

LANDKREIS ESSLINGEN STADT WEILHEIM A.D. TECK GEMARKUNG HEPSISAU

BEBAUUNGSPLAN H A L D E I

PLANUNG:

STUCKBURGER * SPATH * DICKHANN
STADTPLANER SRL - ARCHITEKTEN BGA
HACKLÄNDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - T. 0711/462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:

VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER
7315 WEILHEIM AN DER TECK - TECKSTRASSE 1 - T. 07023/3132

Dipl.-Ing. (FH)

HANS LAMPARTER

Sachverständiger nach
§ 2 Abs 4a BauVorVO B-W
7315 WEILHEIM A.D. TECK

Teckstraße 1

Tel. 07023/3132

Beratender Ingenieur

Vermessung - BDB

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

DIE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS EINGETRAGENEN FLURSTOCKS-
GRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER UND DEM ZUTEILUNGS-
PLAN DES FLURBEREINIGUNGSAMTES KIRCHHEIM U. TECK ÜBEREIN.

7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 28. JANUAR 1986

ERGÄNZT GEM. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 6.4.1986 / 25.11.1986

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT

(§ 2 (1) BBauG)

ORTSOBLICHE BEKANNTMACHUNG

DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG)

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

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

ORTSOBLICHE BEKANNTMACHUNG DER
AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BBauG)

GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN
(§ 11 BBauG)

IN KRAFT GETRETEN

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT

AM 10.07.1984

AM 26.07.1984

VOM 30.07. - 10.08.1984

VOM 03.03.1986

BIS 04.04.1986

AM 20.02.1986

AM 25.11.1986

AM 05.07.1988

AZ 411-612.21

AM 21.07.1988

VOM 21.07.1988

Ausgefertigt:

7315 Weilheim a.d. Teck, den 22.07.1988

BÜRGERMEISTER

- Bauer -

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 18.2.1986 (BGBl. I, S. 265) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977, geändert durch Verordn. 19.12.1986 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 FESTSETZUNGEN1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BBauG und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Gemäß §1(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

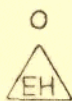
entsprechend den Einschrieben im Plan

- 0,35 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- (0,5) 2.2 Geschößflächenzahl (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, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BBauG, §§ 22-23 BauNVO

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



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

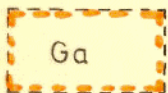
Hauptfirstrichtung

untergeordnete Nebenfirste sind zulässig gem Pkt. 17.1.1

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

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 400 m².

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



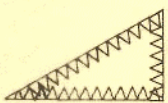
- 5.1 Auf den im Plan ausgewiesenen Ga-Flächen sind nur erdüberdeckte Garagen zulässig. Sonst sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
§ 21 a (4) 3 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

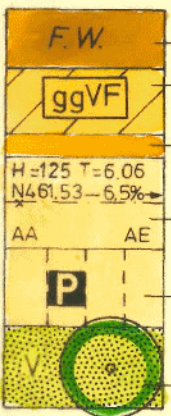
§ 9 (1) 10 in Verb. mit § 9 (1) 25 b BBauG

6.1 Sichtfelder

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

7. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BBauG



Feldweg

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

Parkplatz

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

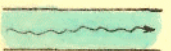
8. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Trafostation

§ 9 (1) 12 BBauG

9. WASSERFLÄCHEN

§ 9 (1) 16 BBauG



Kaibach, öffentliches Gewässer

10. NEBENANLAGEN

sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BBauG in Verb. mit ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25 BBauG

Pg 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. 17.4.3

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. 17.4.4

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 Grundstückseigentümern zu dulden.

16. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

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

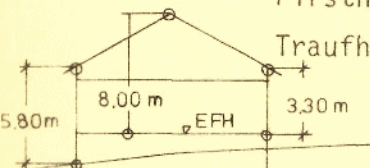
⊗ N475.0 16.1 Bezugshöhe = maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Eingangsbereich

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. 3,30 m, auf mind. die halbe Gebäudelänge,

talseitig über dem festgelegten Gelände max. 5,80m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge.



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

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.~~

siehe

1. Änd.

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. 6,00 m. Schnittlinie mit der Hauptdachfläche mind. 1 m
unter dem Hauptfirst (Ansichtsmaß). Dachtraufen sind mit mind. 0,30 m
Dachüberstand und hängenden Rinnen auszubilden. Gesimsverkleidungen
sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis max. 0,2 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, Garagenstauräume 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.

Vom 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.

19. HINWEISE

19.1 Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich wird eine Gründungstiefe von 2 m unter späterem 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

II 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 Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

20. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BBauG

Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Meißen a.d. Teck und Hepsisau", genehmigt durch VO des Landratsamts Esslingen vom 23.01.1979, rechtskräftig seit 23.03.1979.

