

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.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (4) BauNVO und § 74 (1) LBO) Für die Gebäude ist eine Bezugshöhe als Höchstgrenze (Erdgeschoßfußbodenhöhe) über NN festgesetzt und im jeweiligen Bau- fenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt Außenwand mit der Dach- haut) der Gebäude darf max. 8,40 m über diesem Bezugspunkt liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO) Jeweils nach Planeinschrieb 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 fest- gesetzten Flächen zulässig.

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 Grund- stücksfläche 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 Schall- schutzmaßnahmen durch Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster und Ähnliches, vorzusehen. In dem im Plan mit LPB III und dem entsprechenden Planzeichen gekenn- zeichneten Bereich ist eine Nachweispflicht für Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 vorgeschrieben. Dargestellt ist die Ab- grenzung 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 Herstel- lung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Zur Herstellung des Straßenkörpers wurden in den an öffentlichen Ver- kehrsflächen 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 öffentlichen und 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 Fußwege unterbrochen werden.

Pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume 1. Ordnung. Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefährrer Standort Pfg 3: Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze

1.11 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§ 9 (1) 23 BauGB). Feste Brenn- stoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benützt werden (ausgenommen ein einzelner offener Kamin je Gebäude).

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 Ge- bäuden 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: Pro Gebäude sind 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. Garagen: Nicht in die Gebäude integrierte Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetontflächen auszuführen. Die Außenwandflächen müssen in gedeckten Farbtönen ausgeführt wer- den. Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen geglie- dert werden.

2.2 Einfriedigungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) LBO) Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zu- lässig. Sockelmauern aus Natursteinen bis zu 30 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) sind allerdings zuläs- sig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweg- höhe 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. Auf einer Länge von 1,25 m ab Gebäu-derückwand ist abweichend eine maximale Höhe von 1,8 m über Fertig-fußboden 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 Abfall- behälter 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 Grund- wasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasser- rechtliche 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 28.10.1998 Stadtplanungsamt

i.A. Sure

BEBAUUNGSPLAN "BALZHALDE/ ROBWAGER STRASSE 5. ÄNDERUNG - TEIL 1"

(vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Die 5. Änderung betrifft die Flurstücke 2101, 2102 und 2098 teilweise (WA 8 - 10 teilweise)

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 Bekanntma- chung 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 Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 3.2.99

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 4.2.1999 Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle (Bürgermeister)

Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 11.2.1999

Vaihingen an der Enz, den 11.2.1999 Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle (Bürgermeister)

Die Ziffer „16 Nebenanlagen“ wurde mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt