



Textteil zum Bebauungsplan

"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 - Miscgebiet 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 Vollgeschöß 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) An den unüberbaubaren Grundstücksflächen 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 zugelassen werden.  
Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzangebot 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 eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.  
Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen, z.B. mit folgenden Gehölzen:  
Nuß- oder Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Kugeispitzahorn, Hartriegel, Wildrose, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Haselnuß.

1.7 Bindung für Bepflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB) Die Uferbepflanzung im Böschungsbereich 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH - über NN. Die unter Ziff. 2.4 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 dürfen nicht verwendet werden.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO) Dachform:  
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.  
Dachneigung (DN) gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.  
Dachdeckung:  
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

2.3 Gestaltung der ungebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO) Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen max. 30 % befestigt werden. Die restlichen ungebauten 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.  
Firsthöhen (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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Symbol	Text	Bezug
(MI)	Mischgebiet	1.1
03	Grundflächenzahl	1.2
06	Geschoßflächenzahl	1.2
Z	Zahl der Vollgeschöße	1.2
Z=II	als Höchstgrenze	1.2
o	offene Bauweise	1.3
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO	
↑	Hauptfirstrichtung	1.4
[ ]	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
[ ]	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
[ ]	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
○	Pflanzangebote für Einzelbäume	1.6
○	vorhandene Bäume	1.7
Pb	Pflanzbindung Einzelbaum	1.7
[ ]	öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB	
P	Parkplatz	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Fahrbahn	
—	Kanal bzw. Schacht	
[ ]	Versorgungsflächen § 9 (1)12 BauGB	
[ ]	Trafostation	
[ ]	private Grünflächen § 9 (1)15 BauGB	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB	

LANDKREIS ESSLINGEN  
STADT WEILHEIM  
GEMARKUNG WEILHEIM

1630

BEBAUUNGSPLAN  
"OBERHALB DER SÄGEMÜHLE"

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.

VERMESSUNGSBÜRO  
HANS LAMPARTER  
Teckstr. 1, Tel. 07023-3079  
7315 WEILHEIM-TECK

STAND DER PLANUNTERLAGE 9/1990

GEFERTIGT:  
7315 WEILHEIM A.D. TECK, DEN 14.11.1989/ 25.09.1990  
i.A. Jofueller

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk	Datum
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB	am 12.01.88
Ortsübliche 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
Ortsübliche 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	vor 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

Landratsamt  
Kittelberger