



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Art der baulichen Nutzung	bl max Geschosshöhe
c	d		
e	f	Nutzungsabläufe (Flussdiagramm)	dl GFZ Geschosshöhe
		c) GRZ Grundflächenzahl	el Bauweise
		d) GFZ Geschosshöhe	f) Dachform, Dachneigung

A Festsetzungen nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosshöhe als Höchstmaß
- FEH 2/55 Erdgeschossfußbodenhöhe über NN in Meter (Bsp)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr 11 und 16 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen und Garagen in § 9 (1) Nr 4, 22 BauGB
- Zufahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
- 15,0 Maßangaben in Meter
- SD, 30° Satteldach (symmetrisch, Dachneigung 30°)
- Hauptfestrichtung

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- SD, 30° Satteldach (symmetrisch, Dachneigung 30°)
- Hauptfestrichtung
- C Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze mit Messpunkten
- 225 Flurstücksnummer (Bsp)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

T E X T T E I L

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)
Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschosshöhe, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe / Firsthöhe in Verbindung mit der vorgegebenen Dachneigung), jeweils als Höchstmaß.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 18 BauNVO)
Im Bebauungsplan sind die Erdgeschossfußbodenhöhen als **Bezugshöhe** in m über NN eingetragen. Die **Traufhöhe** (äußerer Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) der Gebäude darf max. 6,0 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die **Firsthöhe** (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf max. 10 m über diesem Bezugspunkt liegen.
 - Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.
 - Überdachte Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt – nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück ein Nebengebäude mit maximal 15 cbm umbautem Raum außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten wird.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Dachform und Dachneigung (siehe Planeinschrieb).
Garagen, sowie überdachte Stellplätze, sind mit begrünten Flachdächern oder begrünten flach geneigten Pultdächern (bis 5°) auszuführen. Hausgruppen sowie aneinander gebaute Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien einheitlich zu gestalten.

Firstrichtung

Firstrichtung siehe Planeintrag. Nebenfirste (Quergiebel) sind nicht zulässig. Die Firstrichtung gem. Planeintrag gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenhütten.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckungen

- Dachgauben:**
Länge/Breite max. 3 m.
Abstand zum First mindestens 1,0 m (gemessen in der Dachfläche, vom oberen Abschluss des Dachaufbaus zum First vom Hauptdach).
Abstand zur Giebelwand bzw. Dachversprünge mindestens 1,0 m.
- Dacheinschnitte:**
Länge/Breite max. 4 m.
Abstand zum First Die Traufhöhe der Dacheinschnitte darf nicht mehr als 2,30 m ab Oberkante Fertigfußboden betragen.
Abstand zur Giebelwand bzw. Dachversprünge mindestens 1,0 m.
Brüstungen über der Oberkante Dachhaut sind unzulässig.

Dachgauben (auch mit Flachdach oder abweichender Dachneigung) und Dacheinschnitte mit umlaufender Dachfläche sind bei Einhaltung vorstehender Rahmenbedingungen zulässig. Nicht zulässig sind Dachaufbauten mit negativer Dachneigung und Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche bei einer Hauseinheit (Reihenhaus Scheibe).

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei Flachdächern gilt eine maximale Höhe von 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) und ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe).

Dacheindeckungen: Es sind nur Ziegel oder Dachsteine sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.

- Einfriedungen** (§ 73 (1) 5 LBO)
Einfriedungen sind abweichend von § 52 (1) LBO genehmigungspflichtig.

Als Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken oder in Hecken einbezogene Maschendraht- oder Knüpfdrahtzäune bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Fußmauern sind bis zu 0,25 m Höhe allgemein zulässig. Höhere Mauern können zugelassen werden, wenn topographische Gründe dies erfordern.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 23.10.2007/12.12.2007
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL KLEINGLATTBACH, PLB 3.2

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften
„BERGLE, 4. ÄNDERUNG“
(Bebauungsplan der Inneneentwicklung)

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Lupinenweg, Flurstück 1205/1 und durch den Lavendelweg, Flurstück 1210

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

- Es gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006
 - 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. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 28.12.2007 bis 29.01.2008
Auslegung bekannt gemacht am 20.12.2007

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 19.03.2008

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 20.03.2008
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 27.03.2008

Vaihingen an der Enz, den 27.03.2008
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)