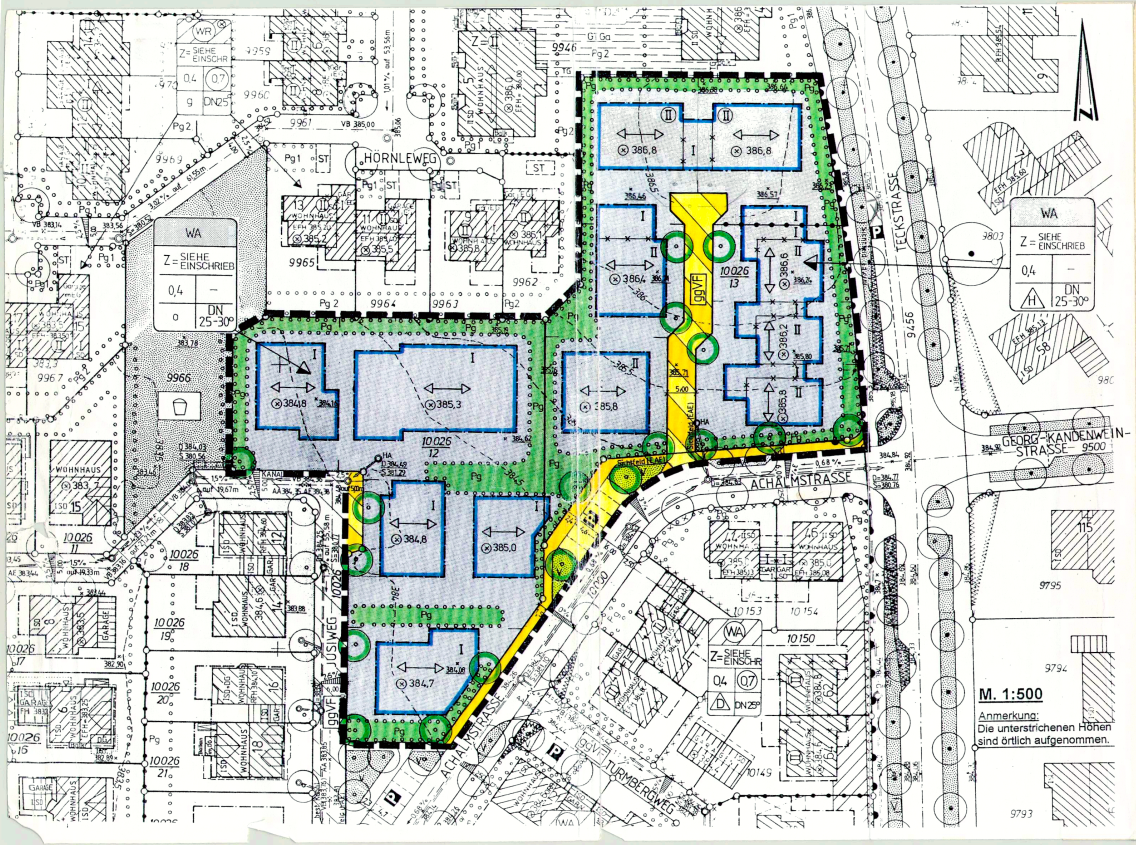
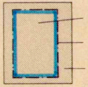
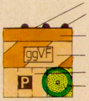


M. 1:500

Anmerkung:
Die unterstrichenen Höhen sind örtlich aufgenommen.

ZEICHENERKLÄRUNG		Text-Bezug
WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1
0,4	Grundflächenzahl	1.2
Z	Zahl der Vollgeschosse	1.2
II	als Höchstgrenze	1.2
(II)	zwingend	1.2
—●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
—×—×—×—	Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen bzw. Bezugshöhen	
o	offene Bauweise	1.3
△H	nur Hausgruppen zulässig	1.3
DN	Dachneigung gemäß der Eintragung im Plan	
◁——▷	Hauptfirstrichtung	1.5
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
Pg	Pflanzgebote	1.7
	für flächenhafte Bepflanzung	1.7
◎	für Einzelbäume	1.7
⊗385,0	Bezugshöhe = max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	1.9
	öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
	Gehweg	
ggVF	gemischt-genutzte Verkehrsfläche	
P	Parkplatz	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
× 384,08	örtlich aufgenommene Höhe	
◎	best. Kanalschacht	
◎HA	best. Hausanschluss	
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

TB_Zeichenerklärung

Textteil zum Bebauungsplan

„Egelsberg VI/3“
- 1. Änderung -

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBL. I. S. 137) und geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBL. I. S. 2902),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466),

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (BGBL. S. 617),

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).

Festsetzungen zum Bebauungsplan:

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Anlagen gem. § 4 (2) 2 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO

Soweit sich durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschoß ergibt, ist dieses zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

O = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise zu errichten.

△H = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als Hausgruppen zu errichten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Einfriedigungen gemäß Ziff. 2.6, Holzpergolen und genehmigungsfreie Schwimmbecken - deren Höhe 0,50 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt - zulässig. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Holzsichtschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

1.5

1.6

1.7

1.8

1.9

1.10

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind folgende hochstämmige heimische Laubbäume vorzusehen; z.B. Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.

Vorgartenflächen, sowie die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Heistern auszufüllen.

Flächen für die Herstellung
des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen, sowie Kunstbauten (Rabattensteine und Fundamente) erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes, sowie notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück ist zu dulden.

Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe z. Bsp. ⊗ **383,5** ist die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer 1.11 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Alte System".

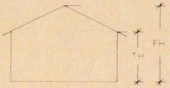
Gebäudehöhen
(§ 16 (2) 4 BauNVO

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufe (TH)	First (FH) Hauptfirst	First (FH) Nebenfirst
Z = I	3,50 m	8,50 m	5,50 m
Z = II +Ⓘ	6,00 m	9,00 m	

Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf 1/2 der Gebäudelänge einzuhalten.

Firsthöhe (FH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem First.



II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 **Fassadengestaltung**
(§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und Blech dürfen nicht verwendet werden.

2.2 **Dachform u. Dachgestaltung**
(§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform:
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung:
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung:
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot - bis rotbraun.

Dachaufbauten:
Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 qm zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schleppgauben und stehende Gauben zulässig.

Auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

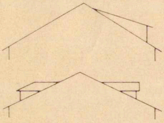
- zum Ortgang mindestens	2,00 m
- zur Traufe mindestens (Dachfläche gemessen)	0,80 m
- zum First mindestens (Dachfläche gemessen)	0,80 m
- zwischen einzelnen Gauben mindestens	1,20 m

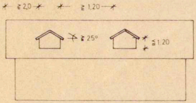
Für Schleppgauben sind Dachneigungen von mindestens 15°, bei stehenden Gauben von mindestens 25° vorzusehen.

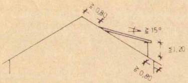
Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe (Sparrenunterkante) der Gaube, nicht höher als 1,20 m sein.

Dacheinschnitte:
Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder **ein** Dacheinschnitt zulässig. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.

Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitte und Dachterrassen) darf max. 10 % der Hausgrundfläche betragen.







2.3 **Niederspannungsfreileitungen**
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

2.4	**Ausgestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)	Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
2.5	**Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)	Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist gewährleistet. Antennenschüsseln sind farblich der Dacheindeckung anzupassen.
2.6	**Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)	Einfriedigungen sind **nur** zwischen den Baugrundstücken und **nur** als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Einfriedigungen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Straßen, Wegen muß mindestens 5,00 m betragen.

III. Hinweise

Versteinerungsgebiet Holzmaden
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grabungsschutzgebietes "Versteinerungsgebiet Holzmaden". Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 (GBL. Nr. 10 vom 13.07.1979, S. 265) zu beachten. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Weilheim an der Teck anzuzeigen.

Grundwasserschutz
Sofern bei der Gründung baulicher Anlagen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung ist nur während der Bauzeit zulässig.

Bodenschutz
Die Wiederverwendung von brauchbarem Erdaushub ist anzustreben. Soweit möglich auch innerhalb des Baugebiets.

Landratsamt Esslingen - Untere Naturschutzbehörde -
Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten.
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen. Für alle Bauvorhaben im Bereich GE 2 und GE 3 ist ein Farbvorschlag (Gestaltung der Außenfassaden) beizufügen.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften - mit Ausnahme der Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Stadtgebiet vom 03.12.1996 - außer Kraft.

~~1600~~

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM A. D. TECK
GEMARKUNG WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "EGELSBERG VI/3 – 1. Änderung"

600

PLANUNG
Diplom-Ingenieure Dieter Späth und Herbert Dickmann Stadtplaner Architekten BDA
Haußmannstraße 5 - 70188 Stuttgart
Tel. 0711 - 243058 Fax 0711 - 243059

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND
VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG
Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR - Beratende Ingenieure VBI
73235 Weilheim a.d.Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-90074-0 Fax 07023-90074-44

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18.DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGEN 06/1998

GEFERTIGT:
73235 WEILHEIM a.d. Teck, den 15.11.1998/02.03.1999

BI B-W 1385

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	05.05.1998
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	14.05.1998
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	26.05.1998
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	07.12.1998
	bis	23.01.1999
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am	26.11.1998
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am	02.03.1999
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)	am	11. März 1999

Ausgefertigt:
73235 Weilheim, den 11. März 1999

Bürgermeister
- Bauer –

Egelsberg TB_Titel