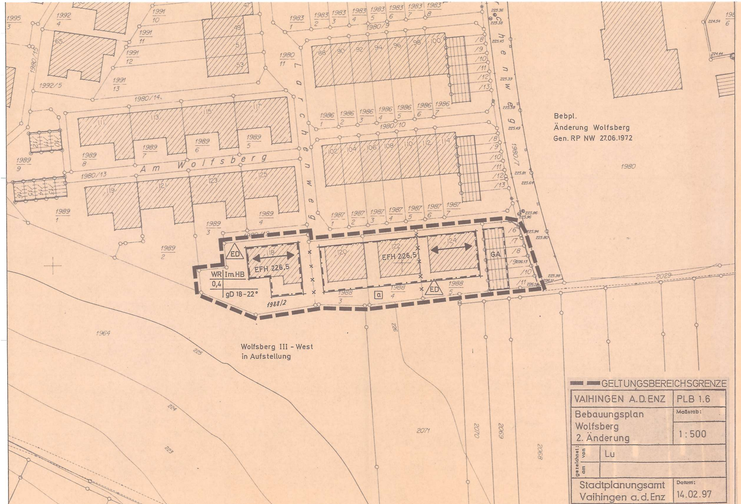

GELTUNGSBEREICHSGRENZE	
VAIHINGEN A.D.ENZ	PLB 1.6
Bebauungsplan Wolfsberg 2. Änderung	Maßstab: 1 : 500
Gemarkung: Lu	
Stadtplanungsamt Vaihingen a. d. Enz	Datum: 14.02.97

ZEICHENERKLÄRUNG

Textbezug

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

I mHb — Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung (§§ 16, 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) 1.1

EFH 226,5 — Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über NN als Höchstgrenze (aus Baugesuchsplänen entnommen)

ED — Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhaus zulässig (§ 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) 1.3

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)

GA — Garage 1.4

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie/ Wohnwegbegrenzungslinie

Abgrenzungen unterschiedliche Bauweisen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

gD 18°-22° — geneigtes Dach als Sattel-, Walm-, oder Pultdach

Hauptfirstrichtung

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Reines Wohngebiet - WR (§ 3, § 1 (6) BauNVO)
Die ausnahmen gemäß Absatz 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist auf 6,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die geplante (= gemäß Baugesuch genehmigte) Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf 4 m, festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand. Die Traufhöhe kann auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
a - Abweichende Bauweise: zulässig ist nur einseitige Grenzbebauung auf der Ostgrenze.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür besonders festgesetzten Fläche 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 Fläche zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm umbauten Raum zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb.
Untergeordnete Flachdachteile (bis max. 20 % der Grundfläche) zur Gliederung der Gebäude sind zulässig. Diese sind - soweit nicht als Terrasse genutzt - zu begrünen.
Garagen mit Flachdächern sind zulässig.

Firstrichtung
Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.
Quergiebel/ Nebenfirste sind ausnahmsweise zulässig, wenn der First mindestens 1 m unter dem Hauptfirst ansetzt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster:
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Traufläge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als zwei dieser Elemente auf der gleichen Gebäudeseite ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser.

Dachdeckung, Wandflächen
Es sind nur naturrote und rotbraune Dacheindeckungen sowie begrünte Dächer (mindestens Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Metallverkleidungen sind unzulässig. Solaranlagen sind generell zulässig.

Doppelhäuser
Doppelhäuser, aneinandergebaute Garagen bzw. sonstige aneinandergebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 5 LBO, § Ba BNatSchG)
Private Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigen und grasdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) hergestellt werden.

2.3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 (1) 5 LBO)
Vorgärten (Flächen zwischen der Straßen- bzw. Wohnwegbegrenzungslinie und der Eingangsseite) sind ohne Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen mit losen Baum- und Strauchgruppen anzulegen.

2.4 Stützmauern (§ 74 (1) 5 LBO)
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

2.5 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden und das Maß von 0,5 m Geländeverschiebung nicht überschreiten. Zur Unterbringung des Erdaushubs sind ausnahmsweise höhere Auffüllungen zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Vaihingen", rechtskräftig seit 15.3.1993. Dessen Bestimmungen sind zu beachten.

3.2 Stellungnahme vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim vom 10.12.1990:
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Bei gering belastetem Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart, Az.: 54-8951.13/5, vom 30.03.1988).

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 14.02.1997
Stadtplanungsamt

i. A. Schmitt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL VAIHINGEN PLB. 1.6

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSBERG 2. ÄNDERUNG"

Das Plangebiet umfaßt die Flurstück Nr. 1988/2 - 1988/11 (Lärchenweg 118, 120, 122, 124).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL
ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993
- 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf — gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 21.4.1997 bis 23.5.1997
Auslegung bekannt gemacht am 10.4.1997

Als Satzung — gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.7.1997

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 31.7.1997
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

~~* Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom ... nicht gerügt (genacht).~~

~~Satzungsbeschluß~~
~~Anzeigeverfahren~~ bekanntgemacht und in Kraft getreten am 7.8.1997

Vaihingen an der Enz, den 7.8.1997
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

* Änderung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 1.5.1993