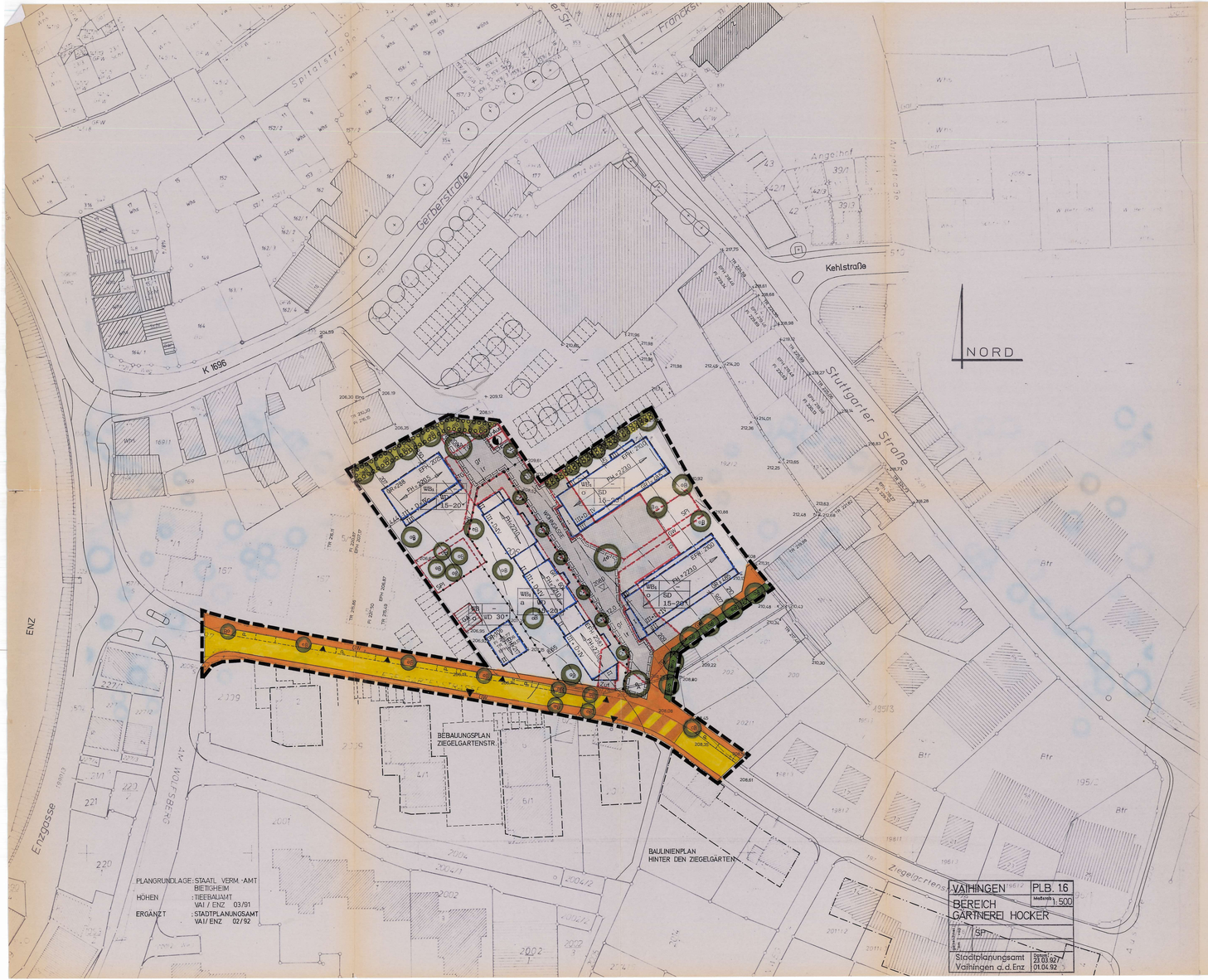

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB)

WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

GR = 485 — Grundfläche in m² als Höchstgrenze (§ 16 (2) 1 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)

FH = 221,0 — Firsthöhe über NN als Höchstgrenze (§ 16 (2) 4 BauNVO)

EFH = 210,0 — Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO): siehe textliche Festsetzung

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Firstrichtung vorgeschrieben

SD — Satteldach, zulässige Neigung siehe Einschrieb

WD — Walmdach, zulässige Neigung siehe Einschrieb

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

GA — Fläche für Garagen (§ 12 (1) BauNVO)

TG — Fläche für Tiefgaragen (§ 12 (1) BauNVO)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Zweckbestimmung s. Planeinschrieb:

GW — Gehweg

Zuf. — Zufahrt

Spi — Spielplatz

TG-Aus. — Tiefgaragen-Ausgang

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fahrbahn

P — Parkstreifen

GW — Gehweg

Mischfläche: keine Trennung zwischen Fußgänger und Fahrverkehr

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Verkehrsgrün

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Grünstreifen

MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 21 BauGB)

SF — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

lr — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung: unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Standort Umspannstation

Zufahrt

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Besonderes Wohngebiet - WB (§ 4a BauNVO)
Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 4a (3) (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Baugrenzen, Grundfläche in m², Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe, jeweils als Höchstgrenze eingetragen, bestimmen das Maß der baulichen Nutzung.
Für das als WB, gekennzeichnete Baugebiet ist gem. § 19 (4) BauNVO die gesamte zulässige Grundfläche mit 4 500 m² festgesetzt.
- abweichende Bauweise: die mit abweichender Bauweise festgesetzte Fläche ist für eine besondere Bauform vorgesehen: Baukörper zusammengesetzt aus Walmdachgebäuden (III+Dach) und Zwischenteilen sowie in II-geschossiger Bebauung mit darüberliegender Terrasse, wobei über der Tiefgaragen-Zufahrt eine Sonderlösung in III-geschossiger Form möglich ist.

1.3 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 **Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze: in dem als WB, gekennzeichneten Baugebiet sind Stellplätze nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 **Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**
Die mit Pflanzgebot für Grünstreifen belegten Flächen sind mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen und dauernd zu unterhalten (z.B. Hainbuchenhecke).
An den mit Pflanzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
A: Kastanien
B: Ahorn, Esche, Kirsche
C: Kugel-Akazie

1.6 **Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**
Auf den mit "gr" gekennzeichneten Flächen besteht ein Gehrecht für die Allgemeinheit. Rettungsfahrzeuge sind auf diesen Flächen zulässig.
Für die mit "lr" gekennzeichneten Flächen besteht ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 73 (1) 1 LBO)**
- Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen, helle bis mittlere Farbtöne; Teilbereiche: Holzverkleidung, Mauerwerk.
- Als Dachform sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit der jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig; die Dachflächen müssen gleiche Neigungen haben.
- Für die Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.
- Dachaufbauten sind unzulässig.
- Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

2.2 **Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)**
Je Gebäude ist nur eine Antenne (Gemeinschafts-Antenne) zulässig.

2.3 **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**
Garagenzufahrten und private Gehwege sind in Gestaltung und Materialwahl auf die angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen.

2.4 **Einfriedigungen**
Einfriedigungen der Grundstücke zur Wohngasse (mit Gehrecht für die Allgemeinheit belastete Fläche) hin sind nicht zulässig; ansonsten sind Einfriedigungen als freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen anzulegen, die Höhe darf 0,8 m nicht überschreiten.

3. HINWEISE

Für die Außenanlagen ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zu Bepflanzung, Geländehöhen, Materialien usw. beizufügen.
Die Berücksichtigung der Pflanzgebote ist der Baurechtsbehörde bei der Schlußabnahme nachzuweisen.

ABSCHRIFT
KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ PLB 1.6

— Bürexemplar —

BEBAUUNGSPLAN BEREICH GÄRTNEREI HOCKER

Es gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 31.08.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert am 31.8.1990
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanZVO 81) vom 18. 12.1990 (BGBl. Teil I, 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 18.5.1992 - 19.6.1992
Auslegung bekannt gemacht am 8.5.1992

Als Satzung gemäß § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 19.8.1992

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 8.10.1992 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht am 16.10.1992

In Kraft getreten am 16.10.1992

Vaihingen an der Enz, den 16.10.1992
Bürgermeisteramt
i.V.

GEZ. NESTLE

Städtebaulicher Entwurf:
Architektengruppe Rutschmann & Partner, Stuttgart

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 23.03.1992/01.04.1992
Stadtplanungsamt

. gez.:
D e p p e r t