



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone	a) Art der baulichen Nutzung	bl max. Geschosshöhe
c	d	(Fullschema)	c) GRZ Grundflächenzahl	d) -
e	f		e) Bauweise	f) Dachform, Dachneigung

A Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 (1) 1 BauGB)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl, hier 0,3
I+IU	2 Vollgeschosse (davon eines im Untergeschoss)
TH 3,5m	Traufhöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über BZH (Bsp)
FH 8,5m	Firsthöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über BZH (Bsp)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

o offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 35-45° Satteldach, Dachneigung 35-45°

↔ Firstrichtung

BZH 228,5 Bezugshöhe über NN (Bsp)

C Darstellung ohne Normcharakter

/// Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

o Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp)

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter u NN

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

3.1 Dachform und Dachneigung:

Ergänzende Vorschriften
Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind -soweit nicht als Terrasse genutzt- zu begrünen (s. Dachdeckung).
Für Garagen und sonstige Nebengebäude (z. B. Gartenhaus) sind auch Flachdächer oder flacher geneigte Pultdächer zulässig.

3.2 Firstrichtung

Firstrichtung zwingend, für Wohngebäude siehe Planeintrag
Nebenfirste (Quergiebel) sind nicht zulässig.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster

Dachaufbauten sind als Flachdach-, Schlepp-, Satteldach- und Tonnendachgauben zulässig.
Gauben müssen zum First und zum Giebel (Außenwand, auch bei versetzten Doppel- oder Reihenhäuser) mindestens 1,5 m sowie zur Traufe (Schnittpunkt Dachkante / Außenwand) mindestens 0,3 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. Gauben, deren Dachneigung gegen das Hauptdach verläuft, sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mind. 0,5 m Abstand einhalten.
Gauben und Dacheinschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Maßgebend sind die Wände.
Auf einer Dachfläche dürfen nur Gauben oder Dacheinschnitte angeordnet werden.
Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.

3.4 Materialien

Dachdeckung
Es sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.
Wandflächen
Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche.
Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Kunststoffen, Metall oder reflektierende Materialien, sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben.

3.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig (unabhängig von Ziffer 1.3 u.1.4).
Bei Dachflächen sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen.
Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlage entsprechen.

3.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
Abgrabungen sind bis maximal 1 m Tiefe zulässig.
Auffüllungen sind bis maximal 0,5m Höhe zulässig. Höhere Auffüllungen sind zur Unterbringung des eigenen Erdaushubs zulässig.

4 HINWEISE

- 4.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies dies gem. §37(4) Wassergesetz (WG) dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung 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.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- 4.2 Denkmalschutz
Werden bei Grabungsarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711 / 664630)

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 12.12.2008

Stadtplanungsamt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Reines Wohngebiet - WR (§ 3, § 1 (5) u. (6) BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 18 BauNVO):
Für jedes Baufenster im WR ist eine Bezugshöhe (BZH) in Meter über NN im Bebauungsplan eingetragen.
Die Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 3,50m über diesem Bezugspunkt liegen.
Eine Überschreitung der TH auf 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig
Die Firsthöhe (FH = höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 8,50m über der BZH liegen.
- 1.3 Höchstzahl der Wohneinheiten** (§9(1)Nr. 6 BauGB)
Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm umbautem Raum zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

- 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
Das Dachflächenwasser/Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über eine bewachsene Mulde und/oder Rigole soweit als möglich zu versickern bzw. zu verdunsten. Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne zur Gartenbewässerung oder für Brauchwassernutzung) ist ebenfalls zulässig. Der Überlauf der Zisterne ist, soweit möglich über eine Mulde und/oder Rigole, der Oberflächenkanalisation zuzuleiten.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit graddurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen) herzustellen.

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENSINGEN

PLB. 6.3

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Im Flehinger 3. Änderung“

Vereinfachtes / Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 / 13a BauGB
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1572 in der Beethovenstraße.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

ANLAGE: Begründung zum Bebauungsplan

- 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 14.12.2004.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 13.02.2009 bis 16.03.2009
Auslegung bekannt gemacht am 05.02.2009

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.09.2009

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 01.10.2009
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 08.10.2009

Vaihingen an der Enz, den 08.10.2009
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)