

BEBAUUNGSPLAN ZEPPELINSTR.- WEST

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Nebenbahn der Württ. Eisenbahngesellschaft (Flst.Nr. 3042), durch die Heilbronner Straße (L 1125), durch die Schloßbergstraße (Flst.Nr. 530), durch die Steinbeisstraße (Flst.Nr. 605), durch die Goethestraße (Flst.Nr. 3184), durch die Alte Kleinglattbacher Straße (OW 130), durch die Nordgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 3137, Zeppelinstraße 3, Flst.Nr. 3138, 3139, durch den Feldweg Nr. 3, durch die Zeppelinstraße (OW 90) und durch den Feldweg Nr. 103.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, insbesondere die der folgenden Pläne außer Kraft:

- Ortsbauplan Goethestraße, genehmigt durch das Landratsamt Vaihingen am 12.5.1939;
- Baulinienplan Vic.Weg Nr. 2, genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordwürttemberg am 30.12.1958;
- Baulinienplan zwischen Ensinger Weg und Steinbeisstraße, genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordwürttemberg am 10.4.1954;
- Baulinienplan zwischen Steinbeis- und Heilbronner Straße, genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordwürttemberg am 29.7.1957.

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL
BEILAGEN: - Längsschnitt Franck-Gerberstraße, M 1: 500/50
- Längsschnitt Zeppelinstraße, M 1: 500/50, jeweils gefertigt durch das Ingenieurbüro Bärnatzky und Anders, Ritterstraße 8, 7520 Bruchsal
Längsschnitt Alte Kleinglattbacher Straße M. 1:500/ 1:50 vom 12.1.81/ 14.12.83 TBA Vaihingen/Enz

ES GELTEN: Bundesbaugesetz i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, geändert am 3.10.1976 (BGBl. I S. 3241) und am 6.7.1979 (BGBl. I S. 943) Baunutzungsverordnung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1976 (GGBl. I S. 1743)
Landesbauordnung: vom 20. Juni 1972 (GBI. S. 352) geändert durch das Gesetz zur Anpassung der Landesbauordnung an die Änderung des Bundesbaugesetzes vom 21. Juni 1977 (GBI. S. 226) zuletzt geändert am 12. Februar 1980.
Planzeichenverordnung: vom 30. Juli 1981

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf	gem. § 2a Abs. 6 BBauG		
	ausgelegt vom 13.4.1981 bis 13.5.1981	8.8.1983 bis 8.9.1983	9.1.1984 bis 9.2.1984
	Auslegung bekanntgemacht am 3.4.1981	29.7.1983	23.12.1983
Als Satzung	gem. § 10 BBauG		
	vom Gemeinderat beschlossen am 14.3.1984		
Genehmigt	gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 18.5.1984	Az. 13-2210-1.4	Vaihingen/Enz
Öffentlich ausgelegt	gem. § 12 BBauG		
	ab 1.6.1984		
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht			
	am 1.6.1984		
In Kraft getreten	am 1.6.1984		

Vaihingen an der Enz, den 1.6.1984

Bürgermeisteramt
gez.
Mauch

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 + 2 BBauG)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO) Höchstgrenze
D	Dachgeschoß i.S.d. § 2 (8) 1 LBO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,9	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
△	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
△	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
TH 60m	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
FH 230,00	maximale Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO und § 111 (1) 8 LBO) (s. Textteil Ziff. 1.2)
	Fußbodenhöhe - bezogen auf NN
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)	
↔	Firstrichtung
Fläche für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 (1) 4 und 22 BBauG)	
GGa	Gemeinschaftsgaragen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
□	unterirdisch
□	oberirdisch
Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)	
△	Sichtflächen
Verkehrsflächen, sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)	
▬	Fahrbahn
▬	Gehweg
P	Öffentliche Parkfläche
▬	Mischfläche i.S.d. § 42 (4) StVO
▬	Zu- und Ausfahrtsverbot
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)	
⚡	Umspannstation
Grünflächen (§ 9 (1) 15 + 25 BBauG)	
⊞	Spielplatz
V	Verkehrsgrün
+	private Grünfläche
+	Baum zu pflanzen
○	Baum zu erhalten
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen	
⊞	Aufschüttung (§ 9 (1) 17 und (6) BBauG)
⊞	Aufschüttung und Zu- und Ausfahrtsverbot (überlagert)
Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)	
⊞	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen für Abwasserbeseitigung
⊞	Leitungsrecht zugunsten der Anlieger für Abwasserbeseitigung
Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG):	
Dachform und Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)	
SD	Satteldach
FD	Flachdach
30-35°	Dachneigung
Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) 6 LBO)	
pt	Pflanzfläche
●	Art und Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich
✕	Firstrichtung unterschiedlich
○	Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)	
▬	Fläche für Bahnanlagen (Württembergische Eisenbahn-Gesellschaft)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Die Nutzungsarten nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Gliederung i.S.d. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO:
MI₁: Die Nutzungsarten nach BauNVO § 6 (2) 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen im Sinne des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
MI₂: Die Nutzungsarten nach BauNVO § 6 (2) 4 (sonstige Gewerbebetriebe), 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen im Sinne des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
MI₃: Die Nutzungsarten nach BauNVO § 6 (2) 1 (Wohngebäude) 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 5 (Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und 6 (Gartenbaubetriebe) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen im Sinne des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl nach Planeinschrieb als Höchstgrenze.
Ausnahme: (§ 21a BauNVO)
Im WA₁ und MI₁ können der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 (1) 22 BBauG als Ausnahme hinzugerechnet werden.
(§ 21a (2) BauNVO)
Die Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze wird im einzelnen im Umlegungsverfahren geregelt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO und § 111 (1) 8 LBO)
WA₁: Traufhöhe max. 6,0 m, gemessen an der Nordostecke des jeweiligen Gebäudes vom im Plan vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
MI₁: Traufhöhe s. Planeinschrieb, gemessen vom im Plan vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb:
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung der Satteldächer an.
Sie sind verbindlich.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG und §§ 12 und 23 BauNVO)
Im WA₁ sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Im MI₁ sind Garagen und überdachte Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen.
Im WA₂ und MI₂ sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)
Die Sichtflächen sind von jeglicher sichthindernden Nutzung freizuhalten.
Anpflanzung und Einfriedigung sind bis zu 0,80 m über Straßenhöhe zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)
Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.9 Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BBauG)
Im MI₁ und MI₂ sind Vorkehrungen in Form von Schallschutzfenstern zum Schutz vor dem, insbesondere durch den Verkehr auf der L 1125 verursachten Lärm zu treffen.
Die Baurechtsbehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn durch andere geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Höchstwerte der Vornorm DIN 18005 gewährleistet ist.

1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BBauG)
Die mit der Signatur für Aufschüttungen (Planz VO Nr. 11.1) bezeichnete Fläche ist von der Höhe "Alte Kleinglattbacher Straße" gleichmäßig ansteigend, in westlicher Richtung bis zum Höhenniveau des neuen Straßenkörpers der abgesehenen Heilbronner Straße aufzufüllen.

2. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BBauG)
An den im Plan eingezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und zu unterhalten (Baumarten z.B. Kugelspitzahorn, Kugelakazie, Rotdorn, Blumenesche)

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO gem. § 9 (4) BBauG)

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 (1) 1 LBO)
Dachform
WA₁, WA₂, MI₁ + MI₂: Satteldach
MI₃: Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß
Dachneigung
nach Planeinschrieb
Ausnahme:
Im WA₁ kann die festgesetzte Dachneigung bis zu 5° überschritten werden, unter der Voraussetzung, daß bei Gebäuden einer Hausgruppe dieselbe Dachneigung angewandt wird.
Garagen
Im WA₁ + MI₁ sind die Garagen + Gemeinschaftsgaragen mit Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß auszuführen.
(s. auch Ziffer 2.2)
Dachdeckung
bei Satteldächern Ziegel, rot oder rotbraun
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte dürfen die halbe Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von den Giebelgesimsen einhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)
Die mit pf (Pflanzfläche) gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen.
Einfriedigungen
Im WA₁ und MI₁ sind Einfriedigungen der Grundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken aus einheimischen Sträuchern zulässig.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 5.3.1981/4.7.1983 / 21.11.1983/14.12.1983
Stadtplanungsamt

(Deppert)
gez. Deppert

Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Originalbebauungsplan des Stadtplanungsamtes vom 5.3.1981 / 4.7.1983 / 21.11.1983 / 14.12.1983 beurkundet:
Vaihingen an der Enz, den
Bürgermeisteramt

Im Lageplan in der als MI₁ und MI₂ ausgewiesenen Fläche Einschrieb
"LÄRM-SCHUTZ NOTWENDIG! s. Ziff. 1.9 Textteil" redaktionell nachgetragen
aufgrund des o.a. Erlasses des Reg.Präs. vom 18.5.1984
Stadtplanungsamt 28.5.1984
gez. Deppert