ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
GH	Maximale Gebäudehöhe: siehe Textteil
EFH 286.00	Erdgeschoßrohfußbodendecke in Meter über NN (§§ 16, 18 BauNVO)
0.4	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
a1, a2	abweichende Bauweise s. Textteil zu 13 (§ 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	zwingende Firstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

GA	Garagen, überdachte Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Fahrbahn
	Gehweg

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO)

SD/PD	Satteldach/Pultdach (§ 73 (1) 1 LBO)
23° - 25°	minimale und maximale Dachneigung
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, § 4 i. V. mit § 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BAuGB und §§ 16–20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschoßzahl nach Planeinschrieb.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die TH darf gemessen von der vorhandenen bzw. festgesetzten Erdgeschoßfußbodenrohdecke (EFH) das Maß von 3.6 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des Dachabschlusses (z. B. Dachfirst). Diese wird gemessen von der vorhandenen bzw. festgesetzten EFH und beträgt maximal 7.6 m.

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

Abweichende Bauweise a1: Die Gebäude können auf die Ost- und Westgrenze gebaut werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
Abweichende Bauweise a2: Die Gebäude können auf die Nord- und Westgrenze gebaut werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

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

Die im Plan durch Pfeile eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt – sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässige Dachformen: Satteldächer und Pultdächer
Dachneigung: 23°–25°. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Dachdeckung: zulässig sind naturrote und rotbraune Ziegel, sowie Dachbegrünungen (mindestens eine Dünnschichtbegrünung). Bei Flachdachgaragen sind auch bekieste Flachdächer zulässig.

Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Dachaufbauten sind generell unzulässig.
Auf der Talseite der Dachflächen sind nur Dachflächenfenster jeweils bis zu 1 qm Fläche zulässig. Ihre Summe darf 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Auf der Bergseite der Dachflächen sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur Giebelfront muß mindestens 2.5 m betragen.

2.2 Einfriedigungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern bis zu 0.5 m Höhe zulässig. Sie dürfen nur aus naturbelassenem Beton oder Naturstein erichtet werden.

Planbearbeiter:
Tilman Sigloch, freier Architekt, Furtbergstraße 83 in Vaihingen an der Enz-Riet

Vaihingen an der Enz-Riet, den 17.06.1992

Aufgestellt :
Stadt Vaihingen an der Enz

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL RIET / PLB. 4.2

BEBAUUNGSPLAN
"STEINBÖSSLE 1. ÄNDERUNG"

•DÄCHER TEIL I

* BEBAUUNGSPLANBEZEICHNUNG REDAKTIONELL ERGÄNZT, 23.9.93
STADTPLANUNGSAMT, VAIHINGEN AN DER ENZ, SCHMITT

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1827 – 1842, 1877 (z.T.).

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. I S. 2253) zuletzt geändert am 31.08.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert am 31.08.1990
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert am 17.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
ausgelegt vom 19.10. - 20.11.92
Auslegung bekanntgemacht am 9.10.92

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 16.12.92

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde durchgeführt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 25.3.1993 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht am 16.4.1993

In Kraft getreten am 16.4.1993

Die Übereinstimmung mit dem Originalbebauungsplan des Stadtplanungsamtes vom 17.8.1992 beurkundet:
Vaihingen an der Enz, den 16.4.1993
Bürgermeisteramt

Vaihingen an der Enz, den 16.4.1993
Bürgermeisteramt
i.V.gez. Nestle

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ