BEBAUUNGSPLAN BALZHALDE/ ROSSWAGER STRASSE
2.ÄNDERUNG

KLEINGLATTBACH	PLB 31
BALZHALDE/ ROSSWAGER STRASSE 2. ÄNDERUNG	Maßstab: 1:500
gezeichnet: RO	
Stadtplanungsamt Vaihingen a.d.Enz	Datum: 20.7.1994

Kleinglattbach	Plb. 3.1
Balzhalde / Roßwager Straße 3. Änderung	Maßstab 1:500
gez.: von: SU	
am:	
Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz	Datum: 20.6.1997

uwe schwarz INGENIEURBÜRO FÜR BAU + VERMESSUNGSWESEN 7143 VAIHINGEN A. D. ENZ, ZEPPELINSTRASSE 25 POSTFACH 1350 TEL. (07042) 5653, FAX 13811

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Füllschema der Nutzungsschablone: Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse; GRZ = Grundflächenzahl; Bauweise | Dachform, Dachneigung
- WA 1-13 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
- I II (II) — Zahl der Vollgeschosse, II = als Höchstgrenze, (II) = zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl
- o E D H — Offene Bauweise, Einzel- bzw. Doppelhäuser, oder Hausgruppen
- a — abweichende Bauweise s.Textteil Ziff. 1.3
- DN 38-40° — Dachneigung 38-40°
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bezugshöhe über NN zur Traufhöhenbestimmung
- Baulinie: Z=(II):2 Vollgeschosse zwingend an Baulinie anbauen; Z=IV:ab 3. Vollgeschoß gilt die Linie als Baugrenze und die Geschoßzahl als Höchstgrenze (vgl. Begründung)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Projektierte Stützmauer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Firstrichtung (zwingend)
- Stützmauer (nur gestalterische Darstellung); Straßenbegrenzungslinie; Öffentl.Parkplätze; Fahrbahn (Achse mit neuem Straßenvisier); Mischfläche (keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr); Verkehrsgrün; Gehweg; Stützmauer (hier öffentlich); Straßenbegrenzungslinie
- TG Ga St — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze
- Grünfläche mit Zweckbestimmung; Pflanzgebote Pfg1-3 (s.Grünordnungsplan)
- Pflanzgebot für Einzelbäume 1.Ordnung (Pfg 1)
- Pflanzgebot für freiwachsende Hecken (Pfg 2a)
- Pflanzgebot für Schnitthecken (Pfg 2b)
- Pflanzgebot für Bäume 2.Ordnung und Obstgehölze (Pfg 3)
- Pflanzbindung für bestehenden Einzelbaum (Pfb)
- Fläche für versorgungsanlagen hier: Elektrizität
- Elektrische Freileitung 20 kV (wird verkabelt)
- LR — Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen z.G. der Stadt oder der Versorgungsunternehmen.
- GR — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit oder z.G. einer Personengruppe
- bestehende Böschungen
- projektierte Böschungen
- projektierte Grenzen
- Gartenfläche (keine Stellplätze zulässig)
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz
- Bereich, bei dem die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden müssen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TEXTTEIL

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§1-15 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-13), §4 BauNVO. Die Ausnahmen im Sinne des §4(3)1+3 BauNVO sind gemäß §1(6)2 BauNVO im WA 7-13 zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§9(1)15 BauGB). Festsetzung entsprechend der Zweckbestimmung im Plan: Parkanlage, und Spielplatz.

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

Im WA 1 - 13
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
Werden Tiefgaragen errichtet, so ist im WA 11 und WA 12 eine Überschreitung der GRZ bis max 0.5 (inkl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) und im WA 1 - 10 und WA 13 eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

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

Im WA 1-13
Für jedes Gebäude ist eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf max. bei Z=I 3.2m, bei Z=II 5.85m, bei Z=III 8.90m und für jedes weitere Geschoß je 2.80m über diesem Bezugspunkt liegen.

Im WA 7 - 13 entspricht diese Bezugshöhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe und ist als Höchstgrenze festgesetzt. In den Baufenstern mit 2 Bezugshöhen sind diese Höhen als Erdgeschoßfußbodenhöhe an der höchsten Stelle und an der niedersten Stelle innerhalb des Baufensters einzuhalten und die Fußbodenhöhe dazwischen abzustaffeln.
Die Traufhöhe darf auf max. 2/3 der Gebäudelängen an der Traufseite um max. 0,70m überschritten werden.
Im MI 1 bzw. 2 ist für das vorgesehene Blockheizkraftwerk ein Abluftkamin, der die maximal zugelassene Gebäudehöhe deutlich überschreitet, zugelassen.

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

Jeweils nach Planeinschrieb:
a - abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis max. 80m zulässig.
o - offene Bauweise (max. Länge der Gebäude 50m).
E - offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
D - offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser zulässig.
H - offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig.

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

Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung an, sie sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste (auch bei Garagen) sind zulässig.

1.5 Stellplätze überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und 23 BauNVO.

Überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind im WA 1-6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind im WA 1-6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der im Plan besonders gekennzeichneten Gartenflächen (Schraffur).
Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

Im WA 11 + WA 12 sind anstelle der Garagen im UG auch Tiefgaragen zulässig, unter Einhaltung der in Ziffer 1.2 festgesetzten GRZ.

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.
Im WA 1 - WA 6 sind Tiefgaragen nicht zulässig.

1.7 Schutz gegen Verkehrslärm (§9(1)24 BauGB).

Da die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) nachts im gesamten Gebiet überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen durch Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster und Ähnliches, vorzusehen.

In dem im Plan mit LPB III und dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist eine Nachweispflicht für Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorgeschrieben. Dargestellt ist die Abgrenzung für die ungünstigste Geschoßlage (3.OG), vergl. Lärmschutzgutachten Bender & Stahl v.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 0.20m und einer Tiefe von ca.0.50m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einschnitts- und Auffüllböschungen) die im Bebauungsplan als projektierte Böschungen dargestellt sind. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden.

Die Böschungen, die durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen können jedoch mit Stützmauern abgefangen werden. Im Plan dargestellte Stützmauern sind städtebaulich erwünscht bzw. notwendig und von den Grundstückseigentümern zu errichten.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB).

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pfg 2.2 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 2.1: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken, einreihig, ungefährer Standort.
Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, Standort.
Pfg 3 : Pflanzgebot für Bäume 2.Ordnung und Obstgehölze.
Pfb 1 : Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume. Bei natürlichem Abgang ist gleichwertig nachzupflanzen.

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, gD = geneigtes Dach.

Dachneigung: siehe Planeinschrieb 33°-35°, 38°-40° bzw 30° 33° (Geschoßbau). Bei aneinandergebauten Gebäuden ist die 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:

Im WA 1-6 sind pro Gebäude je Dachfläche nur 2 Aufbauten oder 2 Dachflächenfenster oder ein Dacheinschnitt auf max. der Hälfte der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dacheinschnitte, Aufbauten und Dachflächenfenster müssen von den Giebelgesimsen mindestens 1.0m Abstand haben und 1.0m unter dem First enden.

Im WA 7-13 darf die Einzelbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte höchstens die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen. Der Abstand von Giebelgesims muß mindestens 1,5 m betragen. Die Aufbauten müssen mindestens 1m unterhalb des Firstes enden. Dacheinschnitte dürfen überdacht werden.

Im WA 1-6 sind angebaute Garagen mit SD auszuführen. Die Dachneigung ist, wenn nach LBO möglich, wie beim Hauptgebäude auszuführen oder in die Dachneigung des Hauptgebäudes miteinzubeziehen. Sonst sind bei den Garagen 18° Dachneigung einzuhalten. Freistehende Garagen und freistehende überdachte Stellplätze können mit Flachdach ausgeführt werden. Werden Sie mit Flachdach ausgeführt, müssen sie begrünt werden. Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie Sammelgaragen (auch wenn sie im Einzelfall an ein Gebäude angebaut werden), sind einheitlich zu gestalten.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: 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 2.2 (Schnitthecken) dürfen nicht eingefriedigt werden.

Im WA 1-6 darf der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände an der Grenze zum Nachbargrundstück 60cm nicht überschreiten.

Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus grasdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

Bei Gebäuden sind entlang der Grenze Sichtschutzanlagen bis 2.00m Höhe und bis 3.00m Länge zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 2.00m einzuhalten.

2.3 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§73(2)3 LBO). Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benützt werden (ausgenommen ein einzelnes offenes Kamin je Gebäude). Offene Kamine sind im Geschoßbau nicht zulässig.

2.4 In den Baugebieten WA 1-6 sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche aus nicht einsehbar sind.

3. 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 ergänzt.

3.2 Die Höhenlinien entstammen 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 höhenmäßige Entwurf der Straßenvisiere wurde durch das Ing.Büro Uwe Schwarz erbracht.

3.5 Grundwasserschutz:
Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. §37(4) WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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 der freien Garten- und Landschaftsarchitekter Luz und Partner, Stuttgart ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.7 Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 DSchG sofort das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711/6471). Das Landesdenkmalamt bittet, den Beginn der Bau- bzw.Planierarbeiten drei Wochen zuvor mitzuteilen, da mit Funden zu rechnen ist.

3.8 Die Längsprofile des Ing.Büros Uwe Schwarz zu den Haupterschließungsstraßen sind Anlagen zu diesem Bebauungsplan.

3.9 Das Lärmschutzgutachten wurde vom Ing.Büro Dr.Bender und Stahl Ludwigsburg erstellt.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 20.7.1994
Stadtplanungsamt

Deppert

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, Plb. 3.1

BEBAUUNGSPLAN "BALZHALDE/ ROßWAGER STRAßE 3. ÄNDERUNG"

Die 3. Änderung betrifft ausschließlich den zeichnerischen Teil und hier das WA 5a mit den Flurstücken 1986, 1987, 1995, 1996, 1997, 1998 und 1999 (Deckblatt).
Alle übrigen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvor-schriften und die Zeichenerklärung behalten uneingeschränkt, auch für den Geltungs-bereich der 3. Änderung, ihre Gültigkeit.

Lageplan M 1: 500, Textteil

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).

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 18.8.97 bis 19.9.97
Auslegung bekannt gemacht am 7.8.97

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 10.12.97

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 11.12.1997
Bürgermeisteramt

gez.:
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 24.3.98 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 9.4.1998

Vaihingen an der Enz, den 9.4.1998
Bürgermeisteramt

gez.:
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Die Übereinstimmung dieser Ablichtung mit dem Original wird amtlich beglaubigt. Änderungen wurden nicht vorgenommen.
Vaihingen an der Enz, den 3.6.98
Stadtverwaltung
Bauverwaltungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL KLEINGLATTBACH

E. 19. April 1995

Plb. 3.1

Bebauungsplan "Balzhalde / Roßwager Straße 2. Änderung"

MIT 3. ÄNDERUNG VOM 1/4/98

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.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 31.10.94 bis 2.12.94
Auslegung bekannt gemacht am 14.10.94

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 22.3.95

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 23.3.95
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 7.4.95

Vaihingen an der Enz, den 7.4.95
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle

* Änderung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 1.5.1993

Die Übereinstimmung dieser Ablichtung mit dem Original wird amtlich beglaubigt. Änderungen wurden nicht vorgenommen.
Vaihingen an der Enz, den 13.4.95
Stadtverwaltung
Bauverwaltungsamt

3. Änderung siehe Vorsatz