



Eberhard Berg, Freier Architekt und Bauingenieur
Lupinenweg 10, 7143 Vaihingen/Enz-Kleinglattbach

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4(2)1 BauNVO)
 - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1(5) BauNVO)
 - SO Sondergebiet (Versammlungsstätte für Vereine/Kultur / Haltestelle für ÖPNV)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
- GR Grundfläche in Quadratmeter
 - TH Traufhöhe, gemessen an der Schnittkante der Aussenwand zur Dachfläche.
 - FH Firsthöhe, gemessen an der Außenfläche der Dachhaut am First.

- Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Firstrichtung, verbindlich
- Fläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO)**
- St 1 Stellplätze
 - St 2 überdachte Stellplätze
- Sichtfeld zu Gunsten der Eisenbahn (WEG)**
- Sichtfeld

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- GW Gehweg
- P Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Mischfläche (keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr)
- V Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127(2)4 BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) 21 BauGB)

- LR Mit Geh-(Gr.) bzw. Leitungsrechten (Lr.) zu Gunsten siehe Planeinschrieb zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

- PZ Pflanzzwang, ausschließlich einheimische Laubgehölze bzw. Sträucher

Abgrenzungen

- Art und Maß der baul. Nutzung unterschiedlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

- SD / WD Satteldach / Walmdach
- z.B. 15° Dachneigung = 15°

Nachrichtliche Übernahme

- Bahnanlage

Bebauungsplan "Nordbahnhof" Textteil

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO, § 1(5) BauNVO)
Allgemein zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, öffentliche Betriebe und Einrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8(2)1, 2 BauNVO).
Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze außerhalb der dafür ausdrücklich ausgewiesenen Fläche; sowie Nutzungen gemäß § 8(2)3, 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke).
Die Ausnahmen nach § 8(3)1 BauNVO sind gemäß § 1(6)2 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).
Sondergebiet (SO) (§ 9(1)1 BauGB)
Allgemein zulässig sind Gebäude für Versammlungsstätten, insbesondere für örtliche Vereine, sowie Baulichkeiten für Haltestellen im Rahmen des ÖPNV.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9(1)1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster können voll überbaut werden) in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe geregelt, bezogen

- im WA auf den Bezugspunkt B1 (OK öffentl. Straßenfläche)
- im SO auf den Bezugspunkt B2 (OK öffentl. Straßenfläche)
- im GEE auf die Bezugspunkte B3 bis B6 (OK Straßenfläche)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9(1)2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9(1)4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgelegten Flächen zulässig.

1.5 Ein- und Ausfahrten

(§ 9(1)11 BauGB)

Die Lage der Ein- und Ausfahrten sind den Betriebserfordernissen anzupassen. Dadurch dürfen jedoch die festgelegten mit Pflanzgebot versehenen Flächen nicht reduziert werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 LBO)

Dachform, jeweils nach Planeinschrieb:
Satteldach, Dachneigung z.B. 15°
Walmdach.

Farben und Materialien:
Polierte und spiegelnde Oberflächen für Fassade und Dach sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur aktiven oder passiven Solarenergiegewinnung.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unterhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) zulässig, sowie in der Verkehrsfläche-Verkehrsgrün mit dem Planeinschrieb Werbetafel als Gemeinschaftsanlage)

2.3 Einfriedungen

(§ 74 LBO)

Einfriedungen sind nur als Drahtgeflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 Meter zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind sie an der inneren Kante des Pflanzwangstreifens anzubringen.

3. Hinweis

Die Außenanlagen sind im Bauantrag darzustellen und insbesondere vorhandene und geplante Gebäudehöhen, Bäume, Gehölze, Einzäunungen und gewählte Materialien darzustellen.

Juli 1996

Kreis Ludwigsburg Stadt Vaihingen Stadteil Kleinglattbach

Bebauungsplan "Nordbahnhof"

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die bestehenden Bahnanlagen im Norden, der Industriestrasse /Bahnhofstrasse im Süden und der ehemaligen Bahntrasse der WEG im Westen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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 08.08.1995 (GBl.B.W. Nr. 24/8.9.1995, S. 617).

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 3(2) BauGB ausgelegt vom 19.8.96 bis 20.9.96
Auslegung bekanntgemacht am 2.8.96

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 11.12.96

Ausgefertigt, Vaihingen/Enz, den 12.12.96
Bürgermeisteramt

i. V. Nestle

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium mit Erlaß vom 3.3.97 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht, und in Kraft getreten am 20.3.97

Vaihingen/Enz, den 20.3.97
Bürgermeisteramt

i. V. Nestle