

LANDKREIS ESSLINGEN STADT WEILHEIM A.D. TECK

BEBAUUNGSPLAN EGELSBERG VI/I

PLANUNG:

STOCKBURGER * SPÄTH * DICKMANN

STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BDA

HACKLÄNDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - T.0711/462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:

VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER

7315 WEILHEIM AN DER 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 GELTUNGSBEREICHES EINGETRAGENEN FLURSTÜCKS-
GRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 5. Juli 1983

VERFAHRENSVERMERKE

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

AM 18.01.1983

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 20.01.1983

DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG)

AM 25.01.1983

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 2a (1-5) BBauG)

VOM 25.07.1983

ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT (3 2a (6) BBauG)

BIS 26.08.1983

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER

AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT

AM 14.07.1983

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BBauG)

AM 06.09.1983

GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN
(§ 11 BBauG)

AM 14.12.1983

AZ 411-612.21

IN KRAFT GETRETEN

AM 19.01.1984

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT

VOM 19.01.1984

ZUR EINSICHT BEREITGEHALTEN BEIM BÜRGERMEISTERAMT

AB 19.01.1984

DIE RICHTIGKEIT DES PLANES UND OBIGER VERFAHRENSVERMERKE ANERKENNT:

WEILHEIM AN DER TECK, DEN 19.01.1984

gez. Bauer
BÜRGERMEISTER

LRA

18.12.1983

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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 Er-
leichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977

Landesbauordnung (LBO) vom 20.6.1972, letztmalig geändert am 12.2.80

Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 - vom 30.7.1981

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

III Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Alte System".

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zugelassen
Im WR[⊗] sind gem. § 3 (4)
je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16-21a BauNVO und § 9 (1)1 BBauG
entsprechend den Einschrieben im Plan

0,4

0,7

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
2.2 Geschößflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
jedoch höchstens entsprechend der
im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche,
in Verbindung mit der
zulässigen Geschößzahl



Z

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

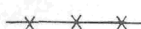
2.4 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO

III = II

2.4.1 als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse
bei Z = III sind jedoch mind. 2 Vollgeschosse zu erstellen

II

2.4.2 zwingend § 17 (4) 4 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BBauG, §§ 22+23 BauNVO

o

3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

g

3.2 geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO



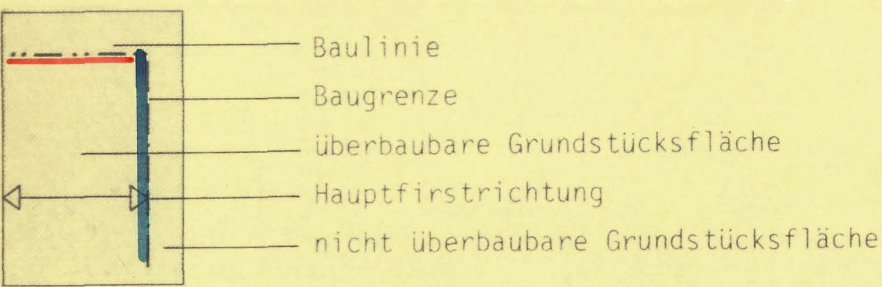
An den im Plan gekennzeichneten Stellen darf auch am Ende der über-
baubaren Flächen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

a

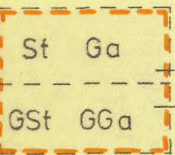
3.3 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO



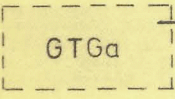
Abweichend von der offenen Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit
einem Vollgeschöß entlang der im Plan gekennzeichneten Baugrenze
ohne Grenzabstand errichtet werden.



4.	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	§ 9 (1) 3 BBauG
	Im Festsetzungsbereich o und a	4,0 a
	" g 0,4 <u>0,7</u> und g 0,4 <u>0,8</u>	2,2 a
	" g 0,4 <u>0,9</u>	38,0 a



5. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Stellplätze - Garagen §9(1) 4 in Verb. mit § 9 (1) 22 BBauG
 Gemeinschaftsstellplätze - Gemeinschaftsgaragen
- 5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen GGa - GSt - Flächen zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind in den Festsetzungsbereichen o und a nur auf den Grundstücksbereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig, in den Festsetzungsbereichen g nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen.
- 5.3 Im Festsetzungsbereich der zulässigen Nutzung von GRZ 0,4/GFZ 0,9 ist je Wohnung mind. ein Stellplatz in der Gemeinschafts-Tiefgarage herzustellen.
- Gemeinschafts-Tiefgarage

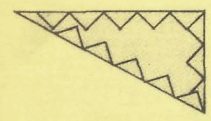


~~In allen anderen Festsetzungsbereichen ist je Hauseinheit mindestens eine Garage oder ein überdachter Stellplatz vorzusehen.~~ § 12 (5) BauNVO

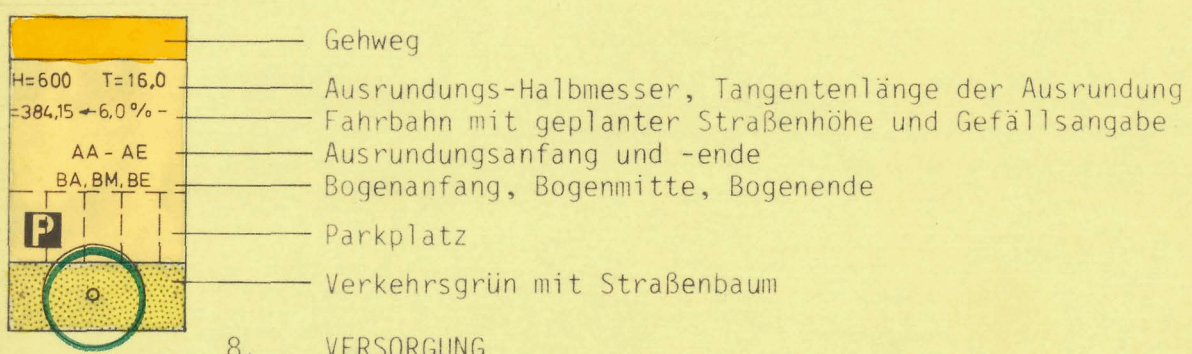
Zu - u. Abfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 (1) 10 BBauG

- 6.1 Sichtfelder
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
 Pflanzhöhe max. 0,6 m über Fahrbahnachse.



7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BBauG

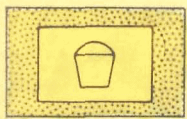


8. VERSORGUNG

- 8.1 Versorgungsfläche Trafostation § 9 (1) 12 BBauG
- 8.2. Umweltschutz § 9 (1) 23 BBauG

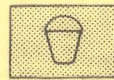
~~Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.~~

Vom VGH für nichtig erklärt

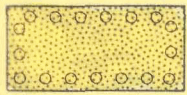


9. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG

öffentlicher
Kinderspielplatz



privater
Kinderspielplatz

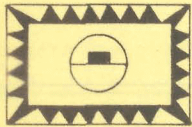


Öffentliche Grünanlage

10. FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG § 9 (1) 17 BBauG in Verb. mit
§ 9 (1) 24 BBauG

Lärmschutzwall (Erdwall) mit dichter Bepflanzung

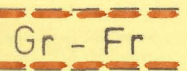
zum Schutz der angrenzenden Baugrundstücke vor den
von der K 1252 ausgehenden Immissionen. Die Fläche
ist von jeder Bebauung freizuhalten.



384.00

Kronenhöhe über NN

11. GEH- UND FAHRRECHT § 9 (1) 21 BBauG

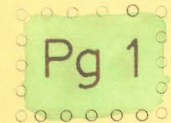


Gr - Fr

Gehrecht für die Anlieger der innenliegenden Gartenflächen,
Fahrrecht mit Handwagen und Schubkarren.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 a BBauG

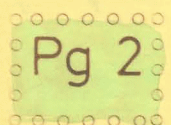
P f l a n z g e b o t e



Pg 1

12.1 Zone 1 - Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche
und überbaubarer Grundstücksfläche

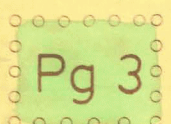
- Pflanzung von heimischen Sträuchern in Gruppen
- Anpflanzen von Laubbäumen nach Plandarstellung
- keine Zäune und Hecken zulässig
- In den Festsetzungsbereichen g:
ist die gesamte dargestellte Fläche
als Grünfläche zu gestalten.
- In den Festsetzungsbereichen o und a:
dürfen höchstens insgesamt 10 m (entlang der öffentlichen
Verkehrsfläche gemessen) je Baugrundstück für Stellplätze,
Garagenstauräume und Hauszugänge in Anspruch genommen
werden.



Pg 2

12.2 Zone 2 - Innenbereiche der geschlossenen Bauweise

- lockere Pflanzung von Laubbäumen mit Unterpflanzung
- weder Nebenanlagen noch Zäune zulässig



Pg 3

12.3 Zone 3 - Randbereiche des Baugebiets

- ergänzende dichte Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern
- Zäune nach Maßgabe von 15.4.3

13. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN - GEBÄUDEHÖHEN

§ 9 (2) BBauG in Verb. mit § 111 (1) 8 LBO

⊗ 382.0 13.1 Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
im Eingangsbereich

Die folgenden Höhenfestsetzungen sind auf diese Höhe bezogen und gelten für alle Grundstücke, sofern im folgenden Text oder im Plan nichts anderes festgesetzt ist.

13.1.1 Firsthöhe, gemessen über EFH

13.1.2 Traufhöhe, gemessen bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut

Es gelten folgende Maximalhöhen für bauliche Anlagen:

In den Festsetzungsbereichen o und a $Z = I$

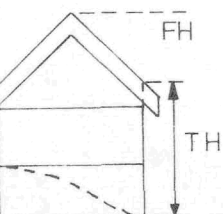
Traufhöhe max. 3,2 m, einzuhalten auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
max. 4,5 m, " auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge

Firsthöhe max. 7,5 m, auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten

Bei Grenzbau:

Traufhöhe max. 3,2 m

Firsthöhe max. 5,0 m



In den Festsetzungsbereichen g bis GRZ 0,4 GFZ 0,8

$Z = I$ Traufhöhe max. 3,2 m) auf die gesamte Gebäudelänge
Firsthöhe max. 7,0 m)

$Z = II$ Traufhöhe max. 6,0 m) einzuhalten - ausgenommen
Firsthöhe max. 8,0 m) Zwerchgiebel

Für GGa und GSt: Traufhöhe max. 3,0 m

Im Festsetzungsbereich g, GFZ 0,9

$Z = I$ Traufhöhe max. 3,2 m
Firsthöhe max. 6,0 m

$Z = II$ Traufhöhe max. 6,0 m auf 3/4 der Länge einzuhalten
Firsthöhe max. 9,0 m auf 1/2 "

Überschreitung um 1,5 m zulässig

$Z = III$ Traufhöhe max. 9,0 m auf die gesamte Länge einzuhalten
Firsthöhe max. 12,0 m " "

14. NEBENANLAGEN

Gem. § 14 BauNVO

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Ausnahme siehe Pkt. 15.4.3

Sonst sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie sich nicht als Gebäude darstellen.

15. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 111 LBO

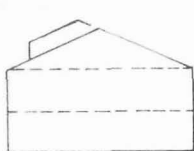
15.1 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 111 (1) 1 LBO

15.1.1 Dächer: Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung gem. den Einschriften im Plan.

Ausnahme: Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitt und Dachterrassen) darf 10% der Hausgrundfläche betragen.

Dachdeckung nur in roten oder braunen Ziegeln. Firststrichtung des Hauptfirstes nach Planzeichen. Im Festsetzungsbereich "geschlossene Bauweise" sind die einzelnen Hausgruppen so zu gestalten, daß sie vom äußeren Erscheinungsbild einheitlich wirken: einheitliche Dachneigung, Dachdeckung, Dachgesimse, Fassadengestaltung.



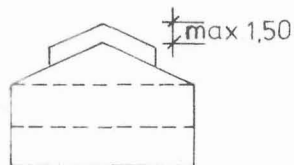


Dachaufbauten:

Im Festsetzungsbereich g, GFZ, 0,7 sind keine Dachaufbauten zulässig

Im Festsetzungsbereich g, GFZ, 0,9 sind Aufbauten bei Z = II zulässig, als stehende Gauben, Zwerchgiebel und als "gestufte Dächer".

In den Festsetzungsbereichen o und a sind Aufbauten zulässig - als stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel, Breite max. 6 m



Schnittlinie mit der Hauptdachfläche mind. 1 m unter dem Hauptfirst (Ansichtsmaß).

~~Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Fläche von 0,75 m² zulässig.~~

Im Festsetzungsbereich g sind die Dachtraufen mit mind. 0,30 m Dachüberstand und hängenden Rinnen auszubilden. Gesimsverkleidungen sind nicht zulässig.

15.1.2 Fassadengestaltung:

Farbgebung in gedeckten Farben, nicht leuchtend, nicht schwarz.

Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech.

15.2 Außenantennen sind nicht zulässig § 111 (1) 3 LBO

Der Anschluß an eine Breitbandkabelanlage ist vorgesehen.

15.3 Niederspannungsfreileitungen sind gem. § 111 (1) 4 LBO nicht zulässig.

15.4 Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. gem. § 111 (1) 6 LBO, siehe auch Pkt. 5

15.4.1 ~~Gemeinschaftsgaragen sind so zu gestalten, daß sie vom äußeren Erscheinungsbild einheitlich wirken:~~ ~~Einheitliche Dachneigung, Dachdeckung, Garagentore und Fassade.~~

15.4.2 Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

15.4.3 Einfriedigungen:

Eingebunden

in die öffentliche Grünfläche wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme ein Maschendrahtzaun errichtet, der in die Pflanzgebotfläche 3 integriert und somit beidseitig eingewachsen ist. Sonst sind auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen keine Mauern und Zäune zulässig - in der Pflanzgebotzone 1 auch keine Hecken.

Ansonsten sind Zäune als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune bis max. 80 cm Höhe) zulässig.

15.4.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

§ 9 (7) BBauG

17. SONSTIGE PLANZEICHEN

Linie gleicher Höhe in Metern über NN

381,5 Geländehöhe

18. HINWEISE

18.1 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

18.2 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern, Zäune und Abschirmungen.