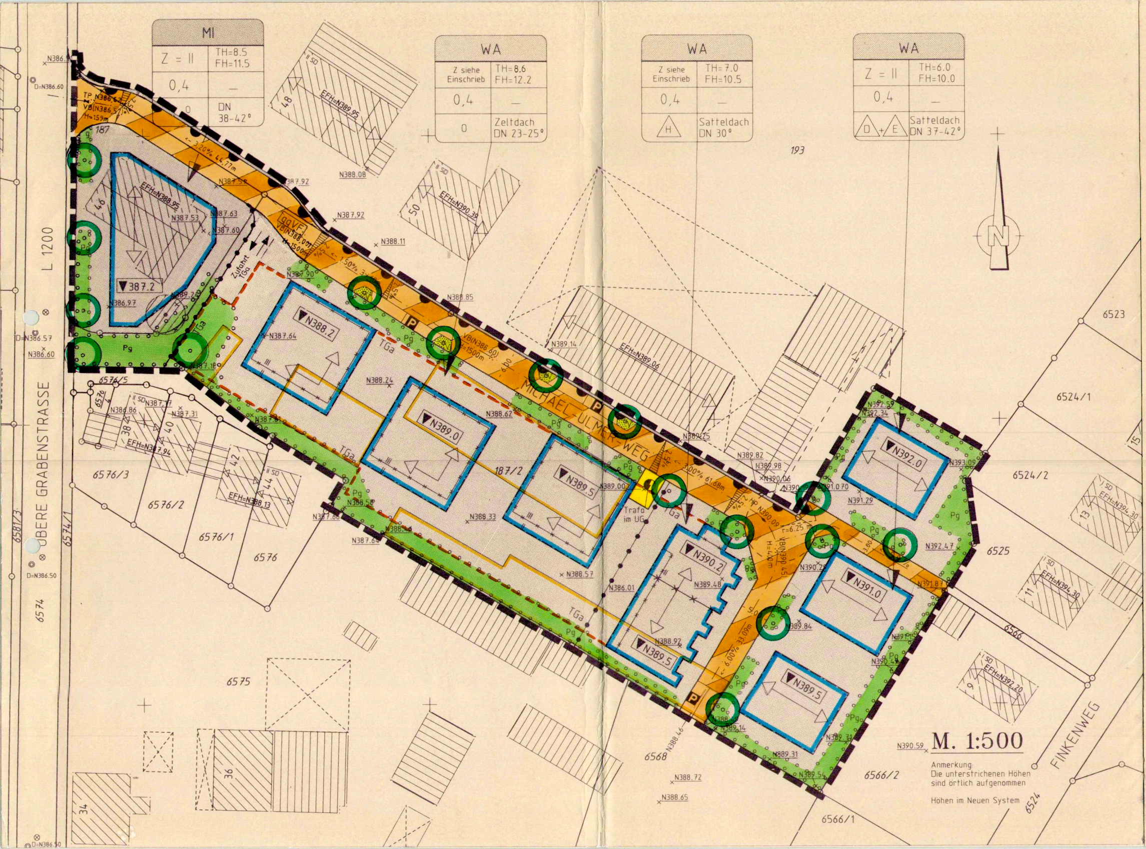


M. 1:500

Anmerkung:
Die unterstrichenen Höhen sind örtlich aufgenommen

Höhen im Neuen System

Textteil zum Bebauungsplan

"Obere Grabenstraße 46"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich vom 14.09.1994 (BGBL. I S. 2324),

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

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 28.11.1983 (GBL. S. 770) zuletzt geändert durch die 4. Anpassungsverordnung des Innenministeriums vom 23.07.1993 (GBL. S. 533),

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) BauGB und BauNVO)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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, der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO und der Gebäudehöhe (maximale Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung) gem. § 18 (1) BauNVO.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 (1) BauNVO darf mit den Grundflächen der in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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

0 = **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

D+E = Die Gebäude sind i. S. der offenen Bauweise als **Doppel- und Einzelhäuser** zu errichten.

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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

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

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (ausgenommen Einfriedigungen gemäß Ziff. 2.5). Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

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

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.

1.7 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. Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

1.8 Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

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

Pg = Die als Pflanzgebot ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen oder Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; z.B. mit folgenden Gehölzen: Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß.

1.10 Bindung für Pflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

1.11 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 (Hinterbeton), sowie notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück ist zu dulden.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO i.V. mit § 73 (1) LBO)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe x .... ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziffer. 2.7 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

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

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 und 5 LBO)

Dachform:
Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachneigung:
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

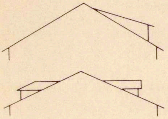
Dachdeckung:
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

Dachaufbauten:
Im Plangebiet sind nur in der Bauweise /E\/D\+/H\ Dachaufbauten unter folgenden Bedingungen zulässig:

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

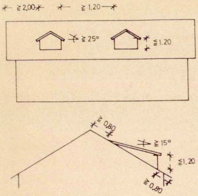
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Schleppgauben und stehende Gauben zulässig.

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 0,80 m (Dachfläche gemessen)
- zum First mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)
- 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.

2.3 Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Je Hauseinheit ist nur 1 Außenantenne zulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist gewährleistet.

2.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 10 (1) LBO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Tiefgaragen sind mit einer Erddeckung von mindestens 0,50 m zu versehen und zu begrünen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

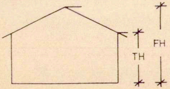
2.6 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie dürfen nur aus Sträuchern oder Hecken oder als künstliche Einfriedigung hergestellt werden, wenn gleich hohe Hecken vorgepflanzt werden.

Zwischen den Baugrundstücken sind darüber hinaus auch Mauern bis 1,00 m zulässig.

2.7 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V.m § 73 (1) 7 LBO)

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.



Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit **Satteldach** ist die Traufhöhe auf 3/4 der Gebäudelänge einzuhalten.

Bei Gebäuden mit **Zeltdach** ist die Traufhöhe auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

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

III. Hinweise

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.

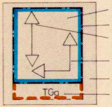
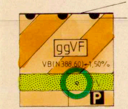
Bodenschutz
Die Wiederverwendung von brauchbarem Erdaushub ist anzustreben. Soweit möglich auch innerhalb des Baugebiets.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

Rechtsverletzungen nicht
geltend gemacht.
Esslingen a.N., den 14. April 97
Landratsamt
Schmid

ZEICHENERKLÄRUNG

		Text-Bezug
MI	Mischgebiet	1.1
WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1
0,4	Grundflächenzahl	1.2
Z = II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	1.2
–×–×–×–×–	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse	1.2
–●–●–●–●–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	1.2
TH	Traufhöhe	2.7
FH	Firsthöhe	2.7
DN	Dachneigung siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil	1.2
O	offene Bauweise	1.3
△D + △E	nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig	1.3
△H	nur Hausgruppen zulässig	1.3
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	1.4
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	Hauptfirstrichtung	1.6
	Richtung der Gebäudeaußenwände	1.6
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
	Tiefgarage	
⇄ Zufahrt TGa	Tiefgarage Zu- und Abfahrt	
◿	Sichtflächen	1.8
	öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 und 9 (2) BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Zu- und Ausfahrtsverbot	
	Zweckbestimmung:	
	gemischt genutzte Verkehrsfläche	
	mit geplanter Straßenhöhe und Gefällsangabe	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
	Parkplatz	
🟨	Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB	
	Trafostation	
	Pflanzgebote	1.9
Pg	für flächenhafte Bepflanzung	
○	für Einzelbäume	
▨	Pflanzbindung für Bäume	1.10
▼N389,0	Bezugshöhe	1.12
–×–×–×–×–	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen	
▨	bestehendes Gebäude	
▭	geplanter Abbruch bestehendes Gebäude	
N388,62	örtlich aufgenommene Höhe	
EFH=N388,95	Erdgeschoßfußbodenhöhe best.baulicher Anlagen	
▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

650

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM
GEMARKUNG WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN "OBERE GRABENSTRASSE 46"

ENTWURFSPLANUNG
HERBERT DICKMANN - STADTPLANER SRL -
ARCHITEKT BDA - HACKLÄNDER STRASSE 23 - 70184 STUTTGART
TELEFON 0711 - 4800602 FAX 0711 - 4800658

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG
HANS LAMPARTER - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB / VBI
VERMESSUNGSBÜRO - 73235 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTRASSE 1
TELEFON 07023 - 3074 - TELEFAX 07023 - 8135

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

BEI DER INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG EINGETRAGEN ALS
BI
B-W
1385
Mitgliedsnummer
BERATENDER INGENIEUR

Lamparter

STAND DER PLANUNTERLAGE 5/1995

GEFERTIGT:
73235 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 30.06.1993 / 02.05.1995/ 25.07.1995

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB) am 23.07.1991

Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB) am 15.07.1993

Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) am 17.08.1993

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB vom 28.08.1995
bis 01.10.1995

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB) am 17.08.1995

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) am 28. 11. 1995

Ausgefertigt:
73235 Weilheim a.d.Teck 29. Nov. 1995

Bürgermeister:

- Bauer -

Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt (§ 11 (3) BauGB) am 14.02.1997

Keine Rechtsverletzungen festgestellt: Erlaß des Landratsamtes Esslingen, Aktenzeichen: 411-612.21 vom 14.04.1997

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB) am 24.04.1997