



Legende	Textbezug
I. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> (§ 9 BauGB, BauNVO)	
<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 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)	I.2
▽ Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN	
<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen</u> (§ 9 (1) 2 BauGB)	
a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) - wie offene Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge	I.3
Baugrenze	I.4
<u>Verkehrsflächen</u> (§ 9 (1) 11 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche	
Flächen für Versorgungsanlagen	
Wasser	
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)	
Spielplatz	
Parkanlage	
<u>Abgrenzungen</u>	
Art und Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich	
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO)
 - I.1 **Art der baulichen Nutzung** (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im WR sind 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) (gemäß Eintrag in 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 Aufenthaltsräume (soweit als solche bestimmt oder geeignet) in anderen (als Voll-) Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 WA1 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 im gleichem 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 muss 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 bzgl. 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) 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 WA2 sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern max. eine Wohnung und eine untergeordnete Wohnung (Wohnbaufläche max. 50% der Hauptwohnung oder 50 qm) pro Haus zulässig. Im WA1 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.
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 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 die Dachgauben errichtet werden, wird ihre Summe auf die zulässige Gaubenlänge angerechnet.
Auf einer Dachfläche dürfen nur Dachgauben oder Dacheinschnitte angeordnet werden.
 - II.2 **Abstandsflächen** (§ 74 (1) 6 LBO)

Im WR und WA darf die Tiefe der Abstandsflächen 3 m nicht unterschreiten.
 - II.3 **Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedungen zulässig. In lebenden Einfriedungen 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) 3 LBO)

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

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, 25.04.2000/ 26.07.2000

BEBAUUNGSPLAN „Zwischen Aschmannstraße und Friedrich-Kraut-Straße“

Das Plangebiet wird durch die Steinbeisstraße, Aschmannstraße und der Friedrich-Kraut-Straße begrenzt.

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

Lageplan Maßstab 1:500, Textteil,
Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
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 bekannt gemacht 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)

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Zwischen Aschmannstraße und Friedrich-Kraut-Straße, 1. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da der B-Plan von 2000 datiert, wurde der für die Änderung relevante Teil digitalisiert.

Der Geltungsbereich umfasst das Flst. 587/3.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen werden übernommen.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil
ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan

- Für die Bebauungsplanänderung gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. B.W. 2010, S. 357) zul. geändert am 11.11.2014 (GBl.BW S. 501)

VERFAHRENSVERMERKE

- Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 17.02.2017 bis 20.03.2017
Auslegung bekannt gemacht am 09.02.2017
- Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 28.06.2017
- Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 29.06.2017
Bürgermeisteramt
- gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 06.07.2017
- Vaihingen an der Enz, den 06.07.2017
Bürgermeisteramt
- gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)