

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Urbanes Gebiet - MU (§ 6a, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Nutzungen nach § 6a (2) BauNVO sind mit nachfolgenden Ausnahmen allgemein zulässig.

§ 6a (4) 1 und 4 BauNVO: Wohnnutzungen sind im MU 1 im Erdgeschoss nicht zulässig. Die Erdgeschossflächen im MU 1 sind, ausgenommen untergeordnete Flächen für Flure, Treppenhäuser und sonstige Nebenräume für die anderen Etagen, für folgende gewerblichen Nutzungen zu verwenden, für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

Die Nutzung nach § 6a (3) BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im MU 1 und 2 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen und die Höhe der baulichen Anlagen (FH, TH, OK).

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. (2), § 18 BauNVO)

Für die einzelnen Gebäude sind im Planteil eingetragen: Trauf- und Firsthöhen (TH, FH). Diese sind zwingend einzuhalten. Die Traufhöhe (TH) ist angegeben an dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Gebäudeoberkanten (OK, oberster Dachabschluss) als Höchstgrenze. Die Werte sind in Meter über Normalnull (NN) angegeben. Eine Überschreitung für Wärmedämmung kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkanten (OK) für Brüstungsgeländer z.B. von Terrassen kann zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauNVO mit Grenzbebauung bzw. grenznaher Bebauung gemäß Planeintrag durch Baulinien und Baugrenzen.

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Pfeileintragungen für die Firststrichungen der Dächer im Planteil verbindlich vorgegeben. Bei im Planteil definierten Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei definierten Gebäudeoberkanten (OK) ist die Dachform nicht vorgegeben.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, 23 (5) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Garagen entlang der Radbrunnengasse, wenn integriert in ein Gebäude. Ansonsten sind Stellplätze und Garagen sowie Grundstücksein- und Ausfahrten nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Grünordnung (§ 9 (1) 15 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

Pfb Einzelbäume (öffentliche Flächen)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume auf Verkehrsgrünflächen (Pfb) sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind standortgeeignete Laubbaumarten (Straßenbäume) zu wählen, auf ausreichend großen Grundflächen (Verkehrsgrünflächen, auch in Form von Pflasterungen und Baumgittern/Baumrosten mit unterirdischen Wurzelkammern).

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.10.2009, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dachform / Firstrichtung: siehe Planeinschrieb

Aus dem öffentlichen Verkehrsraum sichtbare Nebengiebel sind nicht zulässig.

Außenantennen / Solaranlagen

Außenantennenanlagen (auch Satellitenschüsseln) sind an den straßenzugewandten Fassaden und Dachflächen nicht zulässig. Sie können als Ausnahme auf den straßenabgewandten Fassaden und Dachflächen zugelassen werden, wenn aus dem öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar.

Solaranlagen sind an den straßenzugewandten Fassaden und Dachflächen von Marktplatz und Heilbronner Straße nicht zulässig. Sie können als Ausnahme auf den straßenabgewandten Fassaden und Dachflächen zugelassen werden, wenn aus dem öffentlichen Verkehrsraum von Marktplatz und Heilbronner Straße nicht einsehbar.

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet ist Teil der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Altstadt Vaihingen an der Enz (Gesamtanlagenschutzsatzung). Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3.2 Die Gebäude Marktplatz 10 und 11, die Marktgasse 3 sowie ein Konsolstein in der Fassade Marktplatz 9 (siehe Planeinschrieb) werden als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG geführt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stehen weitere Kulturdenkmale, auch Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung denen ein Umgebungsschutz zukommt. Bei geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Denkmalschutzbehörden frühzeitig zu beteiligen.

Das Plangebiet ist Teil des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungs- Stadtbereichs Vaihingen, eine archäologische Prüffläche. Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege zu verständigen (Tel. 0711/904-0).

3.3 Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, innerhalb der Schutzzone II.

3.4 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Januar 2022 gezeichnet.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 14.03.2023/ 17.05.2023
Stadtplanungsamt