



Die bisherigen Regelungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quergiebeln, Dachflächenfenster, Materialien und Farben im Geltungsbereich der Bebauungsplanes „Im Flehinger“ werden hiermit aufgehoben und durch nachstehende Vorschriften ersetzt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind in den Baukörper mit einzubeziehen oder an den im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Stellen vorzusehen. Je Wohngebäude darf zwischen Baufenster und öffentlicher Verkehrsfläche eine Garage mit max. 40 m² Grundfläche errichtet werden, wobei der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5 m betragen muss

Nebenanlagen (§9(1) BauGB, §14(1) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m³ umbautem Raum zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Die Begriffe Dachfläche, Gebäudeseite und Gebäudelänge beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1)

Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster,

Dachform: Satteldach; untergeordnete Flachdachanteile (unterhalb der Traufe, max. 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen. Nicht ins Gebäude integrierte Garagen können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten sind als Flachdach-, Schlepp-, Satteldach- und Tonnendachgauben zulässig. Die Dachneigungen der Gauben dürfen nicht vom Dach aus ansteigen.

Gauben müssen zum First 1,00 m und zum Giebel (Außenwand, auch bei versetzten Doppel- oder Reihenhäusern) mindestens 1,50 m sowie zur Traufe (Schnittpunkt Dachkante / Außenwand) mindestens 0,30 m Abstand haben. Die Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen. Maßgebend (für die Gaube) sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bzgl. First) mit dem Hauptdach.

Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mind. 0,50 m Abstand einhalten.

Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.

Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 50% der Gebäudelänge (z. B. auch Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht überschreiten. Maßgebend sind die Wände.

Die **Kombination von mehr als 2 Elementen** (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen.

Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.

Materialien und Farben

Dachdeckung

Es sind nur rote, braune und graue Ziegel- und Betondachsteine sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.

Wandflächen

Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis zu 15 % je Wandfläche.

Nicht zulässig sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien, sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben.

Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig

Bei geneigten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 11.04.2011 / 06.06.2011 / 28.09.2011

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Im Flehinger, 4. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke nördlich des Brahmsweges und nördlich der Beethovenstraße außer den Flurstücken 1572 und 1572 /1.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quergiebel, Dachflächenfenster, Materialien und Farben außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan (nur Abgrenzung) Maßstab 1:2000 und Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Für die Bebauungsplanänderung gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 17.12.2009.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 24.06.2011 bis 26.07.2011
Auslegung bekannt gemacht am 16.06.2011

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 28.09.2011

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 29.09.2011
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 13.10.2011

Vaihingen an der Enz, den 13.10.2011
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)