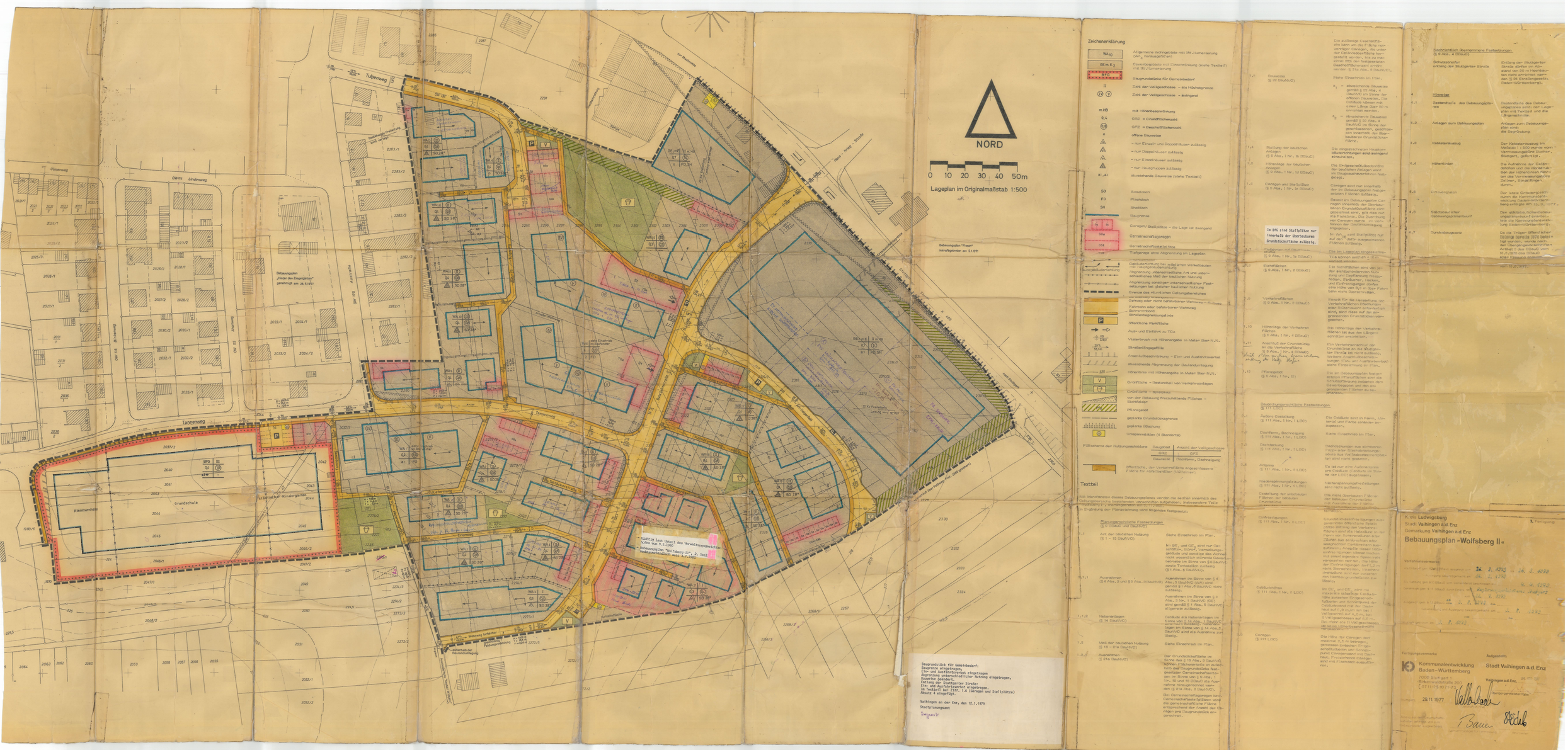
Tulpenweg
Ulmenweg
Lindenweg
Tannenweg
Ahornweg
Birkenweg
Ausstraße
Bebauungsplan „Hinter den Ziegelgärten" genehmigt am 28.5.1957
Kleinhuhnhütte
Grundschule
städtischer Kindergarten
Bebauungsplan „Wolfsberg II", 2. Teil Nachtragsänderung seit 9.7.1982
Baugrundstück für Gemeinbedarf; Baugrenze eingetragen. Ein- und Ausfahrtsverbot eingetragen Begrenzung unterschiedlicher Nutzung eingetragen. Anbauverbot Entfällt der Stuttgarter Straße; Ein- und Ausfahrtsverbot eingetragen. Im Textteil bei Ziff. 1.6 (Garagen und Stellplätze) Absatz 4 eingefügt.
Vaihingen an der Enz, den 12.1.1979
Stadtplanungsamt
NORD
0 10 20 30 40 50m
Lageplan im Originalmaßstab 1:500
Bebauungsplan "Flosch" Inkraftgetreten am 5.1.1971
Zeichenerklärung
Allgemeine Wohngebiete mit Bf.zusammenirrung
Kerngebiete mit Einschränkung (siehe Textteil) mit Bf.zusammenirrung
Baugrundstücke für Gemeinbedarf
Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse – zwingend
mit Höhenbeschränkung
GFZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl
offene Bauweise
– nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
– nur Doppelhäuser zulässig
– nur Einzelhäuser zulässig
– nur Hausgruppen zulässig
abweichende Bauweise (siehe Textteil)
Satteldach
Pultdach
Sheddach
Baugrenze
Garagen/ Stellplätze – die Lage ist zwingend
Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Trafogebäude ohne Abgrenzung im Lageplan
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger bzw. des zuständigen Versorgungsträgers
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bei gleicher baulicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Gehweg oder nicht befahrbarer Wirtschaftsweg – Radweg
Fahrbahn oder befahrbarer Wohnweg
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Parkfläche
Aus- und Einfahrt zu TGs
Visierbruch mit Höhenangabe in Meter über N.N.
Straßenlängsprofile
Anschlußbezeichnung – Ein- und Ausfahrtsverbot
abweichende Abgrenzung der Baulandumlegung
Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.
Grünfläche – Gestaltplatz von Verkehrsanlagen
Grünfläche – sprengesetzt von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Schutzstreifen
Pflanzgebot
geplante Grundstücksgrenze
geplante Bebauung
Umspannstation (4 Standorte)
Füllschema der Nutzungsschablone
Baugebiet | Anzahl der Vollgeschosse
GRZ | GFZ
Bauweise | Dachform, Dachneigung
öffentliche, der Verkehrsfläche angeschlossene Fläche für Aufschüttungen (Dämme)
Textteil
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die bisher innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Verordnungen aufgehoben, insbesondere Teile der Satzung für Ortsbausatzung vom 8.11.1957.
Ergänzung der Planzeichnung sind folgende festgesetzt:
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 – 15 BauNVO) – Siehe Einschrieb im Plan.
In GE und GEe sind nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und sonstige die Wohnruhe nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO sowie Tankstellen zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.1.1 Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 2 BauNVO) – Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO (VO) sind nicht gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) – Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen i. S. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur nach Maßgabe der Baugrenzen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21a BauNVO) – Siehe Einschrieb im Plan.
1.2.1 Ausnahmen (§ 21a BauNVO) – Der Grundflächenanteil im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kann (Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB) als Ausnahme überschritten werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
Bei Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen sind die gemeinschaftliche Fläche entsprechend der Anzahl der Garagen pro Baugrundstück angerechnet.
Die äußerste Grenzhöhe (Firsthöhe) darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern, die unter der Gesamtlänge (Firstlänge) aller einzelnen Gebäude mehr als 50 m betragen, nicht mehr als 12,50 m über der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (Erdgeschoßfußbodenhöhe) betragen (§ 9 Abs. 4 BauNVO).
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) – Siehe Einschrieb im Plan.
o_1 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, die Gebäude können mit einer Länge über 50 m errichtet werden.
a_1 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der geschlossenen, geschlossen innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche.
1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) – Die eingezeichneten Hauptgebäudeeinrichtungen sind zwingend einzuhalten.
1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB) – Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan festgelegt.
1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB) – Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
Soweit im Bebauungsplan Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingezeichnet sind, gilt dies nur als Festsetzung. Die Zufahrt von Garagen wurde in Verbindung mit Stellplätzen festgesetzt.
In WA ist pro Wohnung ein Stellplatz auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
In BFG sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze auf dem öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.
1.7 Stellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) – Die Stellflächen sind wie in der Bauzeichnungsplan Aufteilung und Stellplatzanzahl freizuhalten, Einbauten, Nebenanlagen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,5 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
1.8 Vorkehrungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) – Soweit für die Herstellung der Verkehrsflächen Böschungen erforderlich sind, sind diese auf den eingezeichneten Grundstücksflächen anzuschütten.
1.10 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) – Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist aus den Längenschnitten ersichtlich.
1.11 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) – Ein Versorgungsanschluß der Anliegergrundstücke an die Straßenoberfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
1.12 Flächengröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b) – Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung anzulegen dem Eigentümer gegenüber und den angrenzenden Flächen zu bepflanzen.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) – Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.
2.2 Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) – Siehe Einschrieb im Plan.
2.3 Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) – Dachmaterialien aus reflektierenden Folien oder Glasflächenbelägen sowie Wellblechdächer sind nicht zugelassen.
2.8 Antenne (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) – Es ist nur eine Fernsehantenne pro Gebäude (Gebäude im Sinne der LBO) zugelassen.
2.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) – Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
2.10 Dachform der untergeordneten Gebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) – Die nicht durch Signatur im Plan festgesetzten Dachformen der untergeordneten Gebäude sind in Anpassung an die Form des Hauptgebäudes auszuführen.
Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO) – Grundstückseinfriedungen sind gegenüber öffentlichen Spielplätzen entlang der Verkehrsflächen sind als Hecken bis zu einer Höhe von fünfzig Zentimeter zu errichten. Zäune sind zulässig, wenn sie mit einer dichten Bepflanzung aufgenommen werden. Ausnahmen können nur in Einzelfällen zugelassen werden, wenn besondere Gründe vorliegen. Sockel, z. B. für Stützmauern, sind bis zu einer Höhe von 0,15 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Grundstücken zulässig.
Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) – Bei OG und OGe sind die maximalen talseitigen Gebäudehöhen (zwischen Gebäudefußboden und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) auf max. 7,50 m (bei 1 Vollgeschoß) auf 8,0 m, bei 2 Vollgeschossen auf 8,0 m, bei mehr als 2 Vollgeschossen auf 10,50 m (Gebäudehöhe) festgesetzt.
Garagen (§ 111 LBO) – Die Höhe der Garagen darf maximal 2,5 m betragen, gemessen zwischen Eingangsfußboden und Dachpunkt. Flachdächer sind zu begrünen. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.
K. WS Ludwigsburg
Stadt Vaihingen a/d. Enz
Gemarkung Vaihingen a.d. Enz
Bebauungsplan »Wolfsberg II«
1. Fertigung
Verfahrensvermerke
Aufgestellt: 26. 2. 1975 – 26. 5. 1978
Fertigungsvermerke
Aufgestellt: Stadt Vaihingen a.d. Enz
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg
7000 Stuttgart 1
Birkenwaldstraße 200
(0711) 25 07 1-0
Vaihingen a.d. Enz, 29.11.1977
Oberbürgermeister
Beigeordneter
Stadtbaudirektor