

BEBAUUNGSPLAN IN DER SEITE

Der Bebauungsplan "In der Seite" umfaßt die Flurstücke 1867, 289/6 sowie Teile der Flurstücke 290, 291, 294, 295, 296, 297, 298, 300/1, 300/2 und 349.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL
ANLAGE (A) Pläne für den Ausbau der Straßen, Tiefbauamt Vaihingen/Enz vom 19.7./24.7./26.7.1984 (Lageplan, 4 Längenschnitte, 6 Blatt Querprofile)
(B) Gestaltungsplan i.H.M. 1: 500, Stadtplanungsamt vom 24.10.1984
ES GELTEN - Bundesbaugesetz (BBauG) in d. Fassung der Bekanntmachung vom 16. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 943)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in d. Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung 1901 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1901 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in d. Fassung vom 20. November 1983 (GBl. S. 770)

VERFAHRENSVERMERKE
Als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 17.12.1984 bis 18.1.1985
Auslegung bekanntgemacht am 7.12.1984
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 0.3.1985
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaub vom 27.1.1986 Az. 13-251-2210-4.2-Vaihingen/Enz
Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab 14.2.1986
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 14.2.1986
In kraft getreten am 14.2.1986
Ausgefertigt Vaihingen an der Enz, den 16.12.1985
Bürgermeisteramt IV

Vaihingen an der Enz, den 14.2.1986
Bürgermeisteramt IV

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 + 2 BBauG)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§§ 17 + 18 BauVO u. § 2 (5) LBO)
Vollgeschob teilweise unterhalb der Geländeoberfläche (Untergeschob) oder Vollgeschob teilweise im Dachraum (Dachgeschob)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO)
Geschobflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauVO)
offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
geplante Grundstücksgrenze als Hinweis
Hausschema als Hinweis
Firstrichtung
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauVO u. § 73 (1) 7 LBO):
Erdgeschobfußbodenhöhe in Meter über NN
als Richtlinie (s. Textteil Ziff. 1.2)
Gebäudehöhe in Meter über NN als Höchstgrenze
talseitige Traufhöhe in Meter über NN als Höchstgrenze (s. Textteil Ziff. 1.2)
- Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
Garage mit Flachdach, erdüberdeckt und begrünt
Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Richtlinie
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
Fahrbahn
Gehweg
Feldweg
- Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BBauG)
Umpannstation
- Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)
- Baum zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BBauG)
- Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger für Abwasserbeseitigung
- Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO i.V. mit § 9 (4) BBauG)
Satteldach (§ 73 (1) 1 LBO)
Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)
- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
Bauweise und/oder Maß der baulichen Nutzung und/oder äußere Gestaltung der baulichen Anlagen unterschiedlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
- Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß § 9 (1) 26 BBauG sind in der Anlage (A) dargestellt. (s. Begründung Ziff. 4.2)
- *Hinweis: Bei einer Unterschreitung des nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstandes von 30m ist im Einzelfall die Gewährung einer Ausnahme zu prüfen.
- *Hinweis eingetragen aufgrund des Erlasses des Regierungspräsidiums AZ 13-2210-4.2 vom 12.9.1985.
Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz, den 8. Nov. 1985

- TEXTTEIL**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1-15 BauVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauVO)
Die Nutzungen im Sinne des § 4 (2) 2 BauVO (Läden, Wirtschaften, Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 16-21a BauVO)
Geschobflächenzahl, Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse jeweils nach Planeinschrieb als Höchstgrenze.
Ausnahme: Die Zahl der Vollgeschosse kann gemäß § 17 (5) BauVO im Einzelfall überschritten werden, wenn die Geschobflächenzahl sowie die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauVO u. § 73 (1) 7 LBO) wird festgesetzt durch die Gebäudehöhe sowie durch die talseitige Traufhöhe.
Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des Dachschlusses (z.B. Dachfirst oder Dachaufbau)
Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird an der Talseite der Gebäude gemessen. Das Maß zwischen Traufhöhe und zukünftiger Geländeoberfläche darf 6,00 m nicht überschreiten. Die zukünftige Geländeoberfläche wird im Mittel gemessen entlang der Talseite des Gebäudes. Die im Plan eingetragene (EPH) gilt als Richtlinie sowohl für die Erdgeschobfußbodenhöhe als auch für die zukünftige Geländeoberfläche entlang der Bergseite des Gebäudes.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauVO) jeweils nach Planeinschrieb:
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, (§ 22 (2) BauVO)
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauVO)
- nur Doppelhäuser zulässig, geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Die im Plan durch Pfeile eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG und §§ 12 u. 23 BauVO u. § 73 (1) 1 LBO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwar entweder muß die Garage mit dem Hauptgebäude verbunden sein und mit der gleichen Dachneigung wie dieses ausgeführt werden, oder die Garage befindet sich innerhalb des Gebäudes
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den besonders dafür ausgewiesenen Flächen. Dann muß die Garage mit Flachdach ausgeführt, erdüberdeckt und begrünt werden.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 und 23 BauVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäude-teile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO gemäß § 9 (4) BBauG)
- 2.1 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: jeweils nach Planeinschrieb
Dachdeckung: rotbraune Ziegel
Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte
a) auf der Talseite der Dachfläche sind nur Dachflächenfenster jeweils bis zu 1 qm Fläche zulässig, ihre Summe darf 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
b) auf der Bergseite der Dachfläche sind zulässig:
WA₁ und WA₂: Dachflächenfenster und Dacheinschnitte. Die Länge der Dacheinschnitte darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten, Mindestabstand zur Giebelfront 1,5 m.
WA₃: Dachflächenfenster, und entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten. (Dachgauben jedoch nur in Form von Dreiecksgauben.)
Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten, Mindestabstand zur Giebelfront 1,5 m.
WA₄ und WA₅: Dachflächenfenster und entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten, Mindestabstand zur Giebelfront 1,5 m.
Farbgebung der Gebäudeäußenwände: gedeckte Farbtöne
- 2.2 Niederspannungsfreileitungen sind gemäß § 73 (1) 4 LBO nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO): entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus standortgerechten Sträuchern bis max. 1 m Höhe und -Mauern bis zu 0,3 m zulässig. ergänzte Fassung siehe unten
- 2.4 Stützmauern über 0,3 m Höhe sind abweichend von § 52 (1) 27 LBO gemäß § 73 (2) 1 LBO genehmigungspflichtig.
- Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 24.10.1984 / 5.11.1984
Stadtplanungsamt
Doppelt
- Ziff. 2.3 ergänzte Fassung:
Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO) entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft hin sind nur Hecken aus standortgerechten Sträuchern bis max. 1m Höhe mit einbezogenen Wildschutzzäunen und Fussmauern bis zu 0,3m zulässig.
Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz, den 22.3.1985

RIET	PLB 4.2
IN DER SEITE	1:500
GL	
Stadtplanungsamt	24.10.1984
Vaihingen an der Enz	5.11.1984

