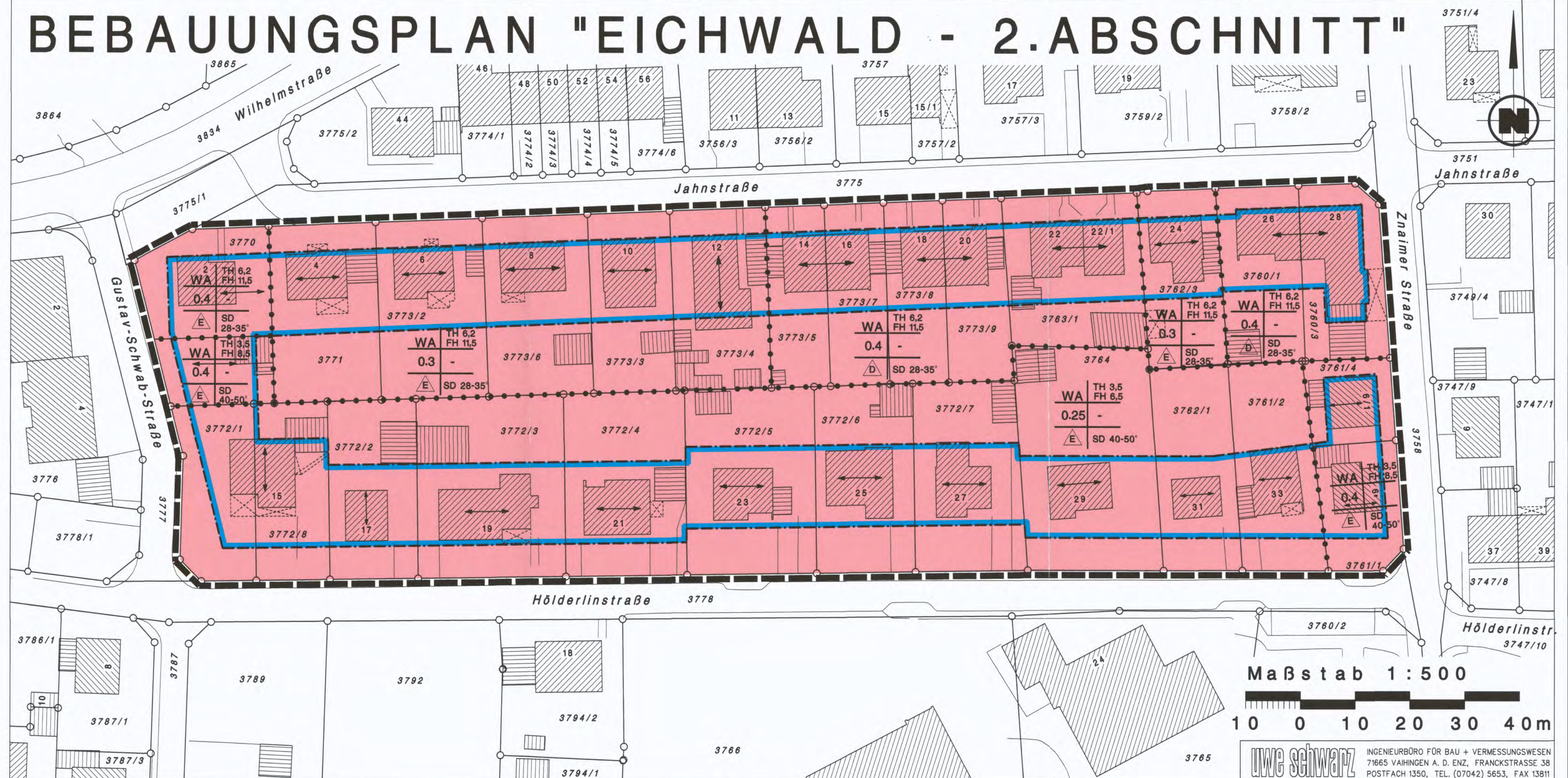


BEBAUUNGSPLAN "EICHWALD - 2.ABSCHNITT"



ZEICHENERKLÄRUNG

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

WA	TH 6,5 FH 11,5	allgemeines Wohngebiet	Traufhöhe max. 3,5m (6,5m) ü.EFH Firsthöhe max. 8,5 m (11,5m) ü.EFH
0.4	-	Grundflächenzahl	-

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

SD 28-35° Satteldach, Dachneigung 28-35°

— festgesetzte Firstrichtung

B Baugrenze

TEXTTEIL

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt: im Norden durch die Jahnstraße, im Osten durch die Zainer Str., im Süden durch die Hölderlinstraße und im Westen durch die Gustav-Schwab-Straße.

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

Es gelten:- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141);

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt am 22.4.1993;

-Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, (BGBl. Teil 1, Nr. 3);

-Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/8.9.1995, S. 617).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, § 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO. Siehe Planeinschrieb. Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und §16 - 21a BauNVO), siehe Einschriebe im Plan - als Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlagen (§16 (3) BauNVO).
Im WA wird die Höhe der Gebäude mit 3,5 m als max. Traufhöhe und mit 8,5 m als max. Firsthöhe, gemessen von der jeweils bestehende Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.
Bei 6,2 m zulässiger Traufhöhe sind 11,5 m Firsthöhe, gemessen von der jeweiligen EFH zulässig.

1.3 Bauweise im WA
o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).
Je nach Planeinschrieb sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauNVO)
Die im WA im Plan eingetragene First- bzw. Hauptgebäudeorientierungen sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und § 14 und 23 BauNVO). Nebenanlagen als Gebäude sind im WA nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche je Flurstück Nebenanlagen bzw. Garagen bis max. 50 m² zulässig.

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB).
Das Dachflächenwasser ist, soweit möglich, zu versickern. Eine anderweitige Nutzung, z.B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf o.Ä. im Gebäude ist erwünscht.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, §9 (4) BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachform im WA siehe Planeinschrieb.
Garagen mit begrünten Flachdächern sind zulässig.

3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster: Im WA dürfen diese Elemente insgesamt 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als zwei dieser Elemente auf der gleichen Gebäudeseite (je Doppelhaus) ist nicht zulässig. Zum Giebel ist mit Dachaufbauten ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 1 m einzuhalten, Dachfenster, Dachneigung und Dachmaterial ist bei Doppelhäusern gleich zu gestalten bzw. auszuwählen. Bei Dachneigungen unter 36° sind nur Flachdachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. DG zugelassen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB).
Private Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur aus wasser-durchlässigen und grasbewachsenen Belägen bestehen.

3.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken zulässig. Sockelmauern aus Natursteinen bis 30 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) sind ebenfalls zulässig. Die gesamte Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,0 m nicht überschreiten.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Grundwasserschutz
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs.4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser weitestgehend versickern kann.

4.2 Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.3 Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Alttablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Enzkreis sofort zu verständigen.

Kreis ENZKREIS
Gemeinde ILLINGEN
Gemarkung ILLINGEN

Abschrift

Bebauungsplan "Eichwald - 2.Abschnitt"

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gem. §3(2) BauGB 23.06.1999
ausgelegt vom 02.08. - 10.09.1999
Auslegung bekanntgemacht am 30.07.1999
Als Satzung gem. §10 (1) BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 29.09.1999

Das Anzeigeverfahren gem. §10 (2) BauGB wurde durchgeführt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Landratsamt Enzkreis mit Erlaß vom mit v.a. Maßgabe nicht geltend gemacht.
Anzeigeverfahren bekanntgemacht am
In Kraft getreten am 08. OKT. 1999

Illingen, den 08. OKT. 1999

gez. Protzer
Bürgermeisteramt

Planbearbeiter:

UWE SCHWARZ
INGENIEURBÜRO FÜR BAU + VERMESSUNGSWESEN
71665 VAHINGEN A. D. ENZ, FRANKSTRASSE 38
POSTFACH 1350, TEL. (07042) 5653, FAX 13811

Die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt:

Vaihingen a.d.Enz, den 10.3.1999

Vaihingen a.d. Enz, den 10.3.1999

gez. U.SCHWARZ
berat. Ing. u. Stadtplaner

gez. U.SCHWARZ
vermessungstechn. Sachverständiger

Aufgestellt:

Die Gemeinde ILLINGEN

Illingen, den 29. SEP. 1999

gez. PROTZER
Bürgermeister

Maßstab 1 : 500

10 0 10 20 30 40m

UWE SCHWARZ
INGENIEURBÜRO FÜR BAU + VERMESSUNGSWESEN
71665 VAHINGEN A. D. ENZ, FRANKSTRASSE 38
POSTFACH 1350, TEL. (07042) 5653, FAX 13811