



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Symbol	Textbezug
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschosflächenzahl
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf NN
FH	Firsthöhe in m, bezogen auf EFH
TH	Traufhöhe in m, bezogen auf EFH
o, a	offene Bauweise, abweichende Bauweise
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
→	Firstrichtung
—	Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGR)
Go	Garagen
ST	offene Stellplätze, den Grundstücken Rieslingweg 4, 6 u. 8 zugeordnet
Zuf	Zufahrt, verbindlich
—	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 6 BauGR) Kindertagen
—	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGR)
GW	Vorkerflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
P	Gehweg
—	öffentliche Stellplätze
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Bauweise
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauNVO)

FD, SD	Flachdächer, Satteldach, symmetrische Dachneigung	2.1
23° - 30°	Dachneigung (minimal bis maximal)	2.1
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Dachform	2.1

**TEXTTEIL**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGR und §§ 1-15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Die Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGR und §§ 16-21a BauNVO)**
    - 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (3) BauNVO)**  
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten): siehe Planschrieb.  
Allgemeines Wohngebiet: Die Grundflächenzahl bei Satteldächern beträgt 0,4.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.  
Die Grundflächenzahl bei ausschließlich Flachdach auf einem Grundstück beträgt 0,6.  
Hierbei kann im Einzelfall eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 (4) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
    - 1.2.2 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)**  
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten): siehe Planschrieb.  
Allgemeines Wohngebiet: Die Geschosflächenzahl beträgt 0,6.  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Geschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der LBO sind) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
    - 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGR und §§ 16, 18 BauNVO)**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe über NN für jedes Haus als Höchstgrenze festgesetzt. Sie gilt für das jeweilige im Plan eingetragene Grundstück.

Textbezug

Die Firsthöhe (FH) darf gemessen von der jeweiligen EFH bis Oberkante Dachfirst höchstens 6 m betragen.  
Die Traufhöhe (TH) darf gemessen von der jeweiligen EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut höchstens 3,5 m betragen.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGR und § 22 BauNVO) gem. Planschrieb**  
o: offene Bauweise  
a: abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf auf die Grenzen gebaut werden.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGR)**  
Die Pflichtenregelungen geben die Firstrichtung an. Sie sind verbindlich. (Ausnahme siehe Ziffer 2.1 Quergiebel und Dachaufbauten).

**1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGR und §§ 14 und 23 BauNVO)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**1.6 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGR)**  
Garagen  
offene Stellplätze, den Grundstücken Rieslingweg 4, 6 u. 8 zugeordnet  
Zufahrt, verbindlich  
Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 6 BauGR) Kindertagen  
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGR)  
Vorkerflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
Gehweg  
öffentliche Stellplätze  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Bauweise  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (4) BauGR und § 73 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) LBO)**  
Dachform: Satteldach mit allseitig mindestens 30 cm Dachvorsprung, gleiche Neigungen oder Flachdach.  
Dachneigung: Bei Satteldächern beträgt die Neigung mindestens 23° und höchstens 30°.  
Dachdeckung: Ziegel, braun bis rotbraun. Alternativ Grasdach.  
Dachaufbauten/Dachanschnitte: Nur auf der Süd- oder Westseite ist ein Quergiebel oder Dachanschnitt zulässig.  
Dieser darf eine Breite von bis zu 1/3 der zugehörigen Traufhöhe, höchstens jedoch von 4 m haben. Er muß von der Giebelseite des Hauptdaches mindestens 2 m und von einer Kehle mindestens 1,5 m Abstand haben. Der First muß mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Ausnahmsweise zulässig ist an der Erschließungsseite (Nord- oder Ostseite) ausschließlich zur Erschließung des Dachgeschosses und nur im dazu erforderlichen Umfang (Breite max. 2,50 m) eine Satteldachgaube oder ein Satteldachquergiebel. Der First muß mindestens 1,5 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen.  
(WA) mit der 4. Bebauungsplanänderung wurde dieser Satz ersatzlos gestrichen

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)  
Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind nur mit einheimischen Sträuchern zulässig.  
Fußmauern/Robbsteine sind bis 0,1 m Höhe zulässig.  
Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1 m Gesamthöhe zulässig.  
Private Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu gestalten.  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grasfläche mit einzelnen Strücherguppen anzulegen. Soweit es sich nicht um Vorgärten handelt, darf diese Fläche auch als Gemüsegarten angelegt werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 06.06.1995  
Stadtplanungsamt

gez. Doppel

Der städtebauliche Entwurf wurde von Dipl.-Ing.(FH) freier Architekt Paul Sickert, Rosswag, erarbeitet.

**BEBAUUNGSPLAN "WEINRING I, II + IV, 2. ÄNDERUNG (DÄCHER)"**

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. 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 28. November 1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 27.09.95 bis 25.8.95  
Auslegung bekannt gemacht am 7.7.95

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 21.11.95

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 22.11.95  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Das Anzeigungsverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Fristablauf vom 18.3.96 nicht geltend gemacht.

Anzeigungsverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 29.3.96

Vaihingen an der Enz, den 29.3.96  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Flachdach, wo im Lageplan eingezeichnet und auf den eingezeichneten Garagen zwingend.  
Bei Garagen begrüntes Flachdach.  
Dachneigung: Bei Satteldächern beträgt die Neigung mindestens 23° und höchstens 30°.  
Dachdeckung: Ziegel, braun bis rotbraun. Alternativ Grasdach.  
Dachaufbauten/Dachanschnitte: Nur auf der Süd- oder Westseite ist ein Quergiebel oder Dachanschnitt zulässig.  
Dieser darf eine Breite von bis zu 1/3 der zugehörigen Traufhöhe, höchstens jedoch von 4 m haben. Er muß von der Giebelseite des Hauptdaches mindestens 2 m und von einer Kehle mindestens 1,5 m Abstand haben. Der First muß mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Ausnahmsweise zulässig ist an der Erschließungsseite (Nord- oder Ostseite) ausschließlich zur Erschließung des Dachgeschosses und nur im dazu erforderlichen Umfang (Breite max. 2,50 m) eine Satteldachgaube oder ein Satteldachquergiebel. Der First muß mindestens 1,5 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen.  
(WA) mit der 4. Bebauungsplanänderung wurde dieser Satz ersatzlos gestrichen

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)  
Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind nur mit einheimischen Sträuchern zulässig.  
Fußmauern/Robbsteine sind bis 0,1 m Höhe zulässig.  
Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1 m Gesamthöhe zulässig.  
Private Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu gestalten.  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grasfläche mit einzelnen Strücherguppen anzulegen. Soweit es sich nicht um Vorgärten handelt, darf diese Fläche auch als Gemüsegarten angelegt werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 06.06.1995  
Stadtplanungsamt

gez. Doppel

Der städtebauliche Entwurf wurde von Dipl.-Ing.(FH) freier Architekt Paul Sickert, Rosswag, erarbeitet.

**Bebauungsplan „Weinring I, II + IV, 3. Änderung“**  
(Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Das Plangebiet beinhaltet alle Flurstücke im Bebauungsplangebiet „Weinring I, II + IV, 2. Änderung (Dächer)“.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird im Textteil die Zulässigkeit von Nebenanlagen neu geregelt. Alle sonstigen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

ANLAGE: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1 S. 2141);  
- 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. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 05.01.2004 bis 06.02.2004  
Auslegung bekannt gemacht am 18.12.2003

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 28.06.2006

Ausgefertigt: Vaihingen an der Enz, den 29.06.2006  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Das Anzeigungsverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Fristablauf vom 18.3.96 nicht geltend gemacht.

Anzeigungsverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 06.07.2006

Vaihingen an der Enz, den 06.07.2006  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Flachdach, wo im Lageplan eingezeichnet und auf den eingezeichneten Garagen zwingend.  
Bei Garagen begrüntes Flachdach.  
Dachneigung: Bei Satteldächern beträgt die Neigung mindestens 23° und höchstens 30°.  
Dachdeckung: Ziegel, braun bis rotbraun. Alternativ Grasdach.  
Dachaufbauten/Dachanschnitte: Nur auf der Süd- oder Westseite ist ein Quergiebel oder Dachanschnitt zulässig.  
Dieser darf eine Breite von bis zu 1/3 der zugehörigen Traufhöhe, höchstens jedoch von 4 m haben. Er muß von der Giebelseite des Hauptdaches mindestens 2 m und von einer Kehle mindestens 1,5 m Abstand haben. Der First muß mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Ausnahmsweise zulässig ist an der Erschließungsseite (Nord- oder Ostseite) ausschließlich zur Erschließung des Dachgeschosses und nur im dazu erforderlichen Umfang (Breite max. 2,50 m) eine Satteldachgaube oder ein Satteldachquergiebel. Der First muß mindestens 1,5 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen.  
(WA) mit der 4. Bebauungsplanänderung wurde dieser Satz ersatzlos gestrichen

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)  
Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind nur mit einheimischen Sträuchern zulässig.  
Fußmauern/Robbsteine sind bis 0,1 m Höhe zulässig.  
Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1 m Gesamthöhe zulässig.  
Private Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu gestalten.  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grasfläche mit einzelnen Strücherguppen anzulegen. Soweit es sich nicht um Vorgärten handelt, darf diese Fläche auch als Gemüsegarten angelegt werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 06.06.1995  
Stadtplanungsamt

gez. Doppel

Der städtebauliche Entwurf wurde von Dipl.-Ing.(FH) freier Architekt Paul Sickert, Rosswag, erarbeitet.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weinring I, II + IV, 4. Änderung“**  
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Das Plangebiet ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes „Weinring I, II + IV, 2. Änderung (Dächer)“.

Mit der 4. Bebauungsplanänderung wird im Textteil bei der örtlichen Bauvorschrift „2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“ der letzte Satz „Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen.“ ersatzlos gestrichen. Alle sonstigen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

ANLAGE: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2141), zuletzt geändert am 21.12.2005  
- 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. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.08.2006 bis 30.09.2006  
Auslegung bekannt gemacht am 21.08.2006

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 20.11.2008

Ausgefertigt: Vaihingen an der Enz, den 21.11.2008  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 04.12.2008

Vaihingen an der Enz, den 04.12.2008  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Das Anzeigungsverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Fristablauf vom 18.3.96 nicht geltend gemacht.

Anzeigungsverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 29.3.96

Vaihingen an der Enz, den 29.3.96  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle  
i.V. Nestle

Flachdach, wo im Lageplan eingezeichnet und auf den eingezeichneten Garagen zwingend.  
Bei Garagen begrüntes Flachdach.  
Dachneigung: Bei Satteldächern beträgt die Neigung mindestens 23° und höchstens 30°.  
Dachdeckung: Ziegel, braun bis rotbraun. Alternativ Grasdach.  
Dachaufbauten/Dachanschnitte: Nur auf der Süd- oder Westseite ist ein Quergiebel oder Dachanschnitt zulässig.  
Dieser darf eine Breite von bis zu 1/3 der zugehörigen Traufhöhe, höchstens jedoch von 4 m haben. Er muß von der Giebelseite des Hauptdaches mindestens 2 m und von einer Kehle mindestens 1,5 m Abstand haben. Der First muß mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Ausnahmsweise zulässig ist an der Erschließungsseite (Nord- oder Ostseite) ausschließlich zur Erschließung des Dachgeschosses und nur im dazu erforderlichen Umfang (Breite max. 2,50 m) eine Satteldachgaube oder ein Satteldachquergiebel. Der First muß mindestens 1,5 m (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.  
Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen.  
(WA) mit der 4. Bebauungsplanänderung wurde dieser Satz ersatzlos gestrichen

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)  
Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind nur mit einheimischen Sträuchern zulässig.  
Fußmauern/Robbsteine sind bis 0,1 m Höhe zulässig.  
Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1 m Gesamthöhe zulässig.  
Private Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu gestalten.  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grasfläche mit einzelnen Strücherguppen anzulegen. Soweit es sich nicht um Vorgärten handelt, darf diese Fläche auch als Gemüsegarten angelegt werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 06.06.1995  
Stadtplanungsamt

gez. Doppel

Der städtebauliche Entwurf wurde von Dipl.-Ing.(FH) freier Architekt Paul Sickert, Rosswag, erarbeitet.

ROSSWAG  
BEBAUUNGSPLAN  
WEINRING I, II + IV  
2. ÄNDERUNG (DÄCHER)  
M 1: 500  
CF  
Stadtplanungsamt  
Vaihingen a.d. Enz  
06.06.95/  
21.11.95

*Zusammengesetzter Plan*