

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENZWEIHINGEN

BEBAUUNGSPLAN
HINTER DER STEINE
III. ÄNDERUNG
DÄCHER
TEIL V

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- I** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 u. 20 BauNVO; § 2 (5) LBO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17, 19 BauNVO)
- 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17, 10 BauNVO)
- a** Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 22 BauGB)
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Firstrichtung des Hauptbaukörpers (§ 9 (1) 2 BauGB)
Firstrichtung des Nebenbaukörpers (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
221,0 EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Gehwege
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127(2)3 BauGB)
V-PZ Pflanzzwang (öffentlich) (§ 9 (1) 25a BauGB)
vg Vorgartenfläche (§ 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 73 (1) 5 LBO)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) LBO)
GD Dachform: Giebelgedach (§ 73 (1) LBO)
Siehe Textteil Ziffer 2.1.1.

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Vaihingen an der Enz für unterirdische Leitungen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Bauweise	Dachform

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 10. 5. 93 bis 11. 6. 93
Auslegung bekanntgemacht am 23. 4. 93

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 25. 8. 93
Ausgefertigt: Vaihingen an der Enz, den 26. 8. 93 Bürgermeisteramt i.V. gez.: Nestle
Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde durchgeführt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 11. 11. 93 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekannt gemacht 26. 11. 93

In Kraft getreten am 26. 11. 93

Vaihingen an der Enz, den 26. 11. 93

Bürgermeisteramt in Vertretung gez.: Nestle Bürgermeister

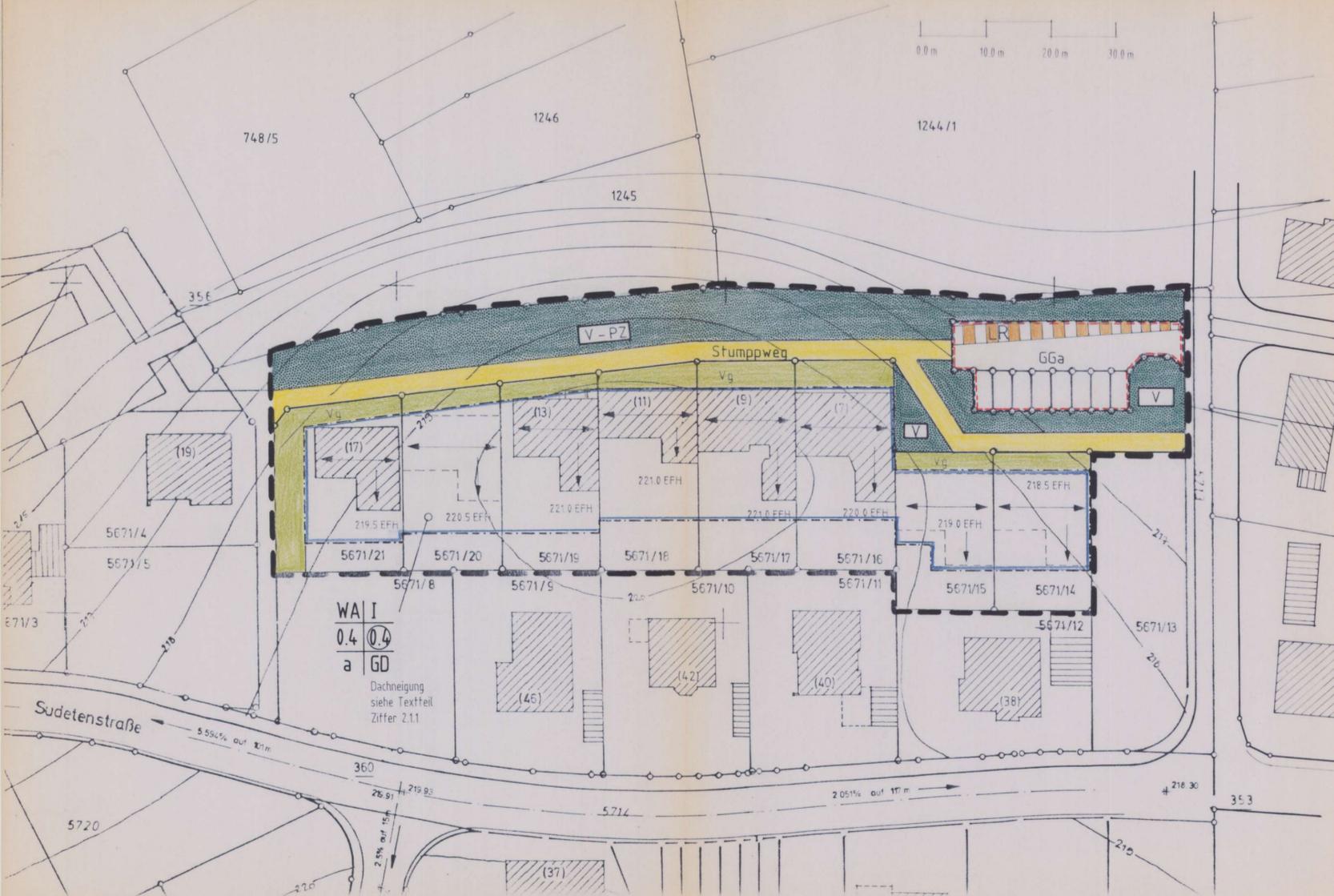
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter der Steine" gen. am 30.07.1975 vom Regierungspräsidium Stuttgart, sowie des Bebauungsplanes "Hinter der Steine II. Änderung" gen. am 04.07.78 vom Regierungspräsidium Stuttgart außer Kraft.

Es gilt: Baunutzungsverordnung 1990 BauNVO
Landesbauordnung 1983 LBO
Baugesetzbuch 1986 BauGB
GESTRICHEN AM 30.3.93
STADTPLANUNGSAMT / SCHMITT

Kreis Ludwigsburg Stadt Vaihingen an der Enz
Stadtteil Enzweihingen
Bebauungsplan "Hinter der Steine"
III. Änderung - Dächer Teil V

Aufgestellt: 17.02.93
Heribert Maurer Dipl. Ing. Freier Architekt
7143 Vaihingen an der Enz Umlandstr. 4

Ziffer 2.1.2 ergänzt 25.8.1993 Stadtplanungsamt Vaihingen/Enz



KREIS LUDWIGSBURG - STADT VAIHINGEN-ENZ -
STADTTEIL ENZWEIHINGEN - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGS-
PLAN "HINTER DER STEINE - III. ÄNDERUNG TEIL V"

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 2 - 15 BauNVO)

Baugebiete (§§ 2 - 11 BauNVO): siehe Eintrag im Lageplan WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen i. S. des § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO, § 2 (5) LBO)

siehe Eintrag im Lageplan
I: Zulässig ist ein Vollgeschosß gem. § 2 (5) LBO.
Die Nutzung des Dachraumes ist im Rahmen des § 2 (5) LBO als nicht anrechenbares Geschoß zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 + 18 BauNVO und § 73 (1) LBO)

maximale Gebäudehöhe: 6,50 m, gemessen vom Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Dachfirst, bzw. 3,50 m, gemessen von Oberkante Flachdach (bei vorhandenen Gebäuden) bis Oberkante Dachfirst.
Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich.

1.2.3 Grundflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

siehe Eintrag im Lageplan

1.2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO)

siehe Eintrag im Lageplan

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO): geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

siehe Eintrag der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) im Lageplan.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Das im Plan dargestellte Hausschema gilt als Richtlinie. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich für Haupt- und Nebenbaukörper

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO soweit Gebäude gem. § 2 (2) LBO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig. Sie sind in der dafür festgesetzten Fläche (GG a) zu erstellen.

1.8 Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Die mit PZ bezeichneten öffentlichen und privaten Flächen sind zur Pflege der Landschaft und zur Abschirmung des Plangebietes mit mittel und höher wachsenden einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

1.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

siehe Eintrag im Lageplan

Die im Plan eingezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Vaihingen an der Enz belastet. Die Abmessungen sind einzuhalten.

1.10 Lärmschutz Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf der Nord- und Ostseite der Gebäude sind besondere bautechnische Vorkehrungen (Grundrißanordnung, bautechnische Maßnahmen) gegen den Straßenlärm (Bundesstraße 10) zu treffen. Die DIN 18005 und DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.1. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

2.1.1. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) LBO)

First des Hauptbaukörpers: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 27°.
First des Nebenbaukörpers: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 22°-32°.

Gegeneinander versetzte Pultdächer sind beim Hauptbaukörper zulässig.

Satteldächer mit asymmetrischen Hauptdachflächen und einseitig geneigte Pultdächer sowie Walmdächer sind nicht zulässig.

Die Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß auszuführen.

2.1.2. Firstrichtung (§ 73 (1) LBO)

siehe Eintrag im Lageplan

Die vorgeschriebene Firstrichtung gilt für die Haupt- und Nebenbaukörper.

2.1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 73 (1) LBO)

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf nicht größer sein, als die halbe zugehörige Trauflänge. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 2,5 m nicht überschreiten. Vom Ortsgang müssen Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Bei mehreren Dachaufbauten muß der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten mindestens 1,5 m betragen. Dachaufbauten dürfen an ihrer Vorderseite eine mittlere Höhe von 5,5 m, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe, nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur als Schlep- oder Flachdachaufbauten zulässig. In das Dach eingeschrittene Dachbalkone sind zulässig. Die oben genannten Maße und Einschränkungen gelten dafür sinngemäß.

2.1.4. Dachflächenfenster (§ 73 (1) LBO)

Zulässig ist nur die Verwendung von Dachflächenfenstern mit "stehenden" Formaten und einer Einzelgröße von maximal 1,5 qm. Reihungen mit bis zu drei Fenstern sind zulässig. Mehr als zwei verschiedene Fensterformate auf jeweils einer Dachfläche sind unzulässig.

2.1.5. Farbgebung, Material, Detailsbildung (§ 73 (1) LBO)

Zur Dachdeckung sind nur rotbraune Dachpfannen zulässig. Der Dachüberstand muß allseits mindestens 30 cm betragen. Der Ortsgang ist mit Ortsgangziegeln auszuführen - Ortsgangverschaltungen sind nicht zulässig. An der Traufe sind einfache vorgehängte Rinnen vorzusehen - kein Rinnenkasten. Dachverwahrungen sollen im Farbton der Dachdeckung entsprechen.

2.2. Nebengebäude (§ 73 (1) LBO)

Nebengebäude sind in Material, Farbgebung und Gesamtgestaltung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) LBO)

Die im Lageplan als Vorgärten (vg) dargestellten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (§ 73 (1) 5 LBO).

2.4. Einfriedigungen (§ 73 (1) LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Hecken bis zu 1,0 m Höhe oder Holzzaune. Fußmauern sind bis zu 0,25 m Höhe zulässig. Stützmauern sind in Abweichung von § 52 (1) 27 LBO genehmigungspflichtig gem. § 73 (2) LBO.

2.1.2. Ergänzung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates v. 25.8.1993

Ausnahmsweise ist nach Norden hin ein Querfirst zulässig soweit er für einen Treppenaufgang notwendig ist. Die Regelungen der Ziffer 2.1.3 gelten sinngemäß.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 31.08.1990.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert am 31.08.1990.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 81) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert am 17.12.1990.