



LEGENDE

**TEXT I L**

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 Vereinfachungs-Novelle vom 3.12.1976 und durch Artikel 1 § 2 der Bekanntmachung vom 1.12.1979, sowie der letztmaligen Änderung durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBI. I S. 265)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977, geändert durch Verordnung vom 18.12.1986  
Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983, geändert am 1.4.1985  
Planzeichenverordnung 1981 - PlanVO 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
- 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 Wohngebiet max. 2 Wohnungen zulässig.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) 1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 (4) BauNVO  
Es ist nur ein Vollgeschoss i.S. von § 2 (5) LBO zulässig.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO  
Die im Plan dargestellten Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Sie sind von den Grundstückeigentümern zu dulden.
- 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** § 9 (1) BBauG, §§ 22-23 BauNVO
- 3.1 offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO  
jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
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 Vollgeschoss entsteht, ist dies ausnahmsweise zulässig.
5. **FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN** § 9 (1) 4 BBauG
- 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 Garagenorten 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 sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse.
7. **VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) 11 BBauG
- 7.1 Feldweg  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche  
Gehweg  
Treppen  
Ausrundungshalbmesser, Tangentiallänge der Ausrundung  
Fahrbahn mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangaben § 9 (2) BBauG  
Ausrundungsanfang und -ende  
Parkplatz  
Verkehrsgrün mit Straßenbaum
8. **VERSORGUNGSFLÄCHEN**
- 8.1 Trafostation § 9 (1) 12 BBauG
9. **WASSERFLÄCHEN** § 9 (1) 16 BauN
- 9.1 Kalkbach, 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
- 12.1 Pflanzgebote § 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, Heister und Bäumen auszufüllen. Ausnahme siehe Ziff. 17.4.3
- 12.1.3 Madeleehölzer 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. 12.1.4.4
- 12.1.5 Obst- oder Laubbaum, im Sinne von Ziff. 12.1.1
- 12.2 Pflanzbindung § 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 BÜSCHUNG**
15. **FLÄCHEN FÜR AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN** § 9 (1) 26 BBauG
- 15.1 Einschnitts-Böschung (Abgrabung) Böschungsschneigung 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. **HOHENLEGEN DER BAULICHEN ANLAGEN** § 9 (2) BBauG in Verb. mit § 73 (1) 7 LBO
- 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: beidseitig über Bezugshöhe max. 3,30 m, auf mind. die halbe Gebäudelänge, talseitig über dem festgelegten Gelände max. 5,00 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge.
17. **ORTLICHE 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. 6,00 m. Schnittlinie mit der Hauptdachfläche mind. 1 m unter dem Hauptfirst (Ansichtsmaß). Dachtraufen sind mit mind. 0,30 m Dachüberstand und hängenden Firsten auszuführen. Gestrichverkleidungen sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis max. 0,2 m 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 Holzverschälung 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 der 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.

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

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 Baugebüchen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

20. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** § 9 (6) BBauG

Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Weilheim a.d. Teck und Hepsisau", genehmigt durch VO des Landratsamts Esslingen vom 23.01.1979, rechtskräftig seit 20.03.1979.

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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**H A L D E**

PLANUNG:  
STUCKBURGER \* SPRTH \* DICKHANN  
STADTPLANER SHL - ARCHITECTEN BDA  
HACKENBURGER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1 - T. 0711/462014

VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:  
VERMESSUNGSBÜRO HANS LAMPARTER  
7315 WEILHEIM A.D. 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 FLURSTÜCKSGRENZEN UND -NUMMERN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER UND DEM ZULIEFERUNGSPLAN DES FLURBEREINIGUNGSAMTES KIRCHHEIM U. TECK ÜBEREIN.

7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 28. JANUAR 1986  
ERGÄNZT GEM. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 6.8.1986 / 25.11.1986

**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT (§ 2 (1) BBauG) AM 10.07.1984

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT (§ 2 (1) BBauG) AM 26.07.1984

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 2 a (1-5) BBauG) VOM 30.07. - 10.08.1984

ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 2 a (6) BBauG) VOM 03.03.1986

ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG DURCH MITTEILUNGSBLATT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BBauG) AM 20.02.1986

GEGENWÄRTIG DURCH DAS LANDRATSAMT ESSLINGEN (§ 11 BBauG) AM 25.11.1986

IN KRAFT GETRETEN AZ 411 612,21 AM 21.07.1988

DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT VOM 21.07.1988

Ausgefertigt:  
7315 Weilheim a.d. Teck, den 22.07.1988

BÜRGERMEISTER - Bauer -