



ZEICHENERKLÄRUNG

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)

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

/// Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

○ Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

B. Darstellung ohne Normcharakter

○ Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

■ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

— 242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung

TEXTTEIL

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst räumlich das Flurstück 41 sowie Teile des Flurstücks 40 (Kelterplatz) in Roßwag. Er wird im Süden begrenzt durch die Manfred-Behr-Straße. Maßgeblich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 30.10.2023 im zeichnerischen Teil.
- II. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind
 - a. die Festsetzungen im zeichnerischen Teil,
 - b. die Festsetzungen im Textteil sowie
 - c. die Vorhaben- und Erschließungsplanung „Feuerwehr Roßwag“.
 Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Begründung des Stadtplanungsamtes vom 30.10.2023.
- III. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung „Feuerwehr Roßwag“ umfasst räumlich die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“.
- IV. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung „Feuerwehr Roßwag“ besteht aus:
 - a. Baubeschreibung vom 19.03.2024, von der OHO- Architekten PartGmbH aus Stuttgart, 2 Seiten.
 - b. Entwurfsplanung, M 1:100 verkleinert auf DIN-A4, vom 07.11./24.07.2023, von der OHO - Architekten PartGmbH aus Stuttgart, 8 Seiten (Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG, Dachaufsicht, Ansichten Nord, Ost, Süd und West, Schnitte 1 bis 4).
 - c. Städtebaulicher Entwurf „Freiflächen Feuerwehr Roßwag“, im M 1:250, vom 07.11.2023, vom Stadtplanungsamt der Stadt Vaihingen an der Enz.

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).

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 2.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ (WSG-Nr.: 118-119), innerhalb der Zone III A“.
- 2.2 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.
- 2.3 Das Plangebiet ist in Hochwassergefahrenkarten als HQ extrem klassifiziert.
- 2.4 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.
- 2.5 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.
- 2.6 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.
- 2.7 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2022 gezeichnet.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 30.10.2023/19.03.2024
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ROSSWAG

PLB. 5.3

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR ROSSWAG“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB – ohne Umweltprüfung
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

BESTANDTEILE und ANLAGEN siehe Textteil.

Für die Bebauungsplanänderung 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 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)