



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	c	d	e	f
Nutzungskategorie	Art der baulichen Nutzung	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl	Dachform, Dachneigung	
1	1	1	1	1	1

A Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 9 (5) BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 10-15 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

I+IU 2 Vollgeschosse (davon eines im Untergeschoss)

0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

0.5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

18-30° Erdgeschossflächennutzung über NN (Bauweise)

Bauweise, Bauform, Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 10 (1) 1 und 10 (1) 2 BauNVO

30 Fußweg, 30 Verkehrsfläche als Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

öffentliche Stellplätze

Verkehrsgrünfläche

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO). Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe / Gebäudehöhe), jeweils als Höchstmaß.

Geschossflächenzahl: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind gem. § 20 (3) mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. (2) 19 BauNVO)

Für jedes Gebäude / Baufeld ist eine Bezugshöhe in Meter über NN im Bebauungsplan eingetragen.

Die Traufhöhe (schonpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 3,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise

1.4 Überdachte Stellplätze / Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baufelder unter Einhaltung eines 5 m großen Stauraums zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überdachtem Stellplatz zulässig. Ebenfalls zulässig sind überdachte Stellplätze innerhalb der im Plan dargestellten Flächen bzw. im direkten Anschluss daran.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Flächen pro Grundstück ein Gebäude mit maximal 15 m² umbauten Raum zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 3, bei Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform und Dachneigung (siehe Planschrieb). Symmetrisch sind mit symmetrischen / einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Doppelhäuser sowie aneinander gebaute Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

Firststrichung
Gebäudehauptstrichung / Hauptfirststrichung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

Dachaufbauten, Dachanschnitte und Quergebäl
Je Dachfläche ist ein **Dachaufbau** (Dachgaube, auch ohne durchgehende Traufhöhe des Hauptanschnitts) oder ein **Dachanschnitt** bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig, und bei einer Doppelhaushälfte bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,5 m nicht unterschreiten. Der Abstand zum First darf 1 m nicht unterschreiten. Der First einer Giebelgaube mit mind. 18° Dachneigung darf abweichend bis zum Hauptfirst berechnen.

Bei zusätzlicher Einhaltung von 1 m Traufabstand (hier: Dachfläche/Ziegelfläche) sind Dachaufbauten und Dachanschnitte bis zur halben Gebäudelänge zulässig.

Nicht zulässig sind Dachaufbauten mit negativer (gegenläufiger) Dachneigung.

Quergebäl (Nebenst. Breite über 2,5 m) sind nur mit gleicher Traufhöhe wie beim Hauptgebäl und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Kombination mit einer Dachgaube oder einem Dachanschnitt auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Der First eines Quergebäls darf den Hauptfirst nicht überragen.

(Der Giebel / Giebelanschnitt sind gemessen jeweils an den äußeren Schrägen von Außenwand und Dachhaut. Beim First- und Traufabstand ist die Dachfläche/Ziegelfläche maßgebend, gemessen in der Schräge).

Dachdeckungen
Ziegel braun bis rotbraun. Alternativ Grausch.

2.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) zulässig. Fußmauern / Rabattsteine sind bis 0,3 m Höhe zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind erwachsene Zäune mit einem Mindestabstand zur Grenze von 0,5 m und bis zu 1 m Höhe zulässig.

2.4 Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rastlöchern, Rasengittersteine, Schottersteine) herzustellen. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn die Oberflächenwasser im Anschluss an die Flächen versickern können. Nicht überbaute Grundstücksanteile sind gärtnerisch oder als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Vaihingen“. Dessen Bestimmungen sind zu beachten.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserentnahme (Grundwasserentleitung während der Bauzeit, Grundwasserentleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserentnahme ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser eindringen (z. B. Tieferrundungsarbeiten, Verankerungen), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem **Zustromen von Grundwasser** muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WVG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

3.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 28.02.2011/ 20.07.2011
Stadtplanungsamt

Sonstige Planzeichen

— Baugrenze für Flächen für Garagen § 10 (1) 1 BauNVO

— Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirststrichungen und/oder Erdgeschossflächennutzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

SD Satteldach

18-30° Dachneigung 18-30°

— Hauptfirststrichung

C Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstückskennmer (Bsp)

— Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

— Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü NN

KREIS LUDWIGSBURG PL.B. 5.2

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - ROISWAG

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN mit Teilaufhebung „Weinring II + IV - Dächer“

Beschließung Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinring II + IV“ (in Kraft getreten am 18.07.1973) ausgenommen der durch folgende Bebauungspläne überplanten Teilflächen: „Weinring IV“ (in Kraft getreten am 13.03.1987), „Weinring II + IV, III, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 25.10.1991) und „Weinring I, II + IV, 2. Änderung Dächer“ (in Kraft getreten am 29.03.1999).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil ANLAGE 1: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Für die Bebauungsplanänderung gelten

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 817), zuletzt geändert am 17.12.2009

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 12.08.2011 bis 15.09.2011

Auslegung bekannt gemacht am 04.08.2011

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.11.2011

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 24.11.2011

Bürgermeister

gez. I.V. Reize (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekannt gemacht und in Kraft getreten am 22.12.2011

Vaihingen an der Enz, den 22.12.2011

Bürgermeister

gez. I.V. Reize (Bürgermeister)

Stadt Vaihingen an der Enz	Pl. 5.2
Bebauungsplan und Teilaufhebung	Maßstab: 1:500
„Weinring II + IV - Dächer“	Bezeichnet: Datum: 04.08.2011
Verfahrensstelle: Vaihingen an der Enz	