

BEBAUUNGSPLAN "Ecke Goethestraße und Kehlstraße"

Das Plangebiet wird durch die Goethestraße, Kehlstraße, Bahnanlage der WEG, Zeppelinstraße und den Fußweg FlstNr. 3017/1 begrenzt.

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan

- Es gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141);
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 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. 24/8.9.1995, S. 617).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 13.3.2000 bis 14.4.2000
Auslegung bekannt gemacht am 2.3.2000

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 24.5.2000

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 25.5.2000
Bürgermeisteramt

gez.

i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 31.5.2000

Vaihingen an der Enz, den 31.5.2000
Bürgermeisteramt

gez.

i.V. Nestle
(Bürgermeister)

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 (6) BauNVO)

Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 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 ihrer Umfassungswände.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO).

Für jedes Gebäude ist eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf im WA1 und WA2 max. 6 m sowie im WA3 max. 3,5 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Gebäudelängen an der Traufseite überschritten werden.

Die Firsthöhe darf im WA1 und 2 max. 9,5 m und im WA3 max. 7 m über diesem Bezugspunkt liegen.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 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.

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

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhaushälften ist eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann im WA 1 und 2 die Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern um zwei und bei Doppelhaushälften um eine weitere Wohnung erhöht werden, wenn für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 qm mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

1.6 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt zu den Baugrundstücken in 2. Baulinie (FlstNr. 3010 und 3007/1) ist nur an der besonders festgesetzten Stelle in der Goethestraße zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Diese können im Rahmen der privatrechtlichen Umsetzung modifiziert werden.

1.8 Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25)

Die mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Obst- und Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

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

Bebauung an gemeinsamer Grundstücksgrenze

Doppelhaushälften und Garagen sind mit gleicher Dachneigung und Dachmaterialien zu erstellen.

Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb.

Flachere Dachneigungen bis 10° sind im WA3 zulässig. Dabei darf die zulässige Traufhöhe erhöht werden, wenn dafür die zulässige Firsthöhe um das 2-fache reduziert wird. Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, max. 20 % der Grundfläche) zur Gliederung der Gebäude sind zulässig. Diese sind - soweit nicht als Terrasse genutzt - zu begrünen.

Für Garagen sind allgemein begrünte Flachdächer zulässig.

Firstrichtung

Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.

Quergiebel / Nebenfirne sind ausnahmsweise zulässig, wenn der First mindestens 1 m unter dem Hauptfirst ansetzt (vertikal gemessen).

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dies gilt auch für Doppelhäuser. Zum Giebelgesims ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m unter dem First enden (vertikal gemessen).

Dachdeckung

Es sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie natürliche Materialien wie Holzschindeln oder begrünte Dächer (mindestens Dünnschichtbegrünung mit 10 cm Substratschicht) zulässig.

Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt auf die Dachfläche mit gleicher Dachneigung aufzusetzen. Steilere Dachneigungen auf der Südseite der Gebäude können zugelassen werden, wenn diese aus technischen Gründen für die Sonnenenergienutzung notwendig sind und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Wandflächen

Metallverkleidungen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB)

Private Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigen und grasdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) hergestellt werden.

2.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) oder Holzzäune zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

2.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Stützmauern über 0,3 m Höhe sind mit Natursteinen anzulegen oder zu begrünen.

2.5 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Abgrabungen sind bis maximal 1,2 m Tiefe zulässig.

Auffüllungen sind zur Unterbringung des eigenen Erdaushubs zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Stellungnahme des Landratsamtes Ludwigsburg vom 27.08.1999

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes "Vaihingen".

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Auf die Möglichkeiten einer schadlosen Versickerung von Dachflächenwasser entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBL. S. 19) wird hingewiesen.

3.2 Stellungnahme WEG Württembergische Eisenbahn GmbH vom 07.09.1999: Grundstücke müssen zur Bahnseite hin mit einer mindestens 1,2 m hohen Einfriedigung umgeben werden.


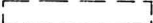




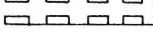
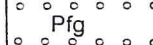


Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 04.01.2000


Stadtplanungsamt

T. Schmitt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</u>	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1.1
0,25	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)	1.2
0,5	Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)	1.2
II mHb	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung (§§ 16, 20 BauNVO)	1.2
235,0	Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) Bezugshöhe in Meter über NN	1.2
	<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)</u>	
ED	offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
	<u>Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)</u>	
GA, Gae	Garage, erdüberdeckte Garagen	1.3
	<u>Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</u>	
	Straßenbegrenzungslinie / Begrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	
	Ein- / Ausfahrt	1.6
	<u>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, (6) BauGB)</u> Elektrizität, Umspannstation	
	<u>Private Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)</u>	
	Hausgarten	
	<u>Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)</u>	
GR, FR	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger	1.7
LR	Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	1.7
	<u>Flächen mit Pflanzgebot (§9 (1) 25 a BauGB)</u>	1.8
	<u>Abgrenzungen</u>	
	Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich	
	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)</u>	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

gD 20°-30	geneigtes Dach als Sattel-, Walm-, oder Pultdach	2.1
	Hauptfirstrichtung	2.1

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE

x 230,94	Geländehöhen (Tiefbauamt, September 1999)
238,74	Straßenhöhen
EFH 238,21	Gebäudehöhen
Trauf 243,30	
First 245,48	