

ZEICHENERKLÄRUNG Textbezug

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1.1
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 18 BauNVO)
- FH 256,6m Firsthöhe in Meter über NN als Höchstgrenze (§§ 15, 18 BauNVO) 1.2
0,3 Grundflächenzahl (GRZ, §§ 16, 19 BauNVO) 1.2
0,6 Geschosflächenzahl (GFZ, §§ 16, 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) 1.3
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- TG/Ga Tiefgaragen / Garagen bzw. überdachte Stellplätze 1.4
- ▲▲ Zufahrt Tiefgarage 1.7
- Verkehrsfächen, (§ 9 (1) 11 BauGB) - die Einteilungen sind nicht verbindlich
- Fahrbahn
- Gehweg
- öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB
- Abgrenzungen
- Art der baulichen Nutzung und Bauweise sind unterschiedlich
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO I.V.M. § 9 (4) BAUNVO)**
- Hauptfirstrichtung 2.1
- SD (20°-30°) Satteldach, Dachneigung 2.1
- 3. HINWEISE**
- 267.02 Kanaldeckelhöhe (entnommen aus "Allgemeinem Kanalisationsplan" Bestand 1978)

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe), und 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis GRZ 0,4 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl mit einer erdüberdeckten Tiefgarage (mindestens 80 cm Erdüberdeckung) und Stellplätzen mit Schotterterrassen bis GRZ 0,45 überschritten werden.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei eingeschossiger Bauweise talwärts 6,5 m, bei zweigeschossiger Bauweise (talwärts) 8,0 m und bergwärts generell 3,5 m.
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der zukünftigen Geländeoberkante (unter Berücksichtigung von Ziffer 2.5 Satz 1 und 3) und dem Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand.
Bei paralleler Anordnung der Traufe zu den Höhenlinien kann ausnahmsweise die Traufhöhe bis maximal 1/3 der Gebäuelänge überschritten werden. Hierauf ist auch der Ortgang von Cuergiebeln (entsprechend Ziffer 2.1) anzurechnen.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)**
Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, mit maximal 25 m Gebäudehöhe.
- 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
In Einzelhäusern sind höchstens vier Wohnungen zulässig.
In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.
In Hausgruppen ist pro Einheit höchstens eine Wohnung zulässig.
- 1.7 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)**
Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen dürfen in der Summe maximal 50 % der Grundstücksbreite (bezogen auf die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche) in Anspruch nehmen.

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN EICHENDORFF- UND GOETHESTRASSE II. TEIL"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, insbesondere der Baulinienplan "Heiligkreuz" gen. RP NW 25.04.1958.

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL, ANLAGEN: Begründung, Schnitt

Es gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S 770) zuletzt geändert am 17.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 30.10.95 bis 1.12.95
Auslegung bekannt gemacht am 13.10.95

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 14.2.96

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 15.2.96
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 20.5.96 nicht geltend gemacht.

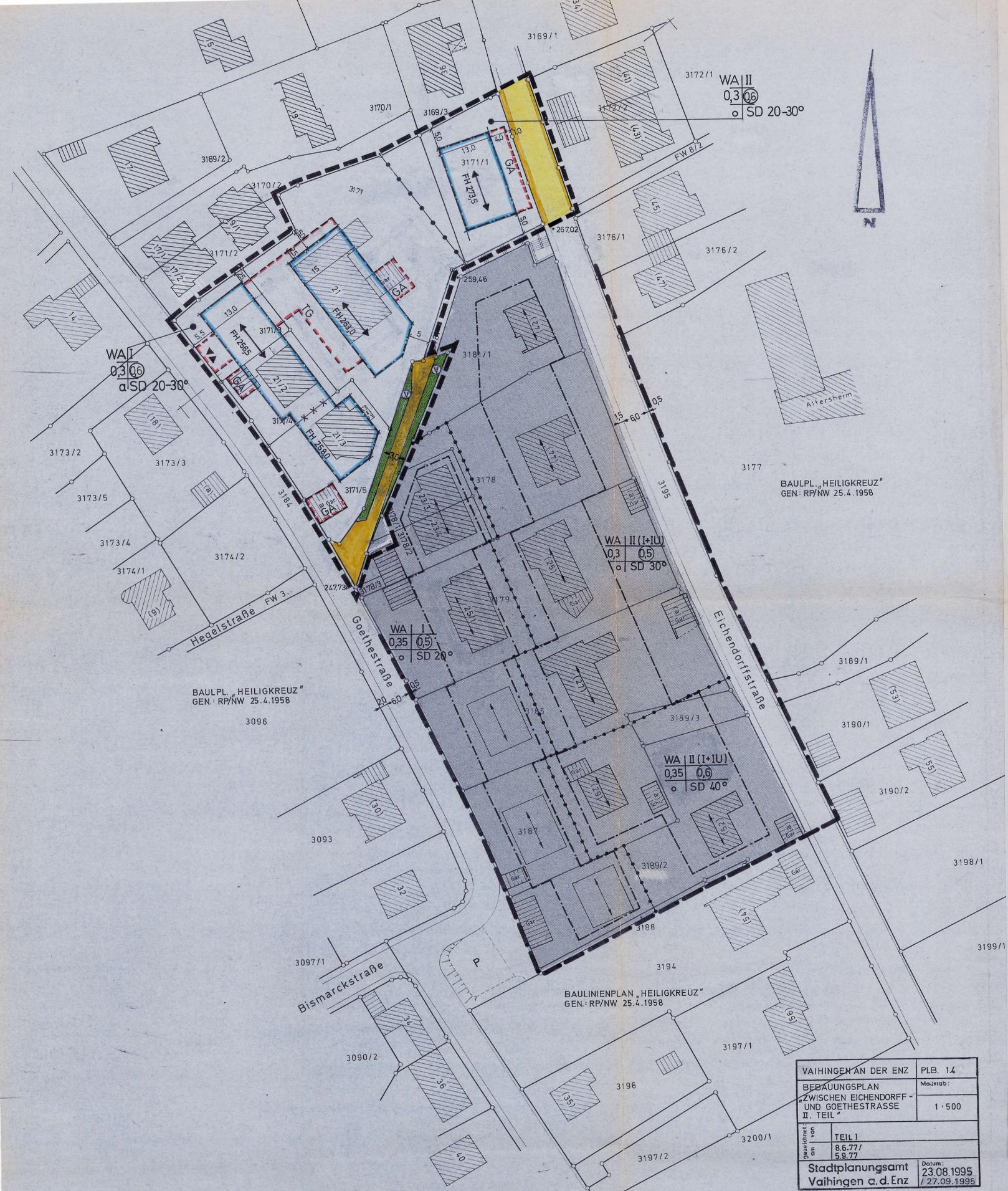
Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 7.6.96

Vaihingen an der Enz, den 7.6.96
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)**
Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb.
Ausnahmsweise sind begrünte Pultdächer mit mindestens 15° Dachneigung und Traufe auf der südwestlichen Seite zulässig.
Untergeordnete Flachdachteile (bis max. 20 % der Grundfläche) zur Gliederung der Gebäude sind zulässig. Diese sind - soweit nicht als Terrasse genutzt - zu begrünen.
Für Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig.
Firstrichtung, Giebel
Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.
Quergiebel/ Nebengiebel sind ausnahmsweise zulässig, wenn der First mindestens 1 m unter dem Hauptfirst ansetzt. Die maximale Giebelbreite darf 5 m sein und in der Summe 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen den Quergiebeln und zum Hauptgiebel ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Zum Giebel ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die Kombination von Dacheinschnitten und Nebengiebeln auf der gleichen Gebäudesseite ist nicht zulässig.
Dachdeckung
Es sind nur naturrote und rotbraune Materialien sowie begrünte Dächer (mindestens Dünnschichtbegrünung) zulässig. Metallverkleidungen sind unzulässig. In die Dachfläche integrierte Solaranlagen sind unabhängig von ihrer Farbe zulässig.
Wandflächen
Metallverkleidungen sind unzulässig.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)**
Freiflächen, die nicht als Terrassen, Wege und Zufahrten genutzt werden, sind mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen. Dies gilt auch für Tiefgaragen.
- 2.3 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)**
Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken aus standortgerechten Sträuchern) zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig.
- 2.4 Stützmauern**
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur Abfangung öffentlicher Verkehrsflächen sind höhere Stützmauern zulässig. Stützmauern über 0,3 m Höhe sind mit Natursteinen anzulegen oder zu begrünen.
- 2.5 Auffüllungen und Abgrabungen**
Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, daß die gegebenen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden und das Maß von 1,2 m Geländeverschiebung nicht überschreiten. Zur Unterbringung des Erdaushubs sind ausnahmsweise höhere Auffüllungen zulässig. Zwischen Eichendorffstraße und der unmittelbar angrenzenden Bebauung darf bis Straßenniveau aufgefüllt werden.
- 3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1** Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Vaihingen".
- 3.2** Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 23. August 1995/ 27.09.1995
Stadtplanungsamt
- gez.
i.A. Schmitt



| | | |
|----------------------------------------------------|---------|------------|
| VAIHINGEN AN DER ENZ | | PLB 1.4 |
| BEBAUUNGSPLAN | | Maßstab: |
| "ZWISCHEN EICHENDORFF- UND GOETHESTRASSE II. TEIL" | | 1:500 |
| Größenwert von | TEIL I | |
| | 8.6.77/ | |
| | 5.9.77 | |
| Stadtplanungsamt | | Datum: |
| Vaihingen a.d. Enz | | 23.08.1995 |
| | | 27.09.1995 |