

TEXTTEIL

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO). Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO. Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) 1 + 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 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. 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 9a eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (4) BauNVO und § 74 (1) LBO) Für die Gebäude ist eine Bezugshöhe als Höchstgrenze oder eine Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf max. bei Z = II 6,10 m und bei Z = III 8,90 m über diesem Bezugspunkt liegen. In dem Baufenster 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. Im WA 9a darf die Traufhöhe auf max. 2/3 der Gebäudelängen an der Traufseite um max. 0,70 m überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO) Jeweils nach Planeinschrieb
o offene Bauweise (max. Länge der Gebäude 50 m)
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 sind zulässig.

1.5 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und 23 BauNVO) Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks sind der 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. Überdachte Hauseingänge Terrassen und Balkone sind zusätzlich in den „Na“-Flächen 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), vergleiche Lärm-schutzgutachten Bender & 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 wurden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich. Die Stützbauwerke sind von den Angrenzern zu dulden.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB) Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten sinngemäß die im Grünordnungsplan des Ursprungsbebauungsplans 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 kann für Hauszugänge und Fußwege unterbrochen werden.
Pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume 1. Ordnung.
Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefährender Standort
Pfg 3: Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze

1.11 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§ 9 (1) 23 BauGB). Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benützt werden (ausgenommen ein einzelner offener Kamin je Gebäude). Offene Kamine sind im Geschoßbau nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 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.
Dachneigung: siehe Planeinschrieb 30°-33°. 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 9b und 9c sind pro Gebäude je Dachfläche nur ein Dachaufbau 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 1,0 m unter dem First enden. Im WA 9a darf die Gesamtbreite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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.
Garagen: Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Aneinandergebauten Garagen 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 (§ 74 (1) 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 eingefriedet werden. Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus gras-

durchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der Baufenster und der Na-Flächen zulässig. Die Höhe von Sichtschutzanlagen darf 1,80 m über Gelände nicht überschreiten.

Im WA 9b ist auf einer Länge von 1,25 m ab Gebäuderückwand abweichend eine maximale Höhe von 1,8 m über Fertigfußboden 1. OG zulässig. Ab 1,25 m Hausabstand beträgt die maximale Höhe hier 0,5 m über Fertigfußboden 1. OG und reduziert sich geradlinig zum äußeren Rand der Na-Flächen auf maximal 1,8 m über angrenzendem Gelände.

2.3 Abfallbehälter: In den Baugebieten sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche nicht einsehbar sind.

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 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.

3.2 Der Grünordnungsplan der freien Garten- und Landschaftsarchitekten Luz und Partner, Stuttgart zum Ursprungsbebauungsplan ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.3 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.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 26.06.1998 / 06.10.1998
Stadtplanungsamt

i.A. Sure

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, Pfb. 3.1

BEBAUUNGSPLAN "BALZHALDE/ ROBWAGER STRASSE 4. ÄNDERUNG"

Die 4. Änderung betrifft die Flurstücke 2090 und 2091 (WA 9)

Lageplan M 1: 500, Textteil

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).
- 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 9.11 bis 11.12.98
Auslegung bekannt gemacht am 29.10.98

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 3.2.99

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 4.2.99
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 11.2.99

Vaihingen an der Enz, den 11.2.1999
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Hinweis:
Die Ziffer „1,6 Nebenanlagen“ wurde mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.