



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
  - 0,6 Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung (§§ 16, 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)  
 224,5 Bezugshöhe in Meter über NN
- Bauweise überbaubare Grundstücksfläche  
 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)
- GA Garagen, überdachte Stellplätze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Fahrbahn, keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgänger-Verkehr
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg, Radweg
- Abgrenzungen
- × × × Höhen für bauliche Anlagen sind unterschiedlich
  - • • Art und/oder Maß der baulichen Nutzung sind unterschiedlich
  - — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)**
- gD 35° geneigtes Dach als Sattel-, Wal-, oder Pultdach
  - ↔ Hauptfirstrichtung
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE**
- — — vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen

**TEXTTEIL**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Textbezug

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**  
 Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,5 und im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.  
 Die Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 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 (§ 18 BauNVO)  
 Im Wohngebiet ist für jedes Gebäude (je „Grundstück“) eine Bezugshöhe über NN im Bebauungsplan eingetragen.  
 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 6,00 m über dieser Bezugshöhe liegen.  
 Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m über dieser Bezugshöhe liegen.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 22 BauNVO)**  
 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO). Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 25 m Gebäudelänge zulässig. Auf die Gebäudelänge sind auch Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, anzurechnen.
- 1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
 Bauliche Anlagen und Einfriedigungen (auch Hecken) sind unzulässig. (Schwenkbereich für Müllfahrzeug). Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 1.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB u § 12 BauNVO)**  
 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Darüberhinaus sind Stellplätze auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB u § 14 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 cm umbautem Raum zulässig.
- 1.7 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
 Pro Einzelhaus sind max. 4 WE und pro Doppelhaushälfte max. 2 WE zulässig.
- 1.8 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich. Außerdem entstehen Böschungen. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden. Die Böschungen können durch Auffüllungen zwischen Straße und Hausgrund eingeebnet werden.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO u. § 9 (4) BauGB)**
- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**  
 Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb.  
 Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Einzelhäusern generell und bei Doppelhäusern in Abstimmung (Baulast) mit dem betroffenen Nachbarn um +/- 5° abgewichen werden.  
 Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, max. 20 % der Grundfläche des Hauses) zur Gliederung der Gebäude sind zulässig. Diese sind – soweit nicht als Terrasse genutzt – zu begrünen.  
 Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.  
 Firstrichtung  
 Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.  
 Der First von Quergiebeln bzw. Nebenfirsen ist mindestens 1 m unter dem Hauptfirst anzusetzen (vertikal gemessen).  
 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel  
 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als zwei dieser Elemente auf der gleichen Gebäudeseite ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser. Zum Giebel ist mit Dachaufbauten 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 begrünte Dächer (mindestens Dünschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt auf die Dachfläche mit gleicher Dachneigung aufzusetzen.  
 Doppelhäuser  
 Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.  
**2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**  
 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigen und grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrassen) hergestellt werden.  
**2.3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (ausgenommen Bahnanlagen) (§ 74 (1) 3 LBO)**  
 Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken aus Sträuchern) 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 und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
 Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m Tiefe zulässig.

- 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- 3.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Vaihingen“. Dessen Bestimmungen sind zu beachten.
- 3.2 Stellungnahme der Württembergischen Eisenbahn – Gesellschaft mbH vom 15.04.1999: An den Grundstücken zur Bahn hin muss ein standfester, mindestens 1,2 m hoher Zaun ohne Durchgänge errichtet werden.
- Aufgestellt:  
 Vaihingen an der Enz, den 09.11.2000 / 25.07.2001  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- Schnitt
- 3.3 \*Stellung LRA Ludwigsburg vom 01.02.2001:  
 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des LRA 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.
- \* Änderungen aufgrund Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.07.2001 (Textteil: Ziffer 3.3; Lageplan: 2 Garagenbaufenster Flst.Nr. 3120).
- KREIS LUDWIGSBURG  
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
 STADTEIL VAIHINGEN, Plb. 1.4
- Bebauungsplan  
 „Ecke Zeppelinstraße/Bismarckstraße Teil 2“**
- Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt – im Nordosten durch die Zeppelinstraße, im Südosten durch die Bismarckstraße, im Südwesten durch die WEG – Bahnhöfe und im Nordwesten durch die Grundstücke Im Taigrog 18, 23/2 und Zeppelinstraße 16.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL  
 ANLAGE: 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), zuletzt geändert am 15.12.1997.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 15.01.2001 bis 16.02.2001  
 Auslegung bekannt gemacht am 04.01.2001
- Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 25.07.2001
- Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 26.07.2001  
 Bürgermeisteramt  
 gez.  
 i.V. Nestle  
 (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 02.08.2001
- Vaihingen an der Enz, den 02.08.2001  
 Bürgermeisteramt  
 gez.  
 i.V. Nestle  
 (Bürgermeister)
- Büroexemplar 61*

VAIHINGEN		Plb.: 1.4
BEBAUUNGSPLAN		Maßstab:
„ECKE ZEPPELINSTRASSE /		1: 500
BISMARCKSTRASSE TEIL 2“		Bearbeiter:
		Schnitt:
		Datum:
		09.11.2000
		25.07.2001
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz Plangrundlage: ALK, Stand 12/99		