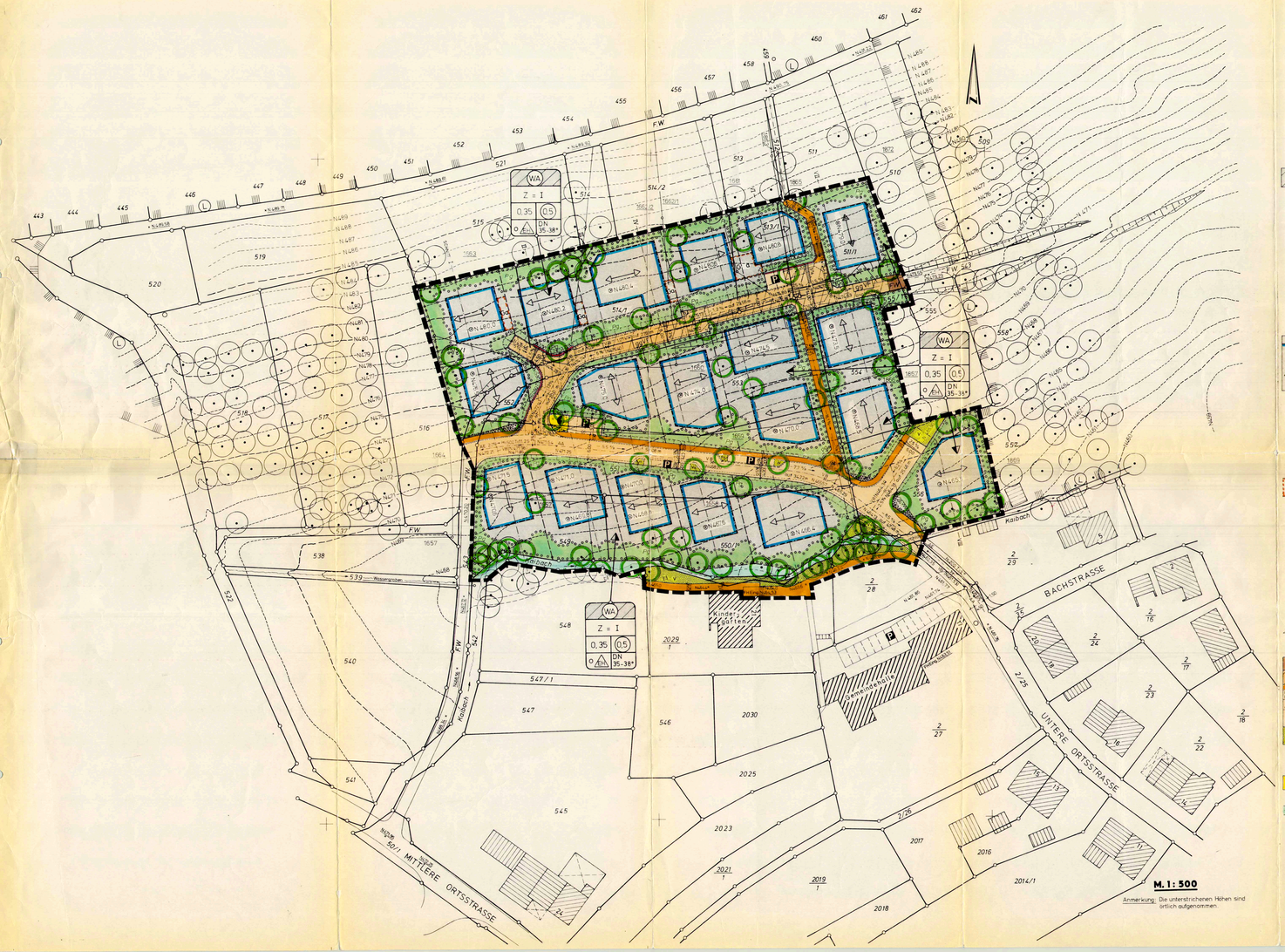



Anmerkung: Die unterstrichenen Höhen sind örtlich aufgenommen.

LEGENDE TEXTTEIL

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

I Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76, geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 und durch Artikel 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, sowie der letztmaligen Änderung durch Gesetz vom 18.8.1986 (BGBl.I „S. 265)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 geändert durch Verordn. 9.12.1986
Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983, geändert am 1.4.1985

Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 - vom 30.7.1981

II Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften außer Kraft.

III Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "NEUE SYSTEM".

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BBauG und §§ 1-15 BauNVO

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Gemäß §(5) BauNVO sind Anlagen i.S. von §4(2) Ziff. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG und §§16-21a BauNVO

entsprechend den Einschrieben in Plan

0,35 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

(0,5) 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO)

I 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO
Es ist nur ein Vollgeschoss i.S. von § 2 (5) LBO zulässig.
*2.3.1 - siehe unten, nach Ziff. 4

3. BAUWEISE, OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLACHEN
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BBauG, §§ 22-23 BauNVO

o 3.1 offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
Jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung
untergeordnete Nebenfirste sind zulässig gem Pkt. 17.1.1

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTOCKE § 9 (1) 3 BBauG

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 400 m².

*2.3.1 Sofern aufgrund der Ausnutzung des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoß entsteht, ist dies ausnahmsweise zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BBauG

Ga 5.1 Auf dem im Plan ausgewiesenen Ga-Flächen sind nur erdüberdeckte Garagen zulässig. Sonst sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
§ 21 a (4) BauNVO

5.3 Zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 (1) 10 in Verb. mit § 9 (1) 25 b BBauG

6.1 Sichtfelder
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse.

7. VERKEHRSFLACHEN § 9 (1) 11 BBauG

F.W Feldweg
bgVF Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche
Gehweg
Treppen
Ausrundungs-Halbmesser, Tangentenlänge der Ausrundung Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangabe § 9 (2) BBauG
Ausrundungsanfang und -ende
P Parkplatz
Verkehrsgrün mit Straßenbau

8. VERSORGUNGSFLACHEN

Trafostation § 9 (1) 12 BBauG

9. WASSERFLÄCHEN § 9 (1) 16 BBauG
Kalbach, öffentliches Gewässer

10. NEBENANLAGEN sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

11. ---

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 BBauG

12.1 P f l a n z g e b o t e § 9 (1) 25 a BBauG

12.1.1 Pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

12.1.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen. Ausnahme siehe Ziff. 12.4.3

12.1.3 Nadelgehölze und mauerartig geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

12.1.4 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern i.S. von Ziff. 12.4.4

12.1.5 Obst- oder Laubbaum, im Sinne von Ziff. 12.1.1

12.2 P f l a n z b i n d u n g § 9 (1) 25 a BBauG

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, und bei deren natürlichem Abgang durch gleiche oder gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

13. ---

14. NATÜRLICHE BÖSCHUNG

15. FLÄCHEN FÜR AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN § 9(1) 26 BBauG

Einschnitts-Böschung (Abgrabung)
Böschungsneigung generell 1:1,5

Stützmauer: geplant H = Höhe, B = Breite

Auffüll-Böschung (Aufschüttung)

Die im Plan dargestellten Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich.
Sie sind von den Grundstückeigentümern zu dulden.

16. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (2) BBauG in Verb. mit § 73 (1) 7 LBO

⊗N475.0 16.1 Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Eingangsbereich

Die folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen.

Firsthöhe, gemessen über Bezugshöhe, max. 8,00 m

Traufhöhe, gemessen bis zum Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut und zwar: bergseitig über Bezugshöhe max. 4,30 m auf mind. die halbe Gebäudelänge,
talseitig über den festgelegten Gelände max. 5,80 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge.

Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 73 LBO

17.1 Äußere Gestaltung § 73 (1) 1 LBO

17.1.1 Dächer: Hauptgebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu erstellen. DN 35 - 38°.
Dachdeckung in roten bis rotbraunen Ziegeln.
Ausgenommen sind ins Gelände eingeschnittene Garagen, für diese sind erdüberdeckte oder als Terrasse angelegte Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig als stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel Breite max. 4,00 m, Schnittlinie mit der Hauptdachfläche mind. 1 m unter dem Hauptfirst (Anschitzmaß). Dachtraufen sind mit mind. 0,30m Dachüberstand und hinnenden Pinnen auszuführen. Gesinsverkleidungen sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis max. 0,7 m² zulässig.

17.1.2 Fassadengestaltung
Farbgebung in gedeckten Farben (nicht leuchtend, nicht schwarz, nicht weiß). Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech.

17.1.3 Nebengebäude sind mit einer Holzverschalung zu versehen. Dachdeckung mit roten bis rotbraunen Ziegeln.

17.2. Außenantennen § 73 (1) 3 LBO
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

17.3 Niederspannungsfreileitungen sind gem. § 73 (1) 4 LBO nicht zulässig.

17.4 Gestaltung der Stellplätze, Einfriedigungen usw.
gem. § 73 (1) 5 LBO

17.4.1 ---

17.4.2 Offene Stellplätze sind nur in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig.Sie sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.Eine dauerhafte Versiegelung ist nicht zulässig.

17.4.3 Je Baugrundstück dürfen höchstens insgesamt 10 m (entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen) für Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge in Anspruch genommen werden.

17.4.4 Einfriedigungen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Einfriedigungen, auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen keine Zäune zulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen nur als beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune mit einer Höhe von 0,80 m erlaubt. Notwendige Böschungen im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen dürfen bis zu 1/3 der Böschungshöhe durch Natursteinmauern (Sand- oder Kalkstein) ersetzt werden.
Von Rand des Baugebiets und von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen und Mauern ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

17.4.5 Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 70 % nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden.

18. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
§ 9 (7) BBauG

19. HINWEISE

19.1 Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich wird eine Gründungstiefe von 2 m unter späteren Gelände empfohlen.

19.2 Das Plangebiet liegt innerhalb des zur Zeit in Ausführung befindlichen Flurbereinigungsverfahrens "Hepsisau".

553 Grenze und Flurstücksnummer gem. Flurbereinigung

1661 Grenze und Flurstücksnummer gem. Liegenschaftskataster

geplante Grenze

19.3 Erläuternde Schnitte zur Höhenfestlegung.

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

19.5 Mit den Bauwesuchen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

20. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BBauG

L Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Weilheim a.d. Teck und Hepsisau" genehmigt durch RP des Landratsamts Esslingen vom 23.01.1973, rechtskräftig seit 28.03.1973.

630

# LANDKREIS ESSLINGEN
# STADT WEILHEIM A.D.TECK
# GEMARKUNG HEPSISAU

# BEBAUUNGSPLAN
# H A L D E I


PLANUNG:
S. HACKBURGER * SPÄTH * NICKMANN
STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA
HACKLÄNDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - T. 0711/462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:
VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER
7315 WEILHEIM AM TECK - TECKSTRASSE 1 - T. 07023/3132


DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, VOM 30.7.1981.

DIE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS LIEGENDEN FLURSTOCKSGRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER UND DER NEUEN FLURKARTE PLAN DES FLURBEREINIGUNGSAMTES KIRCHHEIM U. TECK ÜBEREIN.
**7315 WEILHEIM AM DER TECK, DEN** 28. JANUAR 1986 Amtsrat
FLURKART. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 6.5.1986 / 29.11.1988

## V E R F A H R E N S V E R M E R K E

| | |
|---|---|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT (§ 2 (1) BBauG) | AM 10.07.1984 |
| ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG) | AM 26.07.1984 |
| VORGEZOGENE BORGERBETEILIGUNG (§ 2 a (1-5) BBauG) | VOM 30.07. - 10.08.1984 |
| ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 2 a (6) BBauG) | VOM 03.12.1985 |
| ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT | BIS 04.04.1986<br>AM 28.02.1986 |
| ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BBauG) | AM 25.11.1986 16.06.89 |
| GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN (§ 11 BBauG) | AM 05.09.1989<br>AZ |
| IN KRAFT GETRETEN | AM 21.09.1989 |
| DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT | VOM |

Ausgefertigt:
7315 Weilheim a.d. Teck, den

BORGERMEISTER