



Textteil

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**
Ermittlung der Geschossfläche (§20 BauNVO) erfolgt nicht nur nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen. Mitzurechnen sind auch die Flächen der Aufenthaltsräume (soweit als solche bestimmt oder geeignet) in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 (2), 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 3,50 m über der Bezugshöhe liegen.
Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 7,00 m über der Bezugshöhe liegen.
 - Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen: (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der obengenannten Flächen pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m² umbauten Raum zulässig.
 - Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Es sind max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
M/M Die Natursteinmauer ist zu erhalten.
M/P Die nicht heimischen Gehölze sind zu entfernen, die heimischen zu erhalten. Es sind drei hochstämmige Obstbäume (alte Sorten) zu pflanzen. Bewirtschaftung siehe Begründung.
M/S Es sind sechs hochstämmige Obstbäume auf schwach bis mittelstarkwachsender Unterlage zu pflanzen, außerdem Wiesenensaat. Bewirtschaftung siehe Begründung.

Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück soweit möglich zu versickern (z. B. Sickermulden oder Sickerschächte). Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) ist zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
 - Aneinandergebaute Gebäude**
Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.
 - Gestaltung der Dächer**
Dachform: Satteldach, Dachneigung 28°, Abweichungen um +/- 2° sind zulässig.
Dachdeckung: Es sind nur rote und rotbraune Ziegel (keine glänzenden Materialien) sowie Grunddächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.
Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt auf die Dachfläche mit gleicher Dachneigung aufzusetzen.
Dachaufbauten und Quergiebel sind unzulässig.
 - Garagen** sind, soweit sie nicht im Gebäude integriert sind, erdüberdeckt auszuführen.
 - Abgrabungen** sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bzw. Stellplätze zulässig. Notwendige Stützmauern sind zu begrünen.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB)**
- Pflanzgebot:** Der südliche Gartenteil (Pfg.) ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Das Pfg. darf mit einem maximal 1,50m breiten Zugang durchbrochen werden.
 - Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Gestaltung der unbebauten Flächen**
Es sind nur Holzzäune bis 1,00m Höhe und Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. In Hecken sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1,00m zulässig mit mindestens 0,50m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
- 3. HINWEISE**
- Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg (12.03.2001)**
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 24.10.2001
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

ZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|---|
| | Textbezug |
| 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO) | |
| WR | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) |
| 0,3 | reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 0,5 | Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) |
| I | Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) 1.1 |
| | Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) |
| 272.50 | Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) |
| TH 276.0 | Bezugshöhe in Meter ü. NN als Höchstgrenze |
| FH 279.5 | Traufhöhe in Meter ü. NN als Höchstgrenze 1.1 |
| | Firsthöhe in Meter ü. NN als Höchstgrenze 1.1 |
| ED | <u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u>
<u>Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 23, 23 BauNVO)</u> |
| | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhaus zulässig (§ 22 BauNVO) |
| GA, ST | Baugrenze |
| | Garagen, Stellplätze 1.2 |
| | <u>Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</u> |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Mischfläche, keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr |
| | <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)</u> |
| | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) 1.5 |
| | |
| 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB) | |
| ↔ | Firstrichtung zwingend |
| SD 28° | Satteldach, 28° Dachneigung 2.1.2 |
| | Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB) 2.2.1 |
| 3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB) | |
| 268.87 | Geländehöhen (Bestand) |

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTEIL Ensingen, Plb. 6.3, 6.5 und 6.2

BEBAUUNGSPLAN

„MOZARTSTRASSE“ und örtliche Bauvorschriften, ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich Teil I umfasst Teile der Flurstücke 1891 und 1892 und der Mozartstraße Plb. 6.3, der Geltungsbereich Teil II umfasst das Flurstück 6964 im Gewann Pfadle Plb. 6.5, der Geltungsbereich Teil III umfasst das Flurstück 2472 im Gewann Seehau Plb. 6.2.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Lageplan M 1: 500, Textteil

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

- Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1, S. 2141); zuletzt geändert am 27.07.2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGI. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GRL S.760).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 02.01 bis 04.02.2002
Auslegung bekannt gemacht am 20.12.2001

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 24.07.2002

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 25.07.2002
Bürgermeisteramt

gez. NESTLE
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 01.08.02

Vaihingen an der Enz, den 01.08.02
Bürgermeisteramt
gez. NESTLE
i.V. Nestle

