

Stadt Vaihingen an der Enz
Landkreis Vaihingen

Textteil zum Bebauungsplan für das Gebiet
"Nördlich der Friedrich-Kraut-Strasse"

Massgebender Lageplan des Staatl. Vermessungsamts Mühlacker vom 7. Mai 1963.

Auf Grund von § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23.7.1960 (BGBl S. 341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl S. 429) werden nachstehende Festsetzungen baulicher Art erlassen.

§ 1

Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Baunutzungsverordnung)

1. Das Baugebiet gliedert sich bezüglich seiner Nutzung in
 - a) ein reines Wohngebiet (§ 3 Baunutzungsverordnung) - WR -
 - b) ein Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) - GE -
 - c) ein Industriegebiet (§ 9 Baunutzungsverordnung) - GJ -
2. Im reinen Wohngebiet können neben Gebäuden, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind, Garagen und nichtstörende gewerbliche Betriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, z.B. Bäckereien, Läden, an geeigneter Stelle zugelassen werden (§ 13 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).
3. Im Bereich des Gewerbegebiets ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig (§ 8 Baunutzungsverordnung). Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung sind nicht erlaubt. Wohngebäude sind zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.
4. Im Industriegebiet ist die Erstellung von lästigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung und gemäss § 9 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung erlaubt. Der Einbau von Wohnungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese der Unterbringung von Personen entsprechend § 9 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dienen.

§ 2

Stellung der Gebäude

Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe vom 7.5.63 als Richtlinien.

§ 3

Dächer und Aufbauten

1. Im Wohngebiet sind die Hauptgebäude mit ziegelgedeckten Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei
1- und 2-stockiger Bebauung ca. 30°
betragen muss.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet und Industriegebiet wird für die Hauptgebäude keine Dachneigung vorgeschrieben. Anstelle von Tonziegeln kann Eternit o.ä. Kunststoffwerkstoff verwendet werden.

§ 4

Bauweise

1. Für das Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Baunutzungsverordnung).
2. Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von mindestens 3.00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentumsgrenzen muss mindestens 6 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muss der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4 m sein.
3. Für die Überbauung des Grundstücks gilt die festgesetzte Bebauungstiefe.
4. Im Gewerbegebiet und Industriegebiet gilt für die überbaubare Grundstücksfläche der durch die Baugrenzen festgesetzte Bereich (§ 23 Baunutzungsverordnung).
In diesem Bereich ist die geschlossene Bauweise zulässig.
5. Für die zulässige Zahl der Vollgeschosse gelten zwingend die im Lageplan des Vermessungsamts Mühlacker vom 7.5.65 eingezeichneten Zahlen (§ 17 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).

§ 5

Garagen und Nebenanlagen

1. Für das Wohngebiet können nach § 12 Baunutzungsverordnung Garagen bis zu 4 m Gesamthöhe als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 BauO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze errichtet werden. Sofern das Gebäude an der Grenze erstellt wird, ist es so zu gestalten, dass auf dem Nachbargrundstück ein ähnlicher Bau angebaut werden kann.

Soweit die Errichtung von Garagen im Vorgarten zugelassen wird, ist ein Abstand von mindestens 5 m von der Strassen- (Eigentums-) Grenze einzuhalten. Der Platz vor der Garage ist so zu gestalten, dass ein Kraftwagen innerhalb der Eigentums- grenze abgestellt werden kann.

Nebengebäude entsprechend Art. 81 BauO sind nicht zugelassen.

2. Im Gewerbegebiet und Industriegebiet sind der Grösse des Betriebs entsprechend genügend Stellplätze und Garagen - auch für Lastkraftwagen - auszuweisen. Nebenanlagen entsprechend der Nutzung des Industriebetriebs gemäss § 14 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung sind erlaubt.

§ 6
Gebäuelänge

Im Wohngebiet sollen Einzelhäuser in der Regel mindestens 10 m Frontlänge an der Strasse haben und im Grundriss ein langgestrecktes Rechteck bilden.

Walmdächer sind nicht zugelassen.

Die Länge von Gebäudegruppen (Reihenhäuser) wird von Fall zu Fall festgelegt.

§ 7
Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

1. Im Wohngebiet ist das Gelände soweit aufzufüllen und zu ver-ziehen, dass die Gebäudehöhe bei
 - 1-stockiger Bauweise talseitig nicht mehr als 4.30 m
 - 2-stockiger Bauweise talseitig nicht mehr als 6.00 m
 - 3-stockiger Bauweise talseitig nicht mehr als 8.50 mbis zur Oberkante Dachrinne beträgt.
2. Für die zulässige Zahl der Stockwerke ist der Einschrieb im Lageplan vom 7.5.63 massgebend.
3. Bei 1-stockiger Bauweise ist ein Kniestock bis zu 0.75 m er-laubt.
4. Im Gewerbegebiet dürfen nur Gebäude mit höchstens 2 Vollge-schossen erstellt werden (§ 17 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).
5. Im Industriegebiet dürfen nur Gebäude mit höchstens 4 Voll-geschossen erstellt werden.

§ 8
Mass der baulichen Nutzung

1. Für reines Wohngebiet:

a) Bei 1-stockiger Bauweise:

Grundflächenzahl	(§ 17 und 19 BaunutzVO)	0,4
Geschossflächenzahl	(§ 17 und 20 BaunutzVO)	0,4

b) bei 2-stockiger Bauweise:

Grundflächenzahl	(§ 17 und 19 BaunutzVO)	0,4
Geschossflächenzahl	(§ 17 und 20 BaunutzVO)	0,7

c) bei 3-stockiger Bauweise:

Grundflächenzahl	(§ 17 und 19 BaunutzVO)	0,3
Geschossflächenzahl	(§ 17 und 20 BaunutzVO)	0,9

2. Für Gewerbegebiet

a) Bei 2-stockiger Bauweise

Grundflächenzahl	(§ 17 und 19 BaunutzVO)	0,7
Geschossflächenzahl	(§ 17 und 20 BaunutzVO)	1,0

3. Für Industriegebiet

a) Grundflächenzahl	(§ 17 und 19 BaunutzVO)	0,7
Baumassenzahl	(§ 17 und 21 BaunutzVO)	6,0

§ 9

Gestaltung

Die Aussenseiten der Gebäude ^{im Wohngebiet} sind zu verputzen oder zu über-schlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dach-deckung werden Biberschwänze oder Flachdachpfannen (engobiert) vorgeschrieben.

§ 10

Einfriedigung

1. Die Einfriedigungen sind an öffentlichen Strassen und Wegen einheitlich zu gestalten.
2. Im Wohnhausgebiet sind die Einfriedigungen aus höchstens 30 cm hohen Naturstein ^{oder Kunststeinsockeln} herzustellen. Die Verwendung von Draht-geflecht ist nur an den nicht an die Strasse angrenzenden Grundstücksseiten zulässig. Die Gesamthöhe der von der Strasse abgelegenen Einfriedigung darf nicht mehr als 1.20 m betragen.

Festgestellt vom Gemeinderat

am . 3. Juli 1963.

Prot. S: 211 und genehmigt durch Erlass
des Landratsamts Vaihingen vom 31.1.1964, Az. Ia/3005

Vaihingen an der Enz, den 4. März 1964

P a l m
Bürgermeister