
3.32	3.33
3.33	3.34
3.34	3.35
3.35	3.36
3.36	3.37
3.37	3.38
3.38	3.39
3.39	3.40
3.40	3.41
3.41	3.42
3.42	3.43
3.43	3.44
3.44	3.45
3.45	3.46
3.46	3.47
3.47	3.48
3.48	3.49
3.49	3.50
3.50	3.51
3.51	3.52
3.52	3.53
3.53	3.54
3.54	3.55
3.55	3.56
3.56	3.57
3.57	3.58
3.58	3.59
3.59	3.60
3.60	3.61
3.61	3.62
3.62	3.63
3.63	3.64
3.64	3.65
3.65	3.66
3.66	3.67
3.67	3.68
3.68	3.69
3.69	3.70
3.70	3.71
3.71	3.72
3.72	3.73
3.73	3.74
3.74	3.75
3.75	3.76
3.76	3.77
3.77	3.78
3.78	3.79
3.79	3.80
3.80	3.81
3.81	3.82
3.82	3.83
3.83	3.84
3.84	3.85
3.85	3.86
3.86	3.87
3.87	3.88
3.88	3.89
3.89	3.90
3.90	3.91
3.91	3.92
3.92	3.93
3.93	3.94
3.94	3.95
3.95	3.96
3.96	3.97
3.97	3.98
3.98	3.99
3.99	4.00
4.00	4.01
4.01	4.02
4.02	4.03
4.03	4.04
4.04	4.05
4.05	4.06
4.06	4.07
4.07	4.08
4.08	4.09
4.09	4.10
4.10	4.11
4.11	4.12
4.12	4.13
4.13	4.14
4.14	4.15
4.15	4.16
4.16	4.17
4.17	4.18
4.18	4.19
4.19	4.20
4.20	4.21
4.21	4.22
4.22	4.23
4.23	4.24
4.24	4.25
4.25	4.26
4.26	4.27
4.27	4.28
4.28	4.29
4.29	4.30
4.30	4.31
4.31	4.32
4.32	4.33
4.33	4.34
4.34	4.35
4.35	4.36
4.36	4.37
4.37	4.38
4.38	4.39
4.39	4.40
4.40	4.41
4.41	4.42
4.42	4.43
4.43	4.44
4.44	4.45
4.45	4.46
4.46	4.47
4.47	4.48
4.48	4.49
4.49	4.50
4.50	4.51
4.51	4.52
4.52	4.53
4.53	4.54
4.54	4.55
4.55	4.56
4.56	4.57
4.57	4.58
4.58	4.59
4.59	4.60
4.60	4.61
4.61	4.62
4.62	4.63
4.63	4.64
4.64	4.65
4.65	4.66
4.66	4.67
4.67	4.68
4.68	4.69
4.69	4.70
4.70	4.71
4.71	4.72
4.72	4.73
4.73	4.74
4.74	4.75
4.75	4.76
4.76	4.77
4.77	4.78
4.78	4.79
4.79	4.80
4.80	4.81
4.81	4.82
4.82	4.83
4.83	4.84
4.84	4.85
4.85	4.86
4.86	4.87
4.87	4.88
4.88	4.89
4.89	4.90
4.90	4.91
4.91	4.92
4.92	4.93
4.93	4.94
4.94	4.95
4.95	4.96
4.96	4.97
4.97	4.98
4.98	4.99
4.99	5.00

### LANDKREIS ESSLINGEN

### STADT WEILHEIM AN DER TECK

### BEBAUUNGSPLAN

### EGELSBERG VI/II

PLANUNG: SPATH - DICKMAN - STADTPLANER SRL - ARCHITECTEN  
VERKEHRSSCHULE - 7315 WEILHEIM A.D. TECK