



LEGENDE

gem. Planzeichenverordnung 1990

a	b	al	Art der baulichen Nutzung	d) --
r	d	bl	max. Geschosshöhe	e) Bauweise
e	f	cl	GRZ	f) Dachform/-neigung

A Festsetzungen nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung (in §91Nr.1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (in §91Nr.1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)**
- I Zahl der Vollgeschosse (Bsp.)
- 0,35 Grundflächenzahl (Bsp.)
- EFH 264,20 maximale Erdgeschulftuldbödenhöhen - EFH - m m u. NN (Bsp.)
- Bauweise, Baugrenzen (in §91Nr.2 BauGB i. V. m. §22,23 BauNVO)**
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- o offene Bauweise (s. Text Pkt 13)
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (in §91Nr.11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie)
- Gehweg

- Verkehrsgrünfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (gemischte Verkehrsfläche)
- LW Zweckbestimmung Landwirtschafts-, Rad- und Fußweg
- Zweckbestimmung Fußweg
- Fläche für Abwasserbeseitigung (in §91Nr.14 BauGB)
- Zweckbestimmung Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser der Baugrundstücke
- Flächen für die Landwirtschaft (in §91Nr.18 BauGB)
- Grünflächen (privat) (in §91 Nr. 15 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in §91Nr.20 u. 25 BauGB)
- Pflanzgebiet für Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebiet 2 (s. Text Pkt 182)
- Pflanzgebiet 3 (s. Text Pkt 183)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§91Nr.21 BauGB), (Abwasserleitung)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§91Nr.21 BauGB), (Entwässerungsmulden)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (in §91Nr.4 und 22 BauGB)
- GL1 Geh- und Leitungsrecht (s. Text Pkt 191)
- GL2 Geh- und Leitungsrecht (s. Text Pkt 192)
- LR Leitungsrecht (s. Text Pkt 193)
- Entwässerungsmulden (Fließrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 17) BauGB
- Maßangaben in Meter
- ### B. Ortsgestalterische Festsetzungen (§9(4) BauGB i. V. m. 74 LBO)
- SD 30-35° Satteldach/Dachneigung
- Hauptfstrichtung
- ### C Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene Höhenlinien
- 261,00 Vorhandene Höhenangaben in m u. NN im Gelände (Bsp.)
- Baumbestand
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkten
- Flurstücksnummer (Bsp.)
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen (nur Empfehlung)
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandene Wege

B-Plan u. örtl. Bauvorschriften „Lunschen“ Teil B: Text

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1, S. 2141);

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993;

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990

(BGBl. Teil 1, Nr. 3);

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000.

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

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (n. §9 Baugesetzbuch –BauGB- und n. BauNutzungsverordnung – BauNVO-)

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (n. §9(1)Nr.1 BauGB u. §§1-15 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan:
- Allgemeines Wohngebiet** –WA- (n. §4 BauNVO, §1(5) u. (6) BauNVO)
- Zulässig** sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig** sind die übrigen Nutzungen nach §4(2) sowie die Nutzungen nach §4(3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO.
- Nicht zulässig** sind Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (n. §9(1)Nr.1 BauGB u. §§16-21a BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse (Planeneinschrieb) und die Gebäudehöhe festgesetzt.
- 1.2.2 Für jedes Baufenster ist mindestens eine Bezugshöhe über NN (empfohlene Erdgeschoss-Fußbodenhöhe –EFH-) festgesetzt (Planeneinschrieb). Gegebenenfalls ist zwischen zwei Bezugshöhen geradlinig zu interpolieren. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf höchstens 3,2m, die Firsthöhe höchstens 7,0m über dieser Bezugshöhe liegen.
- 1.3 **Bauweise u. Stellung der baulichen Anlagen** (n. §9(1)Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)
- Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Gesamtlänge eines Gebäudes darf 20m nicht überschreiten.
- 1.4 **Nebenanlagen** (n. §9(1)Nr. 4 BauGB und §§14 u. 23 BauNVO)
- Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig (§14(1)Satz3 BauNVO). Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Flächen pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15m³ umbauten Raumes statthaft.
- 1.5 **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** (n. §9(1)Nr. 4 BauGB) und §§12 u. 23 BauNVO)
- Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder auf den dazu designierten Flächen zu errichten (n. §23(5) BauNVO).

- 1.6 **Höchstzahl der Wohneinheiten** (n. §9(1)Nr. 6 BauGB)
- Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.7 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (n. §1a und §9(1)20 BauGB)
- 1.7.1 Auf den Grundstückflächen anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken selbst zu versickern oder anderweitig zu verwenden. Darüber hinaus anfallendes Wasser ist über offene Mulden den ausgewiesenen nächstgelegenen Entwässerungsmulden zuzuleiten.
- 1.7.2 Die Entwässerungsmulden sind naturnah und ohne Schilbefestigungen zu gestalten. Die Funktion der Entwässerungsmulden ist zu erhalten. Geländeveränderungen im Bereich der Mulden sind unzulässig. Auf den für die Mulden bestimmten Grünflächen und innerhalb der Flächen, die der Abwasserbeseitigung n. §9(1)Nr. 14 BauGB dienen, dürfen keine baulichen Anlagen (auch keine Zäune) errichtet werden. Anpflanzungen (Gehölze) sind in einem Abstand von mind. 1m von der Mittellinie der Mulden möglich.
- 1.7.3 Im Falle von Flurstücksteilungen ist sicherzustellen, dass alle Grundstücke durch Leitungsrechte Anschluss an das Muldensystem erhalten.
- 1.8 **Grünordnung** (n. §9(1)Nr. 25 BauGB) (s. jeweilige Pflanzlisten)
- Für das Plangebiet gelten 3 Pflanzgebote (Pflg.1-3) (n. §9(1)Nr. 25a BauGB).
- 1.8.1 **Pflg.1:** Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbäum zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen können auch in der Pflanzgebotsfläche (Pflg2) erfolgen. In der Planzeichnung ist auf einigen Grundstücken der Standort für eine Baumpflanzung vorgegeben.
- 1.8.2 **Pflg.2:** Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen sind zu mind. 25% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.8.3 **Pflg.3:** Der Randbereich der Regenwasserrückhalte- und Versickerungsfläche ist unter Berücksichtigung ihrer Entwässerungsfunktion (s. Pkt. 1.7) in geeigneter Weise mit heimischen u. standortgerechten Felsgehölzen zu bepflanzen.
- 1.8.4. Die gemäß dieser Pflanzgebote gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und im Falle von Abgängen zu ersetzen.
- 1.9 **MR Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (n. §9(1)Nr. 21 BauGB)
- In der Planzeichnung stimmen das GL2 und das LR mit den festgesetzten privaten Grünflächen überein und sind nicht gesondert dargestellt.
- 1.9.1 **GL1:** Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (bezüglich des Abwasserkanals, beidseitig 1,5m von der Leitungsschneise)
- 1.9.2 **GL2:** Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt (zur Unterhaltung der Entwässerungsmulden)
- 1.9.3 **LR:** Leitungsrecht zugunsten der anliegenden und oberliegenden Grundstücke (zur Ableitung des Oberflächenwassers)

- Untergeordnete Flachdächte sind unterhalb der Traufe bis max. 20% der Gebäudegrundfläche zulässig.
- Dachüberstand** an den Giebelseiten max. 0,5m
- Gauben** sind als Flach-, Schlep-, Sattel- oder Tonnendachgaube zulässig.
- Auf Gauben** und sonstigen Nebengebäuden sind darüber hinaus **Flachdächer** und **Pultdächer** mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.
- 2.1.1.2 **Gauben, Dachzeitschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster**
- Die angegebenen Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen; maßgebend für Gauben und Quergiebel sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bezügl. First) mit dem Hauptdach. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- **Gauben, Dachzeitschnitte o. Quergiebel** dürfen insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Aufbauten und Einschnitte dürfen nicht auf der selben Dachfläche sein.
- **Mindestabstände und Anordnung:**
- Für Gauben o. Quergiebel:** 1,5m vom First, 1,5m vom Giebel (auch bei versetzten Doppelhäusern), Gauben 0,5m von der Traufe.
- Die Dachneigungen o. Firste der Gauben und Quergiebel dürfen nicht vom Dach aus ansteigen. Der Quergiebel muss senkrecht zum Hauptfirst liegen und erkennbar über die Außenwand hinausstreiten.
- für Dachzeitschnitte:** 1,0m vom First, 0,5m vom Giebel (auch bei versetzten Doppelhäusern), 0,5m von der Traufe.
- **Dachflächenfenster** sind in die Dachfläche zu integrieren.
- 2.1.1.3 **Dacheindeckungen**
- Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Tönen sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Dachaufbauten können auch Metalle verwandt werden.
- Flach- oder Pultdächer sind zu begrünen (mind. 10cm Substratschicht).
- 2.1.2 **Solaranlagen**
- Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- 2.1.3 **Fassaden**
- Verkleidungen aus Faserzement o. ähnliche Materialien, Kunststoffen, Metall oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallfarben sind nicht zulässig.
- 2.2 **Einfriedrungen an öffentlichen Verkehrsflächen**
- Es sind nur gepflanzte Einfriedrungen oder Holzzäune und /oder bauliche Einfriedrungen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Bei gepflanzten Einfriedrungen ist einwachsender Maschendraht im Abstand von mind. 0,5m von der Grenze und in einer Höhe von max. 1,0m möglich. Holzzäune können mit einer Sockelmauer bis zu einer Höhe von 0,3m versehen werden.
- Als Pflanzen sind heimische Arten zu verwenden.
- Vom Landwirtschaftsweg ist ein Abstand von 0,5m einzuhalten.
- 2.3 **Sichtschutzanlagen, Windschutz**
- Sichtschutzanlagen und Windschutz, wie Palisaden, Mauern, Zäune o. Wände sind unmittelbar angrenzend an einer Seite des Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,0m und einer Tiefe von 4,0m zulässig.
- 2.4 **Stützmauern, Auffüllungen, Abgrabungen**
- Das Geländerelev mit dem leichten Gefälle nach Süden ist grundsätzlich zu erhalten. Stützmauern bis zu 0,5m Höhe sind zulässig und in Naturstein auszuführen oder zu verkleiden.
- Vom Landwirtschaftsweg ist ein Abstand von 0,5m einzuhalten.

- 2.5 **Niederspannungsfreileitungen**
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.6 **Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur flach am Haus unterhalb der Traufflinie bis zu einer Fläche von 0,25m² zulässig. Selbstleuchtende, beleuchtete o. bewegliche Anlagen und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2.7 **Gestaltung der ungebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke**
- Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen. Unbebaute Flächen sind zu begrünen.
- 2.8 **Ordnungswidrigkeiten**
- Zwischenverhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75(3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
3. **Hinweise**
- 3.1 Planunterlagen im Maßstab 1:500. Die Planunterlage wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Tiefbauamt Vaihingen an der Enz erstellt. Die Höhenlinien entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme des Tiefbauamtes Vaihingen.
- 3.2 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ innerhalb der Schutzzone II/B. Die Bestimmungen sind zu beachten.
- 3.3 Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§4 u. 7, wird hingewiesen.
- 3.4 Grundwasser: Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gem. §88(2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser eindringen (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37(4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

- Pflanzliste**
- Sträucher**
- Bluhartriegel (Comus sanguinea)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Heckenrose, Hundrose (Rosa canina)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Ohnweide (Salix aurita)
- Pflaflenhütchen (Euonymus europaeus)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Bäume**
- Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Espe, Zitterpappel (Populus tremula)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Melbire (Sorbus aria)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Prunus padus)
- Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildpfefel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyrastrer)

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL AURICH, PLB 9.1

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LUNSCHEN“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (teilweise oder ganz) 2170, 2171, 2370/1, 2376, 2378, 2378/1, 2379, 2379/1, 2380, 2380/1, 2382/1, 2385, 2386/1, 2386/2, 2388, 3697, 3710 und 3710/1.

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

LAGEPLAN M 1:500, Textteil

ANLAGE: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1, S. 2141);

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993;

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

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 13.10.2003 bis 14.11.2003

Auslegung bekannt gemacht am 02.10.2003

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 28.01.2004

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 29.01.2004

Bürgermeisteramt

gez. Nestle (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss und Genehmigung nach §10 (2) BauGB bekannt gemacht und in Kraft getreten am 08.07.2004

Vaihingen an der Enz, den 08.07.2004

Bürgermeisteramt

gez. Nestle (Bürgermeister)