

STADT WEILHEIM AN DER TECK

BEBAUUNGSPLAN

„LUDWIGSTRASSE/NEIDLINGER STRASSE/HÄRINGER STRASSE“

PLANUNG:

Dieter Späth - Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekten BDA
Haußmannstr. 5, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711 / 243058 - Fax: 0711 / 243059

02.11.1999,
14.02.2000

VERFAHRENSVERMERKE

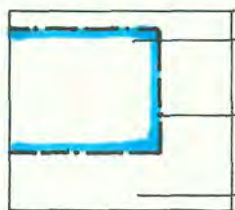
Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	(§ 2(1) BauGB)	am 31.03.1998
ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt	(§ 2(1) BauGB)	am 12.06.1998
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB)	am 30.06.1998
öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB)	vom 22.11.1999 bis 27.12.1999
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt	(§ 3(2) BauGB)	am 11.11.1999
als Satzung beschlossen	(§ 10 BauGB)	am 22.02.2000
durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten	(§ 12 BauGB)	am 24.08.2000

ausgefertigt:
Weilheim, den 22.02.2000

.....
(Bürgermeister)



WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1
0.4	Grundflächenzahl	1.2
0	offene Bauweise	1.3
II	zulässige Geschößzahl als Höchstgrenze	1.2
DN 30-35°	Dachneigung	2.2



überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Baugrenze

§ 23(3) BauNVO

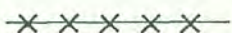
unüberbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB



Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der
Gebäudeaußenseiten

1.5



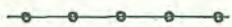
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter
Dächer

2.2



Bezugshöhe

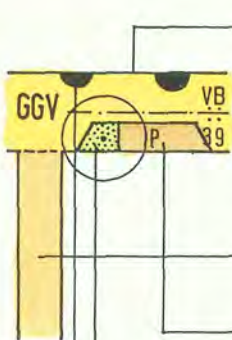
1.9



Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter
Bezugshöhen

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

geplante Straßenhöhe

gemischt genutzte Verkehrsfläche

Gehweg

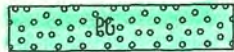
Parkplatz

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Zu- und Abfahrtsverbot



Pflanzgebot für Einzelbäume



flächenhaftes Pflanzgebot



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs

§ 9(7) BauGB

Ludwigstraße/Neidlinger Straße/Häringer Straße

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. 15.12.1997 (BGBl. S. 521),
 - 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, der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 (1) BauNVO.

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschosß 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. |
| 1.4 Flächen für Nebenanlagen
(§ 14 (1) BauNVO) | Als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur 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 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB) | Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung (Satteldach) ist zwingend einzuhalten. |

- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB u.
§ 23 (5) BauNVO)
- 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.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig..
- 1.7 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 geringfügig abgewichen werden.
- Vorgartenflächen, sowie die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Heistern auszufüllen.
- 1.8 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.
- 1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 18 (1) BauNVO i.V.m. § 73 (1) LBO)
- Die im Plan eingetragene Bezugshöhe z. Bsp. \otimes 383,5 ist die max. 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. 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:**
In den Festsetzungsbereichen Z = II (DN 30 - 35°) sind nur Satteldächer, in den Festsetzungsbereichen Z = II (DN 20 - 25°) nur Zeltdächer zulässig.
- In den Festsetzungsbereichen Z = I sind geneigte Dächer, Dachneigungen jeweils wie bei Z = II, begrünte Flachdächer und Terrassen zulässig.
- Dachneigung:**
- | | |
|------------|-------------|
| Satteldach | 30 ° - 35 ° |
| Zeltdach | 20 ° - 25 ° |

Dachdeckung:

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

Dachaufbauten:

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Bei Zeltdächern sind Dachaufbauten nicht 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. Bei Zeltdächern sind Dacheinschnitte nicht 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 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.

2.4 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 Niederspannungs- freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Vorhandene Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandsschutz.

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.

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

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Gebäudehöhe (GH)
Z = I (Flachdach, geneigtes Dach)			
	3,40 m	7,00 m	3,40 m
Z = II (Zeltdach, 20 - 25 °)			
	6,20 m	8,00 m	
Z = II (Satteldach, 30 - 35 °)			
	6,20 m	9,70 m	

Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässigen Traufhöhen sind jeweils auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

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

Gebäudehöhe (GH) = Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut.

III. Hinweise

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern, Zäune und Geländeänderungen.

Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -

Dränagen und Außengebietsentwässerungen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Landratsamt Esslingen - Kreisbrandmeisterstelle -

In den Baugesuchsunterlagen sind die Anfahrtsmöglichkeiten und eine eventuelle Anleitemöglichkeit für die Feuerwehr nachzuweisen (DIN 14090).

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.