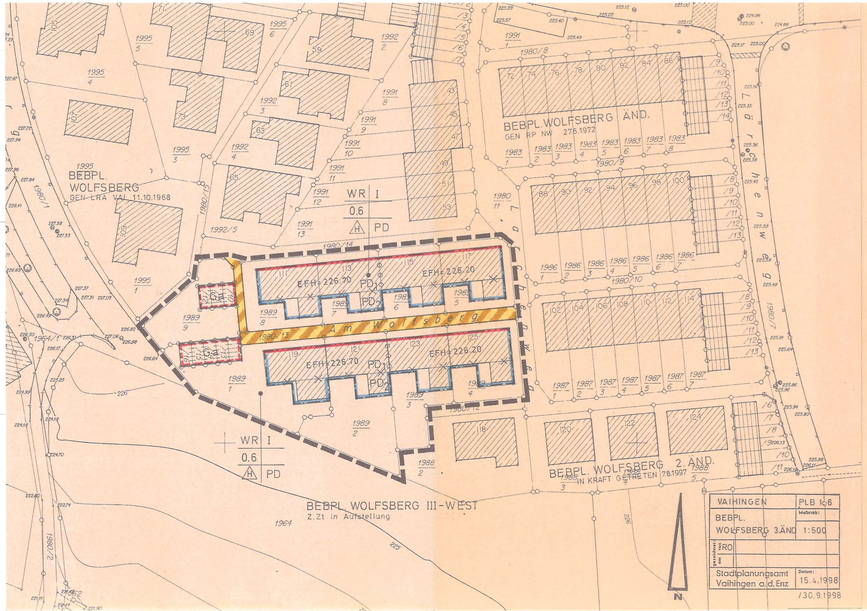

ZEICHENERKLÄRUNG

Textbezug

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

0,6 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)

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

H offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

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

GA Garage 1.2

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

Abgrenzungen unterschiedliche Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

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

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

PD 1/2 Pultdach 1/2
FD Flachdach

Abgrenzung unterschiedlicher Pultdächer und Lage der jeweiligen Firste

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 3,4 m (Nordseite) bzw. 3,2 m (Südseite) festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür besonders festgesetzten Fläche zulässig.

1.4 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.
Pultdach 1 ist mit 20 ° und Pultdach 2 ist mit 18° auszuführen (siehe auch Anhang zur Begründung).
Garagen mit Flachdächern sind zulässig.

Firstrichtung: siehe Planeintrag.
Quergiebel/ Nebenfirste sind nicht zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster:
Dachaufbauten sind generell nicht zulässig. Dacheinschnitte sind auf der Nordseite unzulässig. Dachflächenfenster dürfen insgesamt 1/3 der Traufläge nicht überschreiten. Dacheinschnitte müssen vom östlichen Ortgang einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

Dachdeckung, Wandflächen
Es sind nur naturrote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Metallverkleidungen sind unzulässig. Solaranlagen sind generell zulässig. Die Dächer sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu decken.

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

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

2.4 Stützmauern (§ 74 (1) 1 LBO)
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0.5 m zulässig.

2.5 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 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.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 15.04.1998 / 30.09.1998
Stadtplanungsamt

i.A. T.Schmitt

* Änderung aufgrund Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 30.09.1998 (Textteil Ziffer 1.2).

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 30.09.1998
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt

E. 06. Nov. 98

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL VAIHINGEN PLB. 1.6

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSBERG 3. ÄNDERUNG"

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Am Wolfsberg 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125.

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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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 I, 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 13.7.98 bis 14.8.98
Auslegung bekannt gemacht am 2.7.98

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.9.98

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 1.10.98
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß bekanntgemacht und in Kraft getreten am 9.10.98

Vaihingen an der Enz, den 8.10.98
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit dem Original wird amtlich bestätigt. Änderungen werden nicht vorgenommen.
Vaihingen an der Enz, den 6.11.98
Stadtverwaltung
Steuerungsbeamter