Kreis Vaihingen/Enz

Gemeinde Ensingen

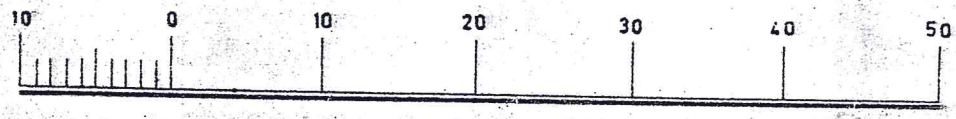
Gemarkung

LAGEPLAN

genehmigt!
Vaihingen an der Enz, den 17.9.71
Landratsamt
Im Auftrag
LANDRATSAMT VAIHINGEN

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Herrenwiesen"



MASSTAB 1 : 500

Festgestellt durch Beschluß des Gemeinderats vom .....

Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts vom .....

Gefertigt:

Mühlacker, den 9. Juni 1970

Staatl. Vermessungsamt

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist (planungs- und bauordnungsrechtlich), folgendes:

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die unter (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. Ebenso werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen.
Dachform (§ 1112 BauO)	Ziegelgedecktes Satteldach
Garagen (§ 1112 BauO)	Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Ausnahme (3) 1 wird zugelassen. Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Dachform (§ 1112 BauO)	einheitlich Flachdach
Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) (§ 1112 BauO)	Werk- und Lagerhallen max. Bauhöhe 5.50 m Büro- und Wohngebäude max. zweigeschossig max. Bauhöhe 6.00 m
besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)	Die Gebäude können einseitig auf die Grenze gesetzt werden. Auf dem anschließenden Grundstück kann an diese Grenze angeschlossen werden. Wird nicht angeschlossen, ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Vom Angrenzer ist die Herstellung und Unterhaltung des Grenzgiebels zu dulden.
Pflanzzwang § 9(1)15 BBauG	Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist die bezeichnete Fläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Im Abstand von 60 m von der westlichen Grenze des Gewerbegebiets sind nur Betriebe zulässig, die das angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich stören.

Besondere Bauvorschriften

1) Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur Kreisstraße K 4 87 weder unmittelbare Zugänge noch unmittelbare Zufahrten angelegt werden. Etwa bestehende unmittelbare Zugänge oder Zufahrten werden vor Inangriffnahme der Bebauung beseitigt.

2) Die Sichtflächen an den Straßeneinmündungen in die K 4 87 werden von jedersichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung freigehalten.

3) Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der K 4 87 nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und anderweitig abzuleiten.

4) Durch die Bebauung darf der Abfluß des Oberflächenwassers von der K 4 87 nicht verändert werden.

Zeichenerklärung

WA — Allg. Wohngebiet

GE — Gewerbegebiet

V — Grünfl. als Bestandteil v. Verk. Anl.

PZ — Pflanzzwang § 9(1)15 BBauG i. privatem Grünflächen

P — Parkfläche

Fahrbahn — Verkehrsflächen u. Straßenbegrenzungslinien

Grenze für den Geltungsbereich des Bebauungspl. § 9 (5) BBauG

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

nicht überbaubare Fläche

Baugrenze (nicht zwingend überbaubare Fläche

Baulinie (zwingend)

Rechtwinklige Stellung der baulichen Anlagen entsprechend den Baugrenzen bindend § 9(1) 16 BBauG.

Allgem. Wohngebiet (§ 4BauNVO)	WA	II	Zahl der Vollgeschosse Maximal
Grundflächenzahl	0.35	(0.7)	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	22°	o	Offene Bauweise
Max.Zahl d.Wohnungen je Gebäude	max. 2 W		

Sichtflächen (v. d. Beb. freizuh. Grundstücke

Leitungsrecht zu Gunsten der Gem

Ortsdurchfahrt — Außenstrecke

Grenze der Ortsdurchfahrt rspl.