



Enzweihingen	Pib. 2.2
Bebauungsplan "Südlich der Schulstraße - Erweiterung"	Maßstab: 1: 500
gez. von: RO	
am:	
Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz	12.12.1995

GRUNDLAGE BÜRO SCHWARZ 11.91 "HINTER DER LEHMGRUBE"
"SÜDLICH DER SCHULSTR."
ERGÄNZT STADTPLANUNGSAMT 8.95 / RO

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1.1
 - 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) 1.2
 - 0,6 Geschößflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO) 1.2
 - II m.HB Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) mit Höhenbeschränkung 1.2
 - Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) 1.2
 - FH 10,2 Firsthöhe in Meter über der EFH als Höchstgrenze
 - EFH 231,3 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude in Meter über NN als Höchstgrenze
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 (1) 2 BauGB) offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - ED Satteldach
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO) 1.3
 - GA Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB) 1.3
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB) 1.6
 - Straßenbegrenzungslinie (Unterteilung als Hinweis) Fahrbahn Gehweg
 - Vg Verkehrsgrünfläche
 - Grünordnung (§ 9 (1) 25a BauGB, § 8a BNatSchG)
 - Laubbaum zu pflanzen
 - Abgrenzungen
 - Unterschiedliche FH, Hauptfirstrichtung, Dachneigung
 - Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)
- SD Satteldach 2.1
 - Hauptfirstrichtung
 - 45 - 50° Dachneigung 2.1
 - + 260,80 bestehende Straßenhöhe
 - EFH 231,4 bestehende Erdgeschoßfußbodenhöhe

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 und § 1 (6) BauNVO).
Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Die zulässige Grundfläche kann mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Auf die Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich den Umfassungswänden mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
Die Firsthöhe ist auf maximal 8,5 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzt, sofern im Plan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.
- 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und 23 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Textbezug

- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
In Einzelhäusern sind höchstens 4 Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohnungen zulässig.
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer bis 20° zulässig.
Dachdeckung: Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachstein) in naturroten bis rotbraunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien sowie Dachbegrünungen (mindestens Dünnschichtbegrünungen) zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.
Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Dachgauben sind zulässig, wenn sie insgesamt 1/3 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Untergeordnete Nebenfirste sind hierauf anzurechnen.
Der Dachvorsprung ist am Ortgang und der Traufe auf 0,6 m begrenzt.
Wandfläche: Die Gebäude sind zu verputzen und mit hellen, erdgebundenen Farben zu streichen. Zur besseren Gliederung der Fassaden können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig. Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas oder sonstigen reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig. Doppelhäuser und Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und insbesondere die gleiche Dacheindeckung zu verwenden.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)
Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (z.B. Schotterrassen, Rasensteine, großflügig verlegtem Pflaster).
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch darzustellen. Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden und das Maß von 0,5 m Geländeverschiebung nicht überschritten wird. Höhere Auffüllungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes ausnahmsweise zulässig.
Stützmauern sind bis max. 0,6 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Stützmauer wird auf die gesamte zulässige Einfriedigungshöhe (s. Ziffer 2.3) angerechnet. Straßenausbaubedingte höhere Stützmauern sind als Ausnahme zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedigungen zulässig.
Allgemein darf in den lebenden Einfriedigungen erwachsener Maschendraht bis max. 1,00 m untergebracht werden. Mit Maschendraht in lebenden Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,5 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Sichtschutzanlagen wie Pergolen, Sichtschutzmauern, -zäune und -wände, Palisaden o.ä., sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, jedoch genehmigungspflichtig.
- 2.4 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

- 2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung (§ 37 (1) LBO) erhöht.
3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen Zone III B. Dessen Bestimmungen sind zu beachten.
- Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 12.12.1995 / 24.1.1996
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENZWEIHINGEN Pib. 2.2

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER SCHULSTRASSE - ERWEITERUNG"

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst. 1182, 1183, 1183/2, 1187/1 - 1187/4, 1200/1 - 1200/5, 1200/7 sowie teilweise Flst. 1200/6 (Schulstraße).

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL, ANLAGE BEGRÜNDUNG

- Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 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 (GBl. B.W. Nr. 24/8.9.1995, S. 617).

VERFAHRENSVERMERKE

- Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 26.2.96 bis 29.3.96
Auslegung bekannt gemacht am 9.2.96
- Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 8.5.96
- Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 9.5.96
Bürgermeisteramt
- gez.
i.V. Nestle
- * Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom nicht geltend gemacht.
Satzungsbeschluß
Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 17.5.96
- Vaihingen an der Enz, den 17.5.96
Bürgermeisteramt
- gez.
i.V. Nestle
- * Änderung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993.