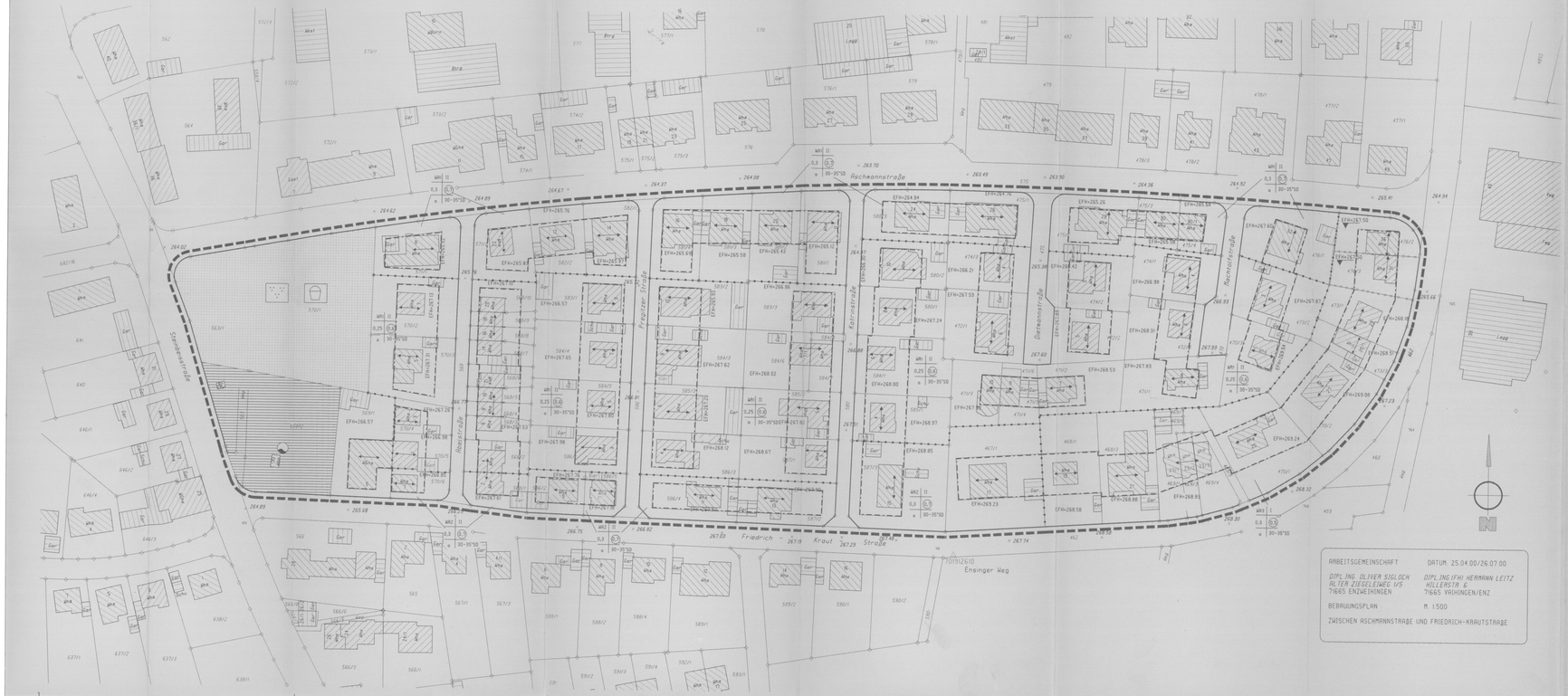

ARBEITSGEMEINSCHAFT — DATUM 25.04.00/26.07.00

DIPLING. OLIVER SIGLOCH — DIPLING (FH) HERMANN LEITZ
ALTER ZIEGELEWEG 1/5 — HILLERSTR. 6
71665 ENZWEIHINGEN — 71665 VAIHINGEN/ENZ

BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN ASCHMANNSTRAßE UND FRIEDRICH-KRAUT-STRAßE

ZEICHENERKLÄRUNG

Textbezug

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 BauGB, BauNVO]

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

WR — Reines Wohngebiet [§ 3 BauNVO] — I.1
WA — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO] — I.1
0,25 — Grundflächenzahl [§§ 16, 19 BauNVO] — I.2
0,6 — Geschossflächenzahl [§§ 16, 20 BauNVO] — I.2
II — Zahl der Vollgeschosse [§ 16, 20 BauNVO] — I.2
266,50 — Höhe der baulichen Anlagen [§ 16, 18 BauNVO] Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN — I.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen [§ 9(1) 2 BauGB]

a — Abweichende Bauweise [§ 22 BauNVO] - wie offene Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge — I.3
Baugrenze — I.4

Verkehrsflächen [§ 9(1) 11 BauGB]

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9(1) 12, (6) BauGB]

Wasser
Öffentliche Grünfläche [§ 9(1) 15 BauGB]
Spielplatz
Parkanlage

Abgrenzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich
EFH ist unterschiedlich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9(7) BauGB]

II. Örtliche Bauvorschriften [§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB]

SD, 30°-35° — Satteldach, Dachneigung — II.1
Hauptfirstrichtung — II.1

III. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 (6) BauGB], Hinweise

266,88 — Straßenhöhen
EFH = 266,88 — Erdgeschoßfußbodenhöhe (ca. Werte) bezogen auf NN

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 BauGB, BauNVO]

I.1 Art der baulichen Nutzung (gestrafft Gültig in der Nutzungsschablone)
[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO]

Reines Wohngebiet
[§ 3 BauNVO]

Im WR sind die unter § 3(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
[§ 1(6) BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet
[§ 4 BauNVO]

Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

I.2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO]

Zulässige Grundfläche [§ 19 BauNVO] (gestrafft Gültig in der Nutzungsschablone)
Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ um weitere 0,1 mit erdüberdeckten Tiefgaragen, wasserdurchlässigen Stellplätzen oder Hofflächen überschritten werden.

Die Ermittlung der Geschoßfläche [§ 20 (3) BauNVO] erfolgt nicht nur nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen. Mitzurechnen sind auch die Flächen der Außenbalkonräume (soweit als solche bestimmt oder geeignet) in anderen (als Voll-) Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich Umfassungswände.

Höhe der baulichen Anlagen [§ 16 (2) BauNVO]

Sofern im Lageplan nicht gesondert festgesetzt, wird die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf die im Mittel gemessene Straßenoberfläche (Achse der jeweiligen Erschließungsstraße), im WA 1 mit 1,50 m, im WA2, WA3 und WR1 mit 1,00 m festgesetzt. Die zulässige EFH kann überschritten werden, wenn die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe um gleichen Maße reduziert wird.

Die Traufhöhe der Gebäude darf im WA1,WA2 sowie im WR1 max. 6.00 m, im WA3 max. 3,50 m über der EFH liegen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe der Gebäude darf im WA1, WA2 sowie im WR1 max. 9.50 m, im WA3 max. 8,00 m über der EFH liegen.

I.3 Bauweise
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO]

Abweichende Bauweise

wie offene Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO]

Baugrenze

I.5 Stellplätze und Garagen
[§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO]

Garagen sind auf die Grenze zu bauen, wenn nicht mull ein Grenzabstand von 2,50 m eingehalten werden
Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur mit einem Grenzabstand von 2,50 m zulässig. Für Zufahrten genügen 1,25 m Grenzabstand, wenn in dieser Abstandsfläche eine Sichtschutzhecke (mind. 1 m hoch hogl. Nachbargrundstück) gepflanzt wird. Für Tiefgaragen genügen 1,25 m Grenzabstand, wenn die Tiefgarage vollständig unter der Erde liegt.
Tiefgaragen sind mit mindestens 20 cm Erdüberdeckung herzustellen.

I.6 Nebenanlagen
[§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 14(1) BauNVO]

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm umbauten Raum zulässig.

I.7 Höchstzahl der Wohnungen
[§ 9(1) 6 BauGB]

Bei Hausgruppen ist nur eine Wohnung pro Haus zulässig. Im WA3 sind bei Einzelhäusern max. zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern max. eine Wohnung pro Haus zulässig. Im WR1 und WA 2 sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern max. eine Wohnung und eine untergeordnete Wohnung (Wohnfläche max. 50 % der Hauptwohnung oder 50 qm) pro Haus zulässig. Im WA 1 sind bei Einzelhäusern max. 4 Wohnungen und bei Doppelhäusern max. zwei Wohnungen pro Haus / Gebäude zulässig.

II Örtliche Bauvorschriften
[§ 9(4) BauGB i.V.m.§ 74 LBO]

II.1 Dach
Dachformen: Satteldächer
Dachneigung 30° - 35°
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig; ansonsten wie Hauptgebäude.

Firstrichtung: Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag
Untergeordnete Querfirste sind zulässig, wenn der Querfirst mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegt.

Dachaufbauten: Sie sind nur als Flachdachgauben zulässig. Ihre Höhe darf max. 1,40 m betragen, sie wird gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis Oberkante Gaube. Die Abstände zum First und zur Traufe müssen mindestens 1,50 m oder 4 Ziegelreihen betragen.
Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf das Maß von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Länge bis zu ½ der Gebäudelänge zugelassen werden, wenn es die Grundrißgestaltung erfordert.
Die Dachaufbauten müssen in der Farbgebung der umgebenden Dachfläche angepaßt werden.
Wenn Dachflächenfenster auf der gleichen Dachfläche wie Dachgauben errichtet werden, wird ihre Summe auf die zulässige Gaubenlänge angerechnet.
Auf einer Dachfläche dürfen nur Dachgauben oder Dachausschnitte angeordnet werden.

II.2 Abstandsflächen
[§ 74(1) 6 LBO]

Im WR und WA darf die Tiefe der Abstandsflächen 3 m nicht unterschreiten.

II.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen
[§ 74(1) 3 LBO]

Es sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1,00 m zulässig, mit mindestens 0,50 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

II.4 Stützmauern
[§ 74(1) 3 LBO]

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

II.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
[§ 74(1) 7 LBO]

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteinen, großfugiger Pflastersteine) zu versehen.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, 25.04.2000/26.07.2000

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL VAIHINGEN, PLB 1:3

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN ASCHMANNSTRASSE UND FRIEDRICH-KRAUT-STRASSE“

Das Plangebiet wird durch die Straßenachsen, Aschmannstrasse und der Friedrich-Kraut-Straße begrenzt. Mit

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

Lageplan M 1.500, Textteil
Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzVO)	vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
Die Landesbauordnung (LBO)	Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24 S. 617).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf	gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 21.08.2000 bis 22.09.2000 Auslegung bekanntgemacht am 10.08.2000
Als Satzung	gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.11.2000

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 24.11.2000
Bürgermeisteramt

gez.
i. V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß bekanntgemacht und in Kraft getreten am 30.11.2000

Vaihingen an der Enz, den 30.11.2000
Bürgermeisteramt

gez.
i. V. Nestle
(Bürgermeister)