

# BEBAUUNGSPLAN OBERRIEXINGER WEG/ PAPPELWEG



Maßstab 1:500  
0 10 20 30 40 50m



TEXTTEIL

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt: im Norden durch die Südgrenze der von-Neurath-Straße (Flst.20), West-, Süd- und Ostgrenze Flst. 8, Flst.27, 518 und 519, Flst. 520 – 527/3, die Südgrenze des Oberriexinger Weges vom Flst. 527/3 an ca. 50m nach Osten zum Flst. 539, von dort im Osten eine Linie 50m parallel zur östl. Flurstücksgrenze 538 bis 45m vor die Nordgrenze Weg 615, von dort in Richtung Westen bis zur Feldwegabzweigung FW 615 / FW 613, dann entlang der Südgrenze des Weges 615 nach Westen bis ca. 65m vor der Ostgrenze des Flst. 506, im Westen von diesem Punkt in leicht geschwungener Linie durch das Flst. 507, entlang der Westgrenze Flst. 19 zur von Neurath Straße.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, Baunutzungsverordnung –BauNVO– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 und Landesbauordnung –LBO– in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 mit Änderung vom 17.12.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§1–15 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (WA 1–26), §4 BauNVO.  
Die Nutzungsarten im Sinne von §4(2)1–3 sind zulässig.

Die Ausnahmen im Sinne des §4(3)4+5 BauNVO sind gemäß §1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16–21a BauNVO).

Im WA 1–26:  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§10(4) BauNVO und § 73(1) LBO).

Im WA 1–26:

Für jedes Gebäude ist eine Bezugshöhe über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf bei Z=I max. 3,2m, bei Z=II max. 5,85m und bei Z=III 8,6m, ausgenommen im WA 20, dort darf die Traufhöhe bei Z=III max.6,2m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf auf max. 2/3 der Gebäudehöhen an der Traufseite um max. 0,70m überschritten werden.  
Im WA 6 sind bei der östlichsten Reihenhaushgruppe für beide Traufseiten jeweils unterschiedliche Bezugspunkte zur Traufhöhenfestsetzung eingetragen (wegen steilem Straßenvisier).

1.3 Bauweise (§9(1)2 BauGB und §22 BauNVO).

Jeweils nach Planeinschrieb:  
o – offene Bauweise (max. Länge der Hausform 50m).  
E – offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.  
D – offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser zulässig.

H – offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig.  
Bei den Hausgruppen sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zugelassen.  
a1– abweichende Bauweise, Grenzbau auf die Südgrenze, zwingend.  
a2– abweichende Bauweise, Grenzbau auf die Nordgrenze, zwingend.  
a3– abweichende Bauweise, hier Unterschreitung der Grenzabstände der offenen Bauweise aus städtebaulichen Gründen (vergl.Begründung) und Längenbegrenzung auf 60m.

Im WA1 und im WA5 sind zwei verschiedene Bauweisen zugelassen:

1. Offene Bauweise als Geschoßbau mit Tiefgarage (die TG ist im Plan dargestellt. Die noch fehlenden Stellplätze können im Vorgartenbereich nachgewiesen werden. Oberirdische Garagen sind bei dieser Bauweise nicht zulässig.

alternativ:

2. Offene Bauweise als Hausgruppen, keine Tiefgarage zulässig. Dafür sind die im Plan dargestellten Garagen und überdachten Stellplätze zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB).

Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung an, sie sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.5 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB und §12 und 23 BauNVO).

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der im Plan besonders gekennzeichneten Gartenflächen (Schräffur).  
Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Im WA 1 bis WA 19 sind Tiefgaragen nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB und §14 und 23 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§9(1)13 BauGB).

Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.8 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9(1)26 BauGB).

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,20m und einer Tiefe von ca.0,50m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einschnitts- und Auffüllböschungen) die im Bebauungsplan als projektierte Böschungen dargestellt sind. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Anrenzern zu dulden.

Die Böschungen, die durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen (beim WA3, WA7 und WA9) können jedoch mit Stützmauern bis max. 2/3 der Einschnittstiefe über Gehweg bzw. Straße abgefangen werden.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB).

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pfg 2.2 (Schnitthecken) soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Pfg 1 : Pflanzgebot für Einzelbäume 1.Ordnung.  
Pfg 2.1: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken, einreihig.  
Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefährr Standort.  
Pfg 3 : Pflanzgebot für Bäume 2.Ordnung und Obstgehölze.  
Pfb 1 : Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume. Bei natürlichem Abgang ist gleichwertig nachzupflanzen.

Im WA21 sind im Vorgartenbereich auf jedem Grundstück ein Baum 2.Ordnung zu pflanzen (wie Pfg 3).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB und §73 LBO).

2.1 Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen (§73(1) LBO).

Dachform: siehe Planeinschrieb: SD = Satteldach, im Einzelfall ist auch Walmdach zulässig.

Dachneigung: siehe Planeinschrieb 33°–35° bzw. 38°–40°. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform und Dachneigung einzuhalten und das gleiche Material zu verwenden.

Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in rot oder rotbraunen Tönen, auch Holzschindeln und Dachbegrünungen sind zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage (alle Antennen an einem Mast) zulässig. Die Möglichkeiten zum Anschluß an Sammelantennen sollen genutzt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Pro Gebäude sind je Dachfläche nur 2 Aufbauten oder 2 Dachflächenfenster oder ein Dacheinschnitt auf max. der Hälfte der Traulänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dacheinschnitte, Aufbauten und Dachflächenfenster müssen von den Giebelgesimsen mindestens 1,0m Abstand haben und 1,0m unter dem First enden.

Angebaute Garagen sind mit SD auszuführen. Die Dachneigung ist, wenn nach LBO möglich, wie beim Hauptgebäude auszuführen oder in die Dachneigung des Hauptgebäudes miteinzubeziehen. Sonst sind bei den Garagen 18° Dachneigung einzuhalten. Freistehende Garagen und freistehende überdachte Stellplätze können mit Flachdach ausgeführt werden. Werden sie mit Flachdach ausgeführt, müssen sie begrünt werden. Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie Sammelgaragen (auch wenn sie im Einzelfall an ein Gebäude angebaut werden), sind einheitlich zu gestalten.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Die Außenwandflächen müssen in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden.Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen gegliedert werden.

2.2 Einfriedigungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§73(1)5 LBO).

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig. Sockelmauern aus Natursteinen bis zu 30 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) bis im Höhe sind allerdings zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Ausnahmen vergl. Ziff. 1.9(3). Die Vorgärten ohne das Planzeichen Pfg 2.2 (Schnitthecken) dürfen nicht eingefriedigt werden.

Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 60cm nicht überschreiten.

Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus grasdurchwachsenen Belägen ( Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.

Bei Gebäuden sind entlang der Grenze Sichtschutzanlagen bis 2,00m Höhe und bis 3,00m Länge zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 2,00m einzuhalten.

2.3 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§73(2)3 LBO).

Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benützt werden ( ausgenommen ein einzelnes offenes Kamin je Gebäude). Offene Kamine sind im Geschoßwohnungsbau nicht zulässig.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Planunterlage Maßstab 1:500.  
Die Planunterlage wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Ing.Büro Uwe Schwarz, Vaihingen an der Enz ergänzt.

3.2 Die Höhenlinien entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme des Ing.–Büros Uwe Schwarz, Vaihingen a.d.Enz.

3.3 Höhensystem  
Alle Höhen beziehen sich auf das neue System (N–Höhen).

3.4 Der höhenmäßige Entwurf der Straßenvisiere wurde durch das Ing.Büro Uwe Schwarz erbracht.

3.5 Grundwasserschutz:  
Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. §37(4) WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und einer Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.6 Der Grünordnungsplan der freien Garten- und Landschaftsarchitekten Luz und Partner, Stuttgart ist eine Anlage zum Bebauungsplan.

3.7 Die Längsprofile des Ing.Büros Uwe Schwarz zu den Haupteerschließungsstraßen sind Anlagen zu diesem Bebauungsplan.

ZEICHENERKLÄRUNG

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

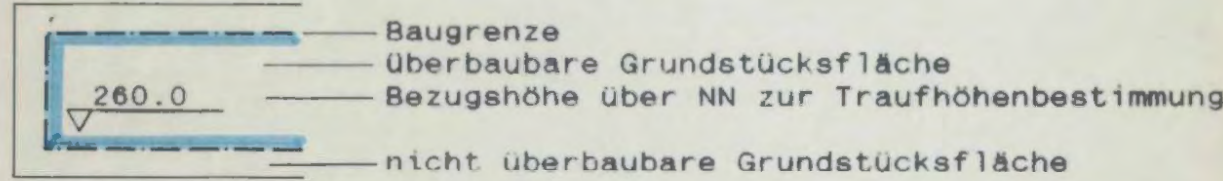
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform, Dachneigung

WA 1–27 Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung

I II (II) Zahl der Vollgeschosse, II = als Höchstgrenze (II) = zwingend

0.4 Grundflächenzahl  
E D H o Offene Bauweise, Einzel- bzw. Doppelhäuser, oder Hausgruppen, abweichende Bauweise s.Textteil Ziff.1.3

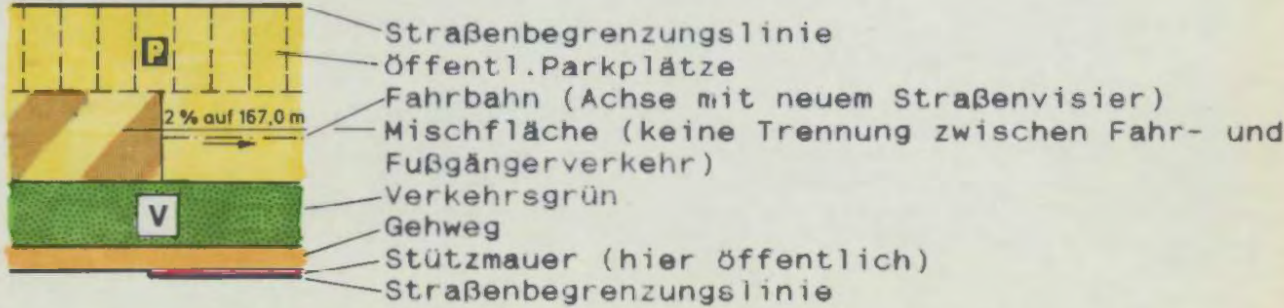
a DN 38–40° Dachneigung 38–40°



• • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

x x x x x x x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

← ————— → Firstrichtung (zwingend)



Ga TG VA Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrten und überdachte Stellplätze

Grünfläche mit Zweckbestimmung Pflanzgebote Pfg1–3 (s.Grünordnungsplan)

Pflanzgebot für Einzelbäume 1.Ordnung (Pfg 1)

Pflanzgebot für freiwachsende Hecken (Pfg 2a)

Pflanzgebot für Schnitthecken (Pfg 2b)

Pflanzgebot für Bäume 2.Ordnung und Obstgehölze (Pfg 3)

Pflanzbindung für bestehenden Einzelbaum (Pfb)

Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität Elektrische Freileitung 20 KV (wird verkabelt)

Private Wasserleitung DN 100 (wird umgelegt)

Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen z.G. der Stadt oder der Versorgungsunternehmen.

Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit oder z.G. einer Personengruppe

bestehende Böschungen

projektierte Böschungen

projektierte Grenzen

Gartenfläche (keine Stellplätze zulässig)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Sport- und Spielplätze, Kommunikationsflächen für nichtsportliche Aktivitäten.

Kreis LUDWIGSBURG  
Stadt VAIHINGEN A.D. ENZ  
Gemarkung KLEINGLATTBACH

Bebauungsplan  
»Oberriexinger Weg / Pappelweg«

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB  
ausgelegt vom 20.07.1992 – 11.08.1992  
Auslegung bekanntgemacht am 10.07.1992

Als Satzung gem. § 10 BauGB  
vom Gemeinderat beschlossen am 14.10.1992

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde durchgeführt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 18.02.1993 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht am 05.03.1993

In Kraft getreten am 05.03.1993

Vaihingen a.d.Enz, den 05.03.1993  
Bürgermeisteramt

Planbearbeiter:

uwe schwarz

ING. BÜRO F. BAU-VERMESSUNGSWESEN  
7143 VAIHINGEN, FRANKENSTRASSE 38  
POSTFACH 1350 TELEFON (0 71 49) 56 53

Vaihingen a.d. Enz, den 16.06.1991 / 03.07.1991 / 04.05.1992  
14.10.1992

gez. U. Schwarz

gez. U. Schwarz

Der städtebaulicher Entwurf wurde von den freien Architekten Plesch und Weller, Stuttgart erarbeitet

Aufgestellt: Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.  
Vaihingen a.d.Enz, den 05.03.1993

Stadt VAIHINGEN A. D. ENZ

Vaihingen a.d. Enz, den 05.03.1993

gez. Nestle, Bürgermeister