



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßwag	Plb. 5.3
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Feuerwehr Roßwag“	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 30.10.2023/ 10.07.2024
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	-
GRZ Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

A. Festsetzungen nach BauGB

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

F Fläche für den Gemeinbedarf, hier Feuerwehr (§ 9 (1) 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,6 Grundflächenzahl 0,6

TH max 212,3 Traufhöhe max. 212,30 m, Angabe in Meter über NN
 FH max. 218,3 Firsthöhe max. 218,30 m, Angabe in Meter über NN
 OK max. 212,3 Gebäudeoberkante als Höchstmaß, Angabe in Meter über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung hier: Mischfläche, keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünordnung § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen, unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkante Decke des obersten Geschosses

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

FD Flachdach
 SD 48-60° Satteldach, Dachneigung 48° - 60°

Firstrichtung

C. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Wege

Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung

Maßangaben in Meter

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Dachform / Firstrichtung

Siehe Planeinschrieb. Abweichende, untergeordnete Quergiebel sind zulässig.

Dachneigung geneigte Dachflächen

Siehe Planeinschrieb. Für untergeordnete Bauteile können andere Dachneigungen zugelassen werden.

Dachdeckung / Dachmaterialien

Flachdach, begrünt. Siehe auch Ziffer 1.4. Geneigte Dächer sind mit naturroten Dachziegeln mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken (nicht engobiert, vorzugsweise Biberschwanzziegel oder Doppelmuldenfalzziegel).

Solaranlagen sind sowohl auf dem begrüntem Flachdach wie auf dem Satteldach zulässig. Beim Satteldach darf das Dach nicht fremdartig überformt werden. (Dachparallele Montage, dachintegriert oder mit nur geringem Dachabstand. Ruhige, zusammenhängende flächenhafte Anordnung ohne Austransungen. Dachabstand größer gleich 2 Ziegelreihen. Module in Ziegelfarbe oder matt monochrom.)

Quergiebel/Dachgauben/Dacheinschnitte

Mehrere Quergiebel/Dachgauben dürfen zusammen die halbe Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von den Giebelgesimsen und mindestens 1,5 m vom First einhalten. Die Dachform wird nicht vorgegeben. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.

Fassadenmaterialien und Farben

Außenwandflächen sind verputzt, mit Natursteinmauerwerk oder mit Holzverkleidung herzustellen. Grelle / leuchtende Farben sind unzulässig, ebenso wie Strukturputze (Rillen, Kringeln, Blätter u.ä.), Verkleidungen aus Schindeln, Platten oder vorgehängten Fassaden und Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen (z.B. glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine, sowie Kunststoffe und Metalltafeln oder Platten).

Fensteröffnungen

Fensteröffnungen sind mit stehenden Formaten auszuführen bzw. zu gliedern. Aufgesetzte Rollladenkästen oder Außenjalousien sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)
 Grenzen, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen dürfen bis zu einer Höhe von 2,2 m eingefriedet werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen über 1 m Höhe ein Abstand entsprechend der Einfriedungshöhe einzuhalten.

2.3 Ordnungswidrigkeiten
 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 liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ (WSG-Nr.: 118-119), innerhalb der Zone III A".

3.2 Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.3 Das Plangebiet ist in Hochwassergefahrenkarten als HQ extrem klassifiziert.

3.4 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3.5 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

3.6 Der Artenschutz ist zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen nicht erfüllt werden.

Allgemeine Hinweise zum Schutz von Insekten und Vögeln (Vogelschlag): Außenbeleuchtungen sollten nur im erforderlichen Umfang montiert werden. Es sollten nur Leuchten verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen. Bei der Wahl des Leuchtmittels ist zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind warmweiße LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 2000 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen, downloadbar auf www.vogelglas.info. Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

3.7 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2022 gezeichnet.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 30.10.2023/10.07.2024
 Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
 STADTTEIL ROSSWAG PLB. 5.3

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FEUERWEHR ROSSWAG“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB – ohne Umweltprüfung
 Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 41 sowie Teile der Flurstücke 40 (Kelterplatz) und 142/3 (Manfred-Behr-Straße) in Roßwag. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften 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 Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416) zul. geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422).

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den
 Bürgermeisteramt

i.V. Reitze
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am

Vaihingen an der Enz, den
 Bürgermeisteramt

i.V. Reitze
 (Bürgermeister)

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)
 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 9 (1) 5 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch das Bauflächenmaß, die Grundflächenzahl und die zulässigen Gebäudehöhen (FH, TH, OK), jeweils als Höchstmaß in Meter über NN.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2), § 18 BauNVO)
 Siehe Planeinschrieb.
 Eine untergeordnete Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (FH, TH, OK) mit Bauteilen wie z.B. Solarmodulen oder Lichtkuppeln ist zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 (2), § 20 BauNVO)
 Siehe Planeinschrieb.
 Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 und 2a BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 a Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Sonderregelungen für die Südwestgrenze und Nordwestgrenze der Gemeinbedarfsfläche.
 An die Südwestgrenze der Gemeinbedarfsfläche, Grenze zum Flurstück 39, darf ohne Grenzabstand angebaut werden.
 An die Nordwestgrenze der Gemeinbedarfsfläche, Grenze zum Flurstück 40 - öffentliche Verkehrsfläche, darf ohne, bzw. mit reduziertem Grenzabstand angebaut werden. Es sind Abstandsflächen mit der Tiefe von 0,2 der Wandhöhe im Sinne von § 5 (7) LBO einzuhalten.

1.4 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)
 Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 15 m² sind wie folgt zu begrünen: Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht, oder einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m², oder einem Abflussbeiwert von 0,35, sofern nicht für technische Anlagen benötigt (z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen).