STADT WEILHEIM AN DER TECK

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"Hauptstrasse 47"

PLANUNG
Diplom-Ingenieur Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekt BDA
Altenburger Steige 20, 70376 Stuttgart
Telefon 0711/243058 - Fax 0711/243059 Gefertigt: 08.07.2015

Verfahrensvermerke
für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	(§ 2 (1) BauGB)	am	22.09.2015
ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt	(§ 2 (1) BauGB)	am	03.12.2015
öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	15.12.2015 25.01.2016
als Satzung beschlossen	(§ 10 (1) BauGB)	am	19.07.2016

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

Ausgefertigt:
73235 Weilheim a.d. Teck, den 19.07.2016

Bürgermeister Züfle

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 27.10.2016
IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)

„Hauptstraße 47“
mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBL I S. 1722),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548), m.W.v. 20.09.2013

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBL. S. 501),

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBL. I S. 58), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) geändert wurde.

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 i.V.m. BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind 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) gem. § 18 (1) BauNVO.

Sobald sich durch die Ausnützung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschos ergibt, ist dieses zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

O = **offene Bauweise**

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO)

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

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

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (ausgenommen Einfriedung 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 u. § 23 (5) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubaren Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden.

1.8 Flächenhaftes Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die als Pflanzgebot (Pfg) ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen oder Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; z.B. mit folgenden Gehölzen; Obstbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Kugelspitzahorn, Hartriegel, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuss.

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

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Einzelbäume und die vorhandene Böschungsbegrünung sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.10 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.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugshöhe ist die Höhe der Straßenmitte in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

1.12 Gebäudehöhen
(§9 (1) und (2) BauGB i.V.m.
§ 16 (2) 4 BauNVO

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
Z = I	4,0 m	8,5 m
Z = II	7,0 m	12,0 m

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Traufhöhe (TH) = gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Ausnahme: Winkelbau/Nebenfirst: hier kann die Traufhöhe um 1,00 m überschritten werden.

Firsthöhe (FH) = gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchstem Dachpunkt.

Ausnahme: Technische Aufbauten, Kamine etc.

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 Farben und Materialien, sowie Verkleidungen aus Waschbeton dürfen nicht verwendet werden.

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

Dachform:
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung:
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung:
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit.

Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. (Substrataufbau mind. 12 cm).

Dachaufbauten:
Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

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	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.

Dacheinschnitte:
Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte 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 eine Außenantenne zulässig.

2.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Von den nicht überbauten Flächen dürfen max. 30% versiegelt werden. Die restlichen Grundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

III. Hinweise

Bauvorlagen:

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 Geländeveränderungen.

Grundwasserschutz:

Die Grundwasserverhältnisse sind bei neuen Bauvorhaben rechtzeitig zu erkunden. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Esslingen als Untere Wasserbehörde einzureichen.

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