



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone (Füllschema)	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosszahl
c	d		c) GRZ Grundflächenzahl	d) -
e	f		e) Bauweise	f) Dachform

A. Festsetzungen nach BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4 (pro Baufenster)
- B 255,2 Bezugshöhe über NN (Bsp.)

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

- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudeausrichtung)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung zwischen Zweckbestimmung Fußweg und Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung hier: Fußweg
- Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zugunsten der Oberlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD Flachdach

C. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Wege
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze mit Messpunkten
- Flurstücksnummer (Bsp.)
- Maßangaben in Meter
- Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Aurich	Plb. 9.2
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Linsenberg, 2. Änderung“	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 24.08.2010/ 18.04.2011
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§9(1) 1 BauGB, §§1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet – WA (§3 BauNVO)
Die Ausnahmen nach §4(3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9(1) 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)
Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO) s. Einschrieb im Plan
Höhe baulicher Anlagen (§§16(2) und 18 BauNVO)
Für jedes Baufenster ist eine Bezugshöhe (B) angegeben.
Die Gebäudehöhe bezogen auf die Bezugshöhe darf maximal 3,50 m betragen.
Für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Lichtkuppeln) auf dem Dach darf die Gebäudeoberkante maximal 4,30 m über der Bezugshöhe liegen.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22(4) BauNVO)
S. Einschrieb im Plan
- Überdachte Stellplätze und Garagen** (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §12 u. 21a(4) u. (5) BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig..
- Nebenanlagen** (§9(1) Nr. 4 BauGB, §14(1) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Flächen, pro Grundstück, eine Nebenanlage mit max. 15m² umbautem, Raum zulässig.
- Höchstzahl der Wohnungen** (§9(1) 6BauGB)
Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen** (§9(1) Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
Dachform und Dachneigung (siehe Planeinschrieb)
Anstelle der Flachdächer sind auch Pultdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.
Dachdeckung: Die Dächer sind zu begrünen (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht).
Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern (max. 5°) zulässig und zu begrünen.
Wandflächen
Metallverkleidungen sind unzulässig.

2.2 Dachaufbauten, Solaranlagen

Solaranlagen sind unter Beachtung folgender Vorgaben auf Dächern zulässig:

- Maximale Höhe der Anlage: 1,0m
- Abstand zu den Außenwänden: mindestens 1,5m
- Einzelne Teile der Anlage (Module) sind vorzugsweise in Nord-Süd-Richtung zu staffeln.
- Für die Aufstellung der Solaranlagen dürfen nur 50% der Breite des Gebäudes (entweder die östliche oder westliche Hälfte) in Anspruch genommen werden. Abstände zwischen einzelnen Teilen der Anlage (Modulen) werden dabei mitgerechnet.

- Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)**
Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern im Wandbereich des Einganges zulässig.
- Einfriedungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)**
Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) hinter einer maximal 30cm hohen Sockeleinfassung zulässig. In lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)**
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen.
Abgrabungen an der Gebäudenordseite sind nicht zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Das Mauerwerk ist als Naturstein-Trockenmauer auszubilden oder mit einer solchen zu verkleiden.
Unbebaute Grundstücksflächen dürfen nur so weit befestigt werden, wie sie für Stellplätze, Zugänge oder Terrassen benötigt werden. Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.
- Antennen (§ 74 (1) 4)**
Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5)**
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Die Planunterlage im Maßstab 1:500 wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Tiefbauamt Vaihingen an der Enz erstellt. Die Höhenlinien entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme des Tiefbauamtes Vaihingen.
- Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§4 u. 7, wird hingewiesen.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ Schutzzone III B (RVO vom 15.02.1993), womit Einschränkungen entsprechend der Rechtsverordnung gegeben sind.
- Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 25, zu verständigen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 24.08.2010 / 18.04.2011
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL AURICH, PLB 9.2

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Linsenberg, 2. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Markung Aurich Nr. 2891/36 ganz und Nr. 2891/37 (Hagdornweg) und 3353 (Schwarzwaldstraße) teilweise.

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Für die Bebauungsplanänderung gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009
- 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 17.12.2009.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.10.2010 bis 30.11.2010
Auslegung bekannt gemacht am 21.10.2010

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.05.2011

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 19.05.2011
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 09.06.2011

Vaihingen an der Enz, den 09.06.2011
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)