

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM
GEMARKUNG WEILHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"OBERHALB DER SAGEMÜHLE"

ENTWURFSPLANUNG:

STOCKBURGER - SPATH - DICKMANN - STADTPLANER SRL -
ARCHITEKTEN BDA - HACKLANDER STRASSE 23 - 7000 STUTTGART 1
- TELEFON 0711 - 462 014 FAX 0711 - 46 51 11

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG
HANS LAMPARTER - BERATENDER INGENIEUR VERMESSUNG BDB / AGF
VERMESSUNGSBÜRO - 7315 WEILHEIM A.D. TECK - TECKSTRASSE 1
T. 07023 - 3132 - FAX 07023 - 8135

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER
PLANZEICHENVERORDNUNG 1981, VOM 30. JULI 1981.

STAND DER PLANUNTERLAGE 9/1990

GEFERTIGT:

7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 14.11.1989/ 25.09.1990

VERMESSUNGSBÜRO
HANS LAMPARTER
Teckstr. 1, Tel. 07023-3074
7315 WEILHEIM-TECK

H. A. Hofmann

VERFAHRENSVERMERKE

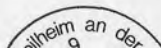
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB	am 12.01.88
Örtliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt § 2 (1) BauGB	am 25.02.88
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 08.03.88
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 15.10.90 bis 18.11.90
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am 04.10.90
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am 18.12.90
Bebauungsplan beim Landratsamt ES angezeigt § 11 (3) BauGB	am 12.02.91
Keine Rechtsverletzungen festgestellt: Erlaß des Landratsamtes Esslingen. Aktenzeichen: 411-612.21	vom 21.05.91
Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB)	am 13.06.91

Ausgefertigt:
7315 Weilheim a.d. Teck, den 08.12.1990/13.06.91

Bürgermeister: - Bauer -

Rechtsverletzungen nicht
geltend gemacht.

Esslingen a.N., den 21.05.91





Mischgebiet

1.1

0,3

Grundflächenzahl

1.2



Geschoßflächenzahl

1.2

Z

Zahl der Vollgeschoße

1.2

Z=II

als Höchstgrenze

1.2

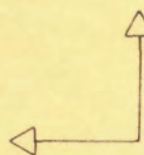
O

offene Bauweise

1.3

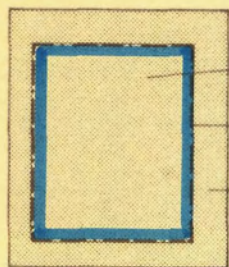


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO



Hauptfahrichtung

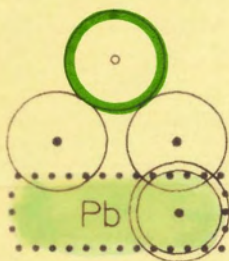
1.4



überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO



Pflanzgebote für Einzelbäume

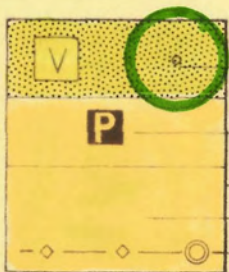
1.6

vorhandene Bäume

1.7

Pflanzbindung
Einzelbaum

1.7



öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn

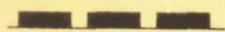
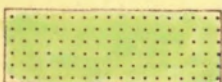
Kanal bzw. Schacht

Versorgungsflächen § 9 (1)12 BauGB

Trafostation



private Grünflächen § 9 (1)15 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

" Oberhalb der Sägemühle "

Rechtsgrundlagen:

- Es gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.02.1988 (GBl. S. 55)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

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 §§ 1-15 BauNVO)

MI - Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO

Ausnahmen im MI (§ 6 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im MI Anlagen im Sinne v. § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

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

1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

0 = offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

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

Auf den unüberbaubaren Grundstücks-
flächen sind Garagen und überdachte
Stellplätze nicht zulässig.

Offene Stellplätze können im Rahmen
der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO
zusätzlich in direktem Anschluß an
die öffentliche Verkehrsfläche zuge-
lassen werden.

Ausgenommen hiervon sind die mit
Pflanzgebot belegten Flächen.

1.6 Das Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen
Planeintrag sind Einzelbäume zu
pflanzen. Für die Bepflanzung sind
Anhorn, Esche, Kastanie, Linde u.
Akazie zu verwenden. Von den einge-
tragenen Standorten kann zur Anpas-
sung an die örtlichen Gegebenheiten
geringfügig abgewichen werden.

Vorgartenflächen sind als Grün-
flächen anzulegen und mit land-
schafts- und standortgerechten
Sträuchern, Heistern und Bäumen
auszufüllen, z.B. mit folgenden
Gehölzen:

Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde,
Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche,
Kugelspitzahorn, Hartriegel, Wild-
rose, gemeiner Schneeball, Hecken-
kirsche, Liguster, Haselnuß.

1.7 Bindung für Bepflanzung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die Uferbepflanzung im Böschungsbe-
reich der Lindach ist zu erhalten
und bei Abgang durch gleichartige
Bepflanzung zu ersetzen (Schutz der
Ufervegetation der Lindach gem. § 16
Naturschutzgesetz).

1.8 Höhenlage der baulichen
Anlagen
(§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe
x ... ist die maximale Erdgeschoß-
fußbodenhöhe - EFH - über NN. Die
unter Ziff. 2.4 festgesetzten Ge-
bäudehöhen sind auf diese Höhe be-
zogen.

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 reflektieren-
de Materialien dürfen nicht ver-
wendet werden.

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

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung (DN) gemäß den Einschriften im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung:

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

2.3 Gestaltung der
unbebauten Flächen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 30 % befestigt werden. Die restlichen unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigungen).

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

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

Traufhöhe (TH) 6,00 m

Firsthöhe (FH) 11,00 m

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

Firsthöhe (FH) = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe.

2.5 Automaten und
Werbeanlagen
(§ 73 (1) 1 + 2 LBO)

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sind zum Außenbereich nicht zugelassen.

III. Hinweise

1. 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 a.d. Teck anzuzeigen.
2. 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 Zäune.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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