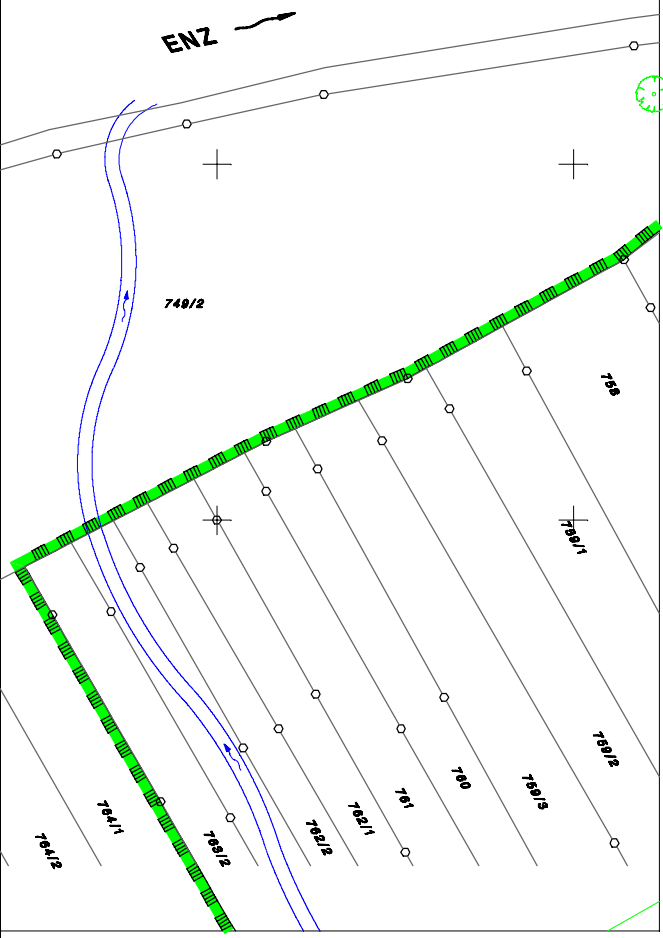
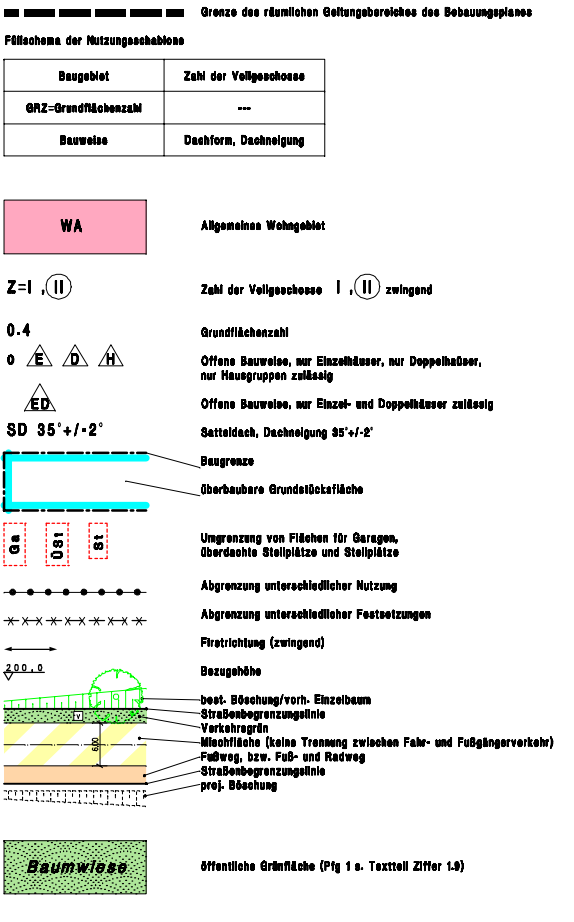


Anschluß Entwässerungsgraben zurENZ



Private Grünflächen (§§ 9(1)15 und 25 BauGB)
Allgemeines Pflanzgebot
 Je Grundstück ist ein bzw. ab 350m² Grundstücksgröße sind zwei standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Forderungen aus Pfg 3 und 4 können angerechnet werden.
Pfg 3 "westlicher Ortsrand"
 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist mit einer Blumwiese und stark bis mittelstarkwüchsigem Obstgehölzen auszuführen. Die Baumstandorte sind innerhalb der Pfg 3-Fläche verschiebbar. Nadelgehölze wie Thuja, Fichten usw. sind unzulässig.
Pfg 4 "Baumreihe Fußweg"
 Standortgerechte und heimische Laubbäume. Die Standorte sind innerhalb der Pfg 4-Fläche verschiebbar.
1.10 Öffentliche Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9(1)14 i.V.m. § 9(1)25a BauGB)
 Der Teich und die Traufwassermulde sind naturnah (weitgehend unversiegelt) auszuführen.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§(4) BauGB und §74 LBO).
2.1 Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen (§74(1) LBO).
Dachform: siehe Pläneinschrieb: SD = Satteldach.
Dachneigung: siehe Pläneinschrieb im WA1 = 28° im WA2 = 35°. Bei aneinandergrenzenden Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform einzuhalten und das gleiche Material zu verwenden. Abweichungen um +/- 2° sind bei Einzelhäusern generell und bei Doppel- und Reihenhäusern ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dachneigung sichergestellt ist (z.B. durch Bauform).
Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in rot oder rotbraunen Tönen, auch Holzschiefer sind zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.
Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen.
Dachaufbauten und Dachneigung: Pro Gebäude sind je Dachfläche nur 2 Aufbauten oder 2 Dachflächenfenster oder ein Dachneigungsaufbau auf max. der Hälfte der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dachneigungsaufbauten und Dachflächenfenster müssen von den Giebelgesimsen mindestens 1.0m Abstand haben und 1.0m unter dem First enden. Im WA1 sind als Dachaufbauten nur Flachdachaufbauten zulässig.
Angebauter Garagen sind in die Dachneigung des Hauptgebäudes mit einzu beziehen. Falls dies nicht möglich ist, sind angebaute Garagen, freistehende Garagen und freistehende überdachte Stellplätze mit Flachdach auszuführen. Werden sie mit Flachdach ausgeführt, müssen sie begrünt werden. Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie Sattelgaragen (auch wenn sie im Einzelfall an ein Gebäude angebaut werden), sind einheitlich zu gestalten.

ZEICHENERKLÄRUNG



TEXTTEIL

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt: Im Norden durch die Flst. 748/2 (Böschung zu den Sportplätzen), im Osten durch die Flst. 586S, 5748, 5741 bis 5746, die Kleiberstr., Flst. 5824 bis 5827, im Süden durch den FW Flst. 5920, im Westen durch Flst. 1092 und die Restgrundstücke der Flst. 1105/2 bis 1118/2.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.7.1987, BauNutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 und Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.9.1995.
- Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§1-15 BauNVO).**
 Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO.
 Die Nutzungsgarten im Sinne von §4(2)1-3 sind zulässig.
 Die Ausnahmen im Sinne des §4(3) BauNVO sind gemäß §1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO).**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
 Höhe der baulichen Anlagen (§16(3) BauNVO und §74(1) LBO).
 Für jedes Gebäude ist eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf im WA1 und WA2 bei Z = 1 max. 3,5m, bei Z = II max. 6,3m, im WA3 bei Z = I max. 4,2m, über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Gebäudelängen an der Traufseite um max. 0,70 m überschritten werden.
 Die Firsthöhe darf bei SD 35° mit Z = I max. 8,3m, bei SD 28° mit Z = I max. 7,2m und bei Z = II max. 11,2m über diesem Bezugspunkt liegen. Bei Reihenhäusern sind die Höhen zwischen den Eckhäusern gleichmäßig abzustufen.
- Bauweise (§9(1)2 BauGB und §22 BauNVO).**
 Jeweils nach Pläneinschrieb:
 E - offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
 D - offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser zulässig.
 H - offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig.
 Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. je einzelnes Reihenhäuser) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB).**
 Die Pfeileintragungen geben die möglichen Firstrichtungen an, sie sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

- 2.2 Einfriedigungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§73(1)5 LBO).**
 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig. Sockelmauern aus Natursteinen bis zu 80 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) bis 1m Höhe sind allerdings zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Ausnahmen vergl. Ziff. 1.8 - notwendige Stützmauern.
 Bauliche Einfriedigungen entlang der "Pfg 3- und Pfg 4-Fläche" haben zum Ortsrand (westliche Grundstücksgrenze) bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Bauliche Einfriedigungen in der "Pfg 3-Fläche" sind nur als Kombination Maschendraht / Holzpfosten zulässig.
 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Privatgrundstück 0,7 m nicht überschreiten.
 Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus grassdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.
 Bei Gebäuden sind entlang der Grenze Stützstützenanlagen bis 2.00m Höhe und bis 3.00m Länge zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 2.00m einzuhalten.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
3.1 Planunterlage Maßstab 1:500.
 Die Planunterlage wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Ing.-Büro Uwe Schwarz, Vaihingen an der Enz erstellt.
3.2 Die Höhenlinien entfallen einer örtlichen Höhenaufnahme des Ing.-Büros Uwe Schwarz, Vaihingen a.d.Enz.
3.3 Höhensystem
 Alle Höhen beziehen sich auf das neue System (N-Höhen).
3.4 Der höhennäßige Entwurf der Straßensysteme wurde durch das Ing.-Büro Uwe Schwarz erbracht.
3.5 Grundwassererschutz:
 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. §37(4) WGr der unteren Wasserbehörde anzumelden.
 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und einer Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
3.6 Der Grünordnungsplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen a.d.Enz ist als Erläuterung Anlage zum Bebauungsplan.
3.7 Bodenschutz:
 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe "Beiblatt Bodenschutz").
3.8 Altlasten:
 Werden bei Bauarbeiten Altlastlagerungen angetroffen, ist das Landesamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.
- Bodenfunde:**
 Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, ist nach § 20 DSchG sofort das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711/6471).

Original

Kreis LUDWIGSBURG
 Stadt VAIHINGEN AN DER ENZ
 Gemarkung ENZWEIHINGEN

Bebauungsplan "Steine-Erweiterung"

VERFAHRENSVERMERKE
 Als Entwurf gem. §8(2) BauGB
 ausgelegt vom 28.12.98 - 29.01.99
 Auslegung bekanntgemacht am 17.12.98
 Als Satzung gem. §10 BauGB
 vom Gemeinderat beschlossen am 31.3.99
 Ausgefertigt, Vaihingen a.d.Enz, den 1.4.99

Bürgermeisteramt I.V. Neatle, Bürgermeister
 Satzungsbeschluss bekanntgemacht am 8.4.99
 In Kraft getreten am 8.4.99
 Vaihingen a.d.Enz

I.V. Neatle, Bürgermeister

Pflichtbearbeiter: FIURATÜCKGRENZEN UND FIURATÜCKNUMMERN RICHTIG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ANENTOMMEN.

 Ing.-Büro für Bau + Vermessungswesen
 Uwe Schwarz
 Am Sportplatz 3
 74880 Vaihingen a.d.Enz
 Tel. 07142/363, Fax 0714/246 823
 E-Mail: info@uwe-schwarz.de

Vaihingen a.d.Enz, den 20.5.1998/11.11.1998/ 31.3.1999

U.Schwarz, berat. Ing. und Stadtplaner U.Schwarz, vermessungstechn. Sachverst.
 Aufgestellt:
Die Stadt Vaihingen an der Enz
 Vaihingen a.d.Enz 1.4.99
 I.V. Neatle, Bürgermeister