

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.
Werden Tiefgaragen errichtet, so ist gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO 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 (Erdgeschoßfußbodenhöhe) über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf 8,80 m über diesem Bezugspunkt liegen. In dem Baufenster mit 2 Bezugshöhen (WA 8c) sind diese Höhen als Erdgeschossfußbodenhöhe an der höchsten Stelle und an der niedersten Stelle innerhalb des Baufensters einzuhalten und die Fußbodenhöhe beziehungsweise der Dachfirst dazwischen abzustaffeln. Im WA 8c darf die Traufhöhe auf max. 2/3 der Gebäudelänge an der Traufseite um max. 0,70 m überschritten werden.

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

Jeweils nach Planeinschrieb

- H offene Bauweise (jedoch nur Hausgruppen zulässig)
- o offene Bauweise (max. Länge der Gebäude 50 m).

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 besonders festgesetzten 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 Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Hauseingänge, Anlagen für Müllbehälter, 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 Lärmschutzgutachten 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 Fußwege unterbrochen werden.

Pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume 1. Ordnung.

Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefährer 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).

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 aneinandergelagerten 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 8a sind pro Gebäude je Dachfläche nur ein Nebenfirst oder ein Dachaufbau oder 2 Dachflächenfenster oder ein Dacheinschnitt auf max. der Hälfte der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dacheinschnitte, Aufbauten, Nebenfirste und Dachflächenfenster müssen von den Giebelgesimsen mindestens 1,0 m Abstand haben und 1,0 m unter dem First enden.

Im WA 8c 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.

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 dürfen nur aus grassdurchwachsenen 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.

2.3 Abfallbehälter: Im WA 8a 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 29.06.1999
Stadtplanungsamt

i.A. Sure

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

BEBAUUNGSPLAN "BALZHALDE / ROßWAGER STRASSE, 5. ÄNDERUNG - TEIL 2"

(vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Der Bebauungsplan betrifft die Flurstücke 2096 und 2097 (WA 8)
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

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 Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 24.11.99

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 25.11.99
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 9.12.99

Vaihingen an der Enz, den 9.12.99
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)