

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Mischgebiet (MI 1-2), § 6 BauNVO. Die Nutzungsarten im Sinne von § 6 (2) 6, 7 und 8 sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahme im Sinne des § 6 (3) BauNVO ist gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die im EG untergebrachten Stellplätze bleiben gem. § 21 a (4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind gem. § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßflächen mitzurechnen. Mit diesen Flächen kann die zulässige Geschoßfläche um 7 % überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).

Die Unterbauung der Grundstücke ist nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (4) BauNVO und § 73 (1) LBO)

Für jedes Gebäude ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe als Mindestgrenze festgesetzt; diese ist gleichzeitig Bezugshöhe zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe. Die Traufhöhe (Schnitt Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf max. bei Z=I 4,0 m, bei Z=II 5,85 m, bei Z=III 8,90 m und für jedes weitere Geschoß 2,80 m über der Bezugshöhe liegen.

Die festgesetzte Firsthöhe betrifft nur die überbaubare Fläche im MI 2 ohne festgelegte Firstrichtung; die Firsthöhe bezieht sich auf die Bezugshöhe über NN.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
o - offene Bauweise.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung an, sie sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und 23 BauNVO)
Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks sind der jeweiligen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)
Da die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) nachts im gesamten Geltungsbereich überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen durch Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster und Ähnliches, vorzusehen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Nachweispflicht für Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorgeschrieben. (Vergleiche Lärmschutzgutachten Bernder & Stahl vom Februar 1992). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden (z.B. durch vorgelagerte Bebauung).

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m erforderlich. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden.
Die Böschungen, die durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, können mit Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m abgefangen werden.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Pflanzgebote für Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan "Balzhalde/Roßwager Straße" dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung.
Das beispielhaft dargestellte PFG 2 (Schnitthecken) soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.
Pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume 1. Ordnung.
Pfg 2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) LBO)

Dachform: siehe Planeinschrieb: SD = Satteldach, für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. FD = Flachdach.

Bei Einhaltung der anderen Bebauungsplan-Festsetzungen sind auch besondere Dachformen zulässig.

Dachneigung: siehe Planeinschrieb. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist exakt gleiche Dachform und Dachneigung einzuhalten und das gleiche Material zu verwenden.

Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in rot oder rotbraunen Tönen, auch Holzschindeln und Dachbegrünungen sind zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage (alle Antennen an einem Mast) zulässig. Die Möglichkeiten zum Anschluß an Sammelantennen sollen genutzt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Die Einzelbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen. Der Abstand vom Giebelgesims muß mindestens 1,5 m betragen. Die Aufbauten müssen mindestens 1 m unterhalb des Firstes enden.

Dacheinschnitte dürfen überdacht werden.

Fassaden: Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Die Außenwandflächen müssen in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen gegliedert werden.

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 30 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) sind allerdings zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1.70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten ohne das Planzeichen Pfg 2 (Schnitthecken) dürfen nicht eingefriedigt werden.

2.3 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§ 73 (2) 3 LBO). Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benützt werden.

2.4 Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind so anzuordnen bzw. zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der öffentlichen Fläche aus nicht eingesehen werden können.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anlage zu diesem Bebauungsplan ist ein Nutzungskonzept für das MI1. Weitere Hinweise siehe rechtskräftiger Bebauungsplan "Balzhalde/Roßwager Straße".

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 30.12.1993
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "Balzhalde / Roßwager Straße 1. Änderung"

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL

Es gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993
- 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 28. November 1983 (GBl. S 770) zuletzt geändert am 17.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 21.02.94 bis 25.03.94
Auslegung bekannt gemacht am 04.02.94

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 11.05.94

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den **13.05.1994**
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 **24.06.1994**

Vaihingen an der Enz, den **24.06.1994**
Bürgermeisteramt

gez.:
i.V. Nestle

* Änderung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993.