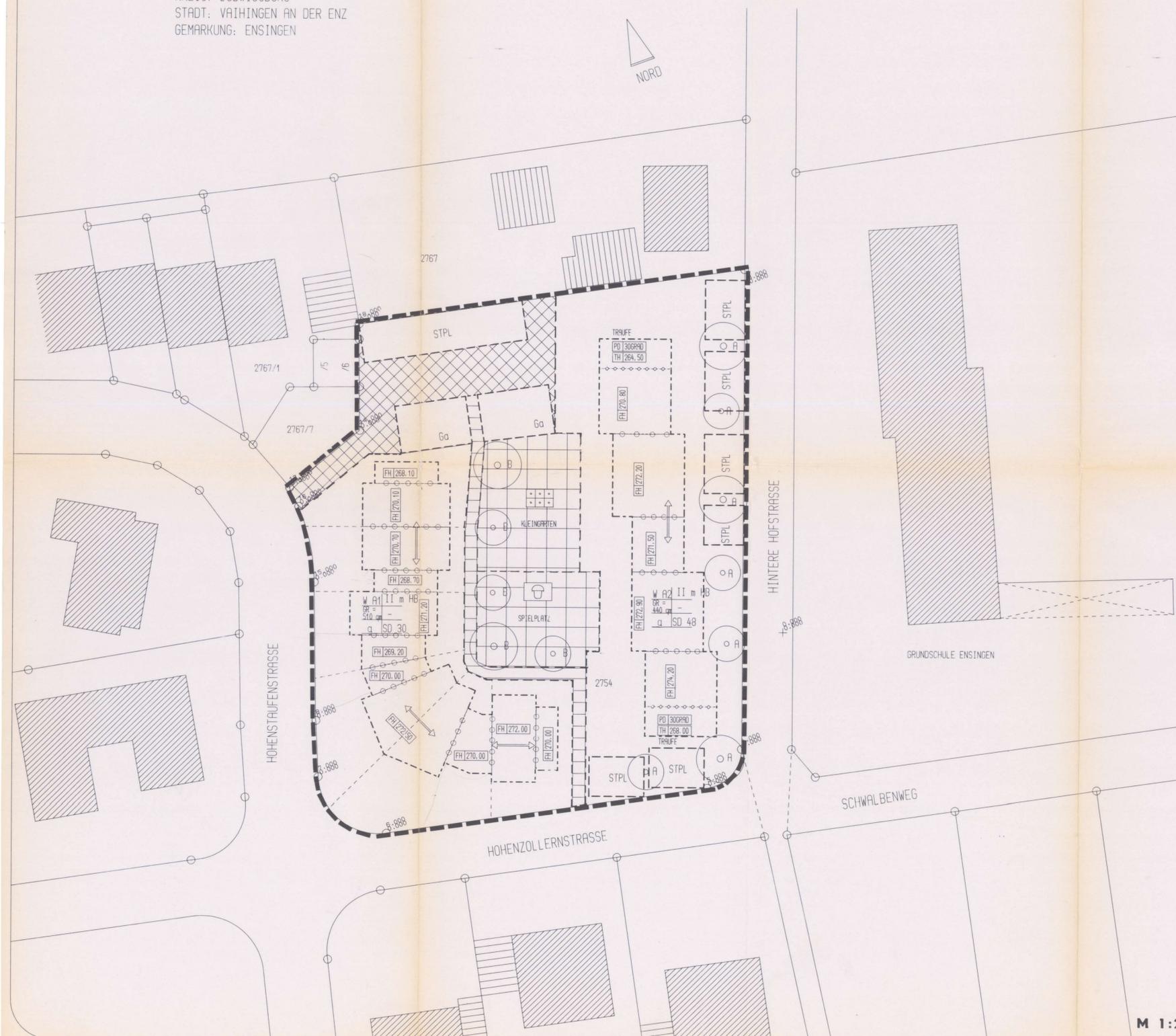


ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN HINTER DEM HOF ENSINGEN 2. ÄNDERUNG

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: VAIHINGEN AN DER ENZ
GEMARKUNG: ENSINGEN



LEGENDE

ART D. BAUGEBIETS	GESCHOSSZAHL MIT HOHENBEGRENZUNG
GRUNDFLÄCHE IN qm	—
BRUNNEISE	DACHFORM/NEIGUNG

- WA 1** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- FH 265, 30** FESTSETZUNG DER FIRSHÖHE BEZOGEN AUF NN
- BRUNNEISE** § 23 BauNVO
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSPARKPLÄTZE (§ 9(1) 4 u. 12 BauGB)**
- ZWISCHENBESTIMMUNG**
- STPL/GA** STELLPLÄTZE/GARAGEN
- SPIELPLATZ**
- KLEINGRÜTEN**
- GEMEINSCHAFTLICHER FUSSWEG**
- GEMEINSCHAFTLICHE ZUFART/HOFFLÄCHE**
- A** PFLANZGEBOT EINZELBAUHE BESSERHOLZ/LINDE/ROSELBEERE
- B** PFLANZGEBOT EINZELBAUHE HOCHSTAMM KIRSCHAPFEL/BIRNBAUM/NUSSBAUM
- ↔** FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HOHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHFORMEN
- PROJEKTIERTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ==** GELTUNGSBEREICHSGRENZE BEBAUUNGSPLAN

Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Originalbebauungsplan des Stadtplanungsamtes vom 18.11.1991 / 07.01.1992 beurkundet: Vaihingen an der Enz, den Bürgermeisteramt

GEFERTIGT: IM AUFTRAG DER STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
VAIHINGEN AN DER ENZ DEN 18. NOVEMBER 1991
DIPL. ING. (FH) WERNER FREY FREIER ARCHITEKT ENSINGEN
REDAKTIONELLE ÄNDERUNG/KLARSTELLUNG VOM 07. JANUAR 1992

PLANGRUNDLAGE: INGENIEURBÜRO UWE SCHWARZ VAIHINGEN AN DER ENZ

M 1:250

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
GEMARKUNG ENSINGEN
T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEM HOF" 2. ÄNDERUNG

I GELTUNGSBEREICH
Der Bebauungsplan "Hinter dem Hof" 2. Änderung wird begrenzt durch die Hinterer Hof Strasse, die Hohenzollernstrasse, die Hohenstaufenstrasse und die Flurstücke Nr. 2767/7; 2767/5 + 6; 2767/1; 2767

II RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 BGBI. I S. 2253
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBI. I S. 132
3. Planzeichenverordnung - PlanZVO - vom 18.12.1990 Anlageband zum BGBI. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991
4. Landesbauordnung Baden Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 GBl. S. 770, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.1985 GBl. S. 51

III SÄMTLICHE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESER BEBAUUNGSPLANS BISHER BESTEHENDEN PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN WERDEN AUFGEHOBEN.

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB
 - 1.1 Bauliche Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB
 - 1.11 Art der baulichen Nutzung § 5 1 - 15 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 - 1.12 Maß der baulichen Nutzung § 5 16 - 21 BauNVO Grundfläche in qm - nach Eintrag im Lageplan -
 - 1.13 Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung II mit HB, Eintrag Firsthöhe bezogen auf NN, - nach Eintrag im Lageplan - § 18 BauNVO
- 1.2 Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB in V. mit BauNVO § 22
Abweichende Bauweise an Geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen, sonst i. S. der offenen Bauweise.
- 1.3 Stellung der Gebäude § 9(1) Nr. 2 BauGB
Firstrichtung der Dächer parallel zu den eingetragenen Richtungs Pfeilen
- 1.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16(3) BauNVO

Festgesetzt werden die im Lageplan eingetragenen Firsthöhen für die einzelnen Gebäudeteile Sie sind bezogen auf NN Der First ist definiert als Schnittpunkt der beiden Dachflächen. Sind Traufhöhen festgesetzt, so sind diese als Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche definiert und auf NN in m bezogen. Diese Festsetzungen sind Höchstgrenzen

- 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9(1) 14 BauNVO
 - a) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 - b) Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Lageplan dargestellten Flächen zulässig.

- 1.6 Pflanzangebot § 9(1) 25 BauGB
 - a) Einzelbäume
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Baumarten gepflanzt werden. Die in der Legende aufgeführten Arten werden dieser Anforderung gerecht.
 - b) Private und gemeinschaftliche Grünflächen
Die genannten Grünflächen dürfen nur mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen bepflanzt werden. Es soll bei der Pflanzenauswahl auf Artenvielfalt geachtet werden.

z.B.: Hasel, Heckenrosen, Weissdorn, o. ä.

2. Ortliche Bauvorschriften § 73 LBO gem. § 9(4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 73 (1) 1. LBO

- a) Dachform und Dachneigung
Dachform und Dachneigung sind gemäß Planeintrag auszuführen. Die Dächer von Garagen sind als Satteldächer wie im Gebiet WA 1 auszuführen

- b) Dachaufbauten und Vorbauten
Bebauung entlang der Hinterer Hof Strasse (WA 2): Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen an ihrem höchsten Punkt 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes enden. Die Breite einzelner Aufbauten darf 2,00 m nicht überschreiten. Ausnahme: Treppenhäuseraufbauten max. Breite 3,50 m Die Summe der Aufbauten darf pro Seite max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Vom Ortsgang des Hauptgebäudes ist ein Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Vorbauten (Balkone, Wintergärten, o.ä.) sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m pro Gebäude zulässig. Sie dürfen die Baugrenze nach Westen um max. 1,50 m überschreiten. Reihenhäuseraufbauten entlang Hohenzollern/Hohenstaufenstrasse (WA 1): Dachaufbauten sind nicht zulässig Vorbauten im EG (Wintergärten) dürfen die Baugrenze nach Westen bzw. Süden um max. 1,00 m überschreiten

- c) Dachdeckung und Farbe
Für die Dachdeckung sind naturrote Tonziegel zu verwenden.
- d) Fassaden
Für die Gestaltung der Fassaden sind Putz oder putzähnliche Strukturen in Verbindung mit Holz zu verwenden. Es dürfen keine schwarzen oder dunkelbraunen Materialien oder Farben verwendet werden.

- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen
 - a) Unbebaute Flächen dürfen nicht versiegelt werden.
Offene Stellplätze und Hofflächen, sowie Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. z.B.: Schotterterrassen, in Sand verlegte Pflaster, o.ä. Sie werden deshalb nicht auf die Grundfläche angerechnet. Geländesprünge sollen durch Trockenmauern gärtnerisch gestaltet werden.
 - b) Einfriedigungen sind durch Pflanzen im Sinne des Pflanzgebots für privates und gemeinschaftliches Grün vorzunehmen. (siehe 1.6 b) Ausnahme: Hecken Maschen- oder Knüpfdrähte eingezogen sein.

- 2.3 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4, 22 BauGB und § 73 LBO (1) 1.; 5.
Auf der für Garagen vorgesehenen Fläche sind die für die Bebauung WA 1 notwendigen Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze sind als offene Stellplätze auszuführen. Ausnahme: überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig, diese sind durch rankende ortstypische Pflanzen zu begrünen. Diese Ausnahme gilt nicht für die Stellplätze Ecke Hinterer Hof / Hohenzollernstrasse

Hinweise
- aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim vom 29.1.1992:
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Absatz 4 WG zu verfahren.
Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.1988 Az.: 54-8951.13/5).

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim sofort zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 13.1.1992 - 14.2.1992 Auslegung bekannt gemacht am 3.1.1992

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.5.1992

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 18.9.1992 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht am 1.10.1992

In Kraft getreten am 1.10.1992

Vaihingen an der Enz, den 1.10.1992
i.V.
Bürgermeisteramt
gez.: Nestle

*Büroampliar
"HINTER DEM HOF" 2. ÄN
Gesamtgröße 3.500 m² = 0,35 ha*