

Die Übereinstimmung der 4. Abschrift mit dem Originalbebauungsplan des Stadtplanungsamtes vom 2.3.1990 beurkundet:

Vaihingen an der Enz, den  
Bürgermeisteramt



**TEXTTEIL**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-25 BauNVO)
 

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)  
Die Nutzungsarten i.S. des § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO "die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften" sowie des § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  
Die Ausnahmen i.S. des § 4 (3) Ziffern 1, 4 und 5 sind gemäß § 1 (1) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2,3) und § 18 BauNVO und § 73 (1) 7 LBO).
 

Erdgeschoßfußbodenhöhen, Oberkante Dach, Trauf- und Firsthöhen jeweils nach Planeinschrieb als Höchstgrenzen über NN.  
Die Traufhöhe bergseits (Ostseite) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die Traufhöhe talseits (Westseite) entspricht dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Oberkante Erdgeschoßfußboden.  
Die Oberkante Dach und die Firsthöhe werden definiert als Höhenlage der oberen Dachbegrenzung.  
Hinweis: Überlegungen zur Höhenlage siehe Schnitte (Anlage zum Bebauungsplan).
  - 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
  - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 

Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtungen der Satteldächer an. Sie sind verbindlich.
  - 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 

Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Plan für bauliche Anlagen festgesetzten Flächen zulässig.
  - 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)
 

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überfahrten zu den Grundstücken über den Verkehrsgrünstreifen sind zulässig.
  - 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzungen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
 

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende Laubbäume zu pflanzen (z.B. Esche, Akezie).  
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die Bäume zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind gleichwertige Bäume nachzupflanzen.  
Die Garagenwände talseits sowie das Dach sind mit rankenden Gewächsen zu bepflanzen.  
Die Überfahrten zu den Baugrundstücken über den Verkehrsgrünstreifen, die Zufahrten zu den Garagen sowie die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 (1) 1 LBO)
  - 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
 

Dachform und Dachneigung  
Wohngebäude: asymmetrisches Satteldach  
Dachneigung: bergseits (Ostseite) 15 - 20 °  
talseits (Westseite) 70 - 75 °

Garagen: Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß (s. hierzu auch Ziffer 1.7 Textteil).

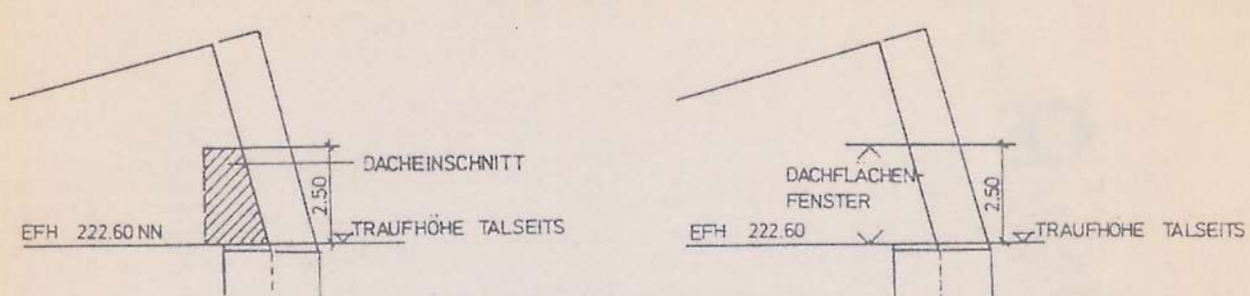
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur talseits (Westseite) zulässig. Ihre Höhe darf max. 2,50 m betragen, bezogen auf die EFH.
  - 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen und Stützmauern (§ 73 (1) 5 LBO)
 

Entlang der Straße "Am Wolfsberg" sind Einfriedigungen nicht zulässig.  
Entlang dem Weg Flst.Nr. 1980/2 sind Hecken und in die Bepflanzung einbezogene Wildschutzzäune (max. Höhe 1,50 m) zulässig.  
Die entlang dem Weg Flst.Nr. 1980/2 notwendigen Stützmauern, zur Abfangung der Böschung, sind als Natursteinmauern zu errichten. Ihre Höhe darf max. 1,25 m betragen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden (s. hierzu Schnitte - Anlage zum Bebauungsplan).
3. Hinweise
  - 3.1 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz
 

Das Baugebiet liegt in der Zone III A eines abgegrenzten Wasserschutzgebietes.  
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.  
Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.



Als Abstand zur Giebelseite muß min. 2,5 m eingehalten werden. Die Gesamtlänge der Einschnitte bzw. Fenster, darf max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen nicht auf der gleichen Dachfläche sein.

Die Dacheindeckung hat mit kleinformatigen Schindeln zu erfolgen. Farbe: erdfarben.

Gebäudeaußenwandflächen: Es sind nur geputzte Flächen und Holzschalungen zulässig. Farbe: gedeckte Farbtöne; grelle Farben (Signalfarben) sind nicht zulässig.

Aufgestellt:  
Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz, den 2.3.1990  
gez. Böckle  
i.V. Böckle

# BEBAUUNGSPLAN WOLFSBERG ÄNDERUNG WESTL. RANDBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Flst.Nr. 1996/10 und Teile des Flst. 1980/1 (Straße Am Wolfsberg).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.  
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan Wolfsberg, genehmigt gemäß § 11 BBauG vom LRA Vaihingen mit Erlaß vom 11.10.1968 Nr. III/3005-612.21, in Kraft getreten am 03.11.1968.

LAGEPLAN M 1: 500, Textteil

Anlage: 1 Blatt Profilquerschnitte, gefertigt durch das Architekturbüro Rainer G. Imle, M 1: 100 vom 2.3.1990.

Der städtebauliche Entwurf wurde durch das Architekturbüro Rainer G. Imle, Am Wolfsberg 10, 7143 Vaihingen an der Enz gefertigt.

- ES GELTEN - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
  - Planzeichenverordnung 1981 (PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 1985 (GBI. S. 51).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 18.6.1990 bis 20.7.1990  
Auslegung bekanntgemacht am 1.6.1990
- Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 19.9.1990
- Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde durchgeführt.
- Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 18.10.1990 nicht geltend gemacht.
- Anzeigeverfahren bekanntgemacht am 9.11.1990
- In Kraft getreten am 9.11.1990

Vaihingen an der Enz, den 9.11.1990  
Bürgermeisteramt  
gez. Nestle

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WA Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- OKD Oberkante Dach
- FH Firsthöhe
- TH bergs. Traufhöhe bergseits
- EG Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- UG Baugrenze im Erdgeschoß
- Firstrichtung bei Satteldächern
- Ga/St Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Flächen für Garagen bzw. Stellplätze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Parkflächen
- P Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)  
Parkanlage  
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)  
Baum zu erhalten  
Baum zu pflanzen
- Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO gem. § 9 (1) BauGB)  
Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)  
Satteldach, asymmetrisch  
zulässige Dachneigung
- SD,a Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- DN 15-20° Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)