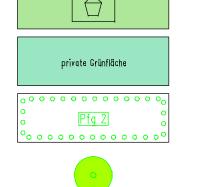


überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzunger Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Müllstandort) ·Straßenbearenzunaslin öffentliche Parkplätze -Verkehrsgrün mit Baum -Mischfläche mit Achse, neuem Straßenvisier, Zwischenhöhen und Gefälle (keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr) Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB) Schallschutzmaßnahmen für die Obergeschosse (§ 9 (1) 24 BauGB) Lärmschutzwand mit Höhe über NN (§ 9 (1) 24 BauGB) Fahrbahnrand best. K 164 Lärmschutzwall - Erhöhung (§ 9 (1) 24 BauGB) herzustellende Lärmschutzwallkrone mit Höhe über NN

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions schutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall (§ 9 (1) 24 BauGB

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) BauGB)



öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (§§ 9 (1) 15, 25 BauGB) private Grūnflāche (§ 9 (1) 15 u. 25 BauGB)

Fläche mit Pflanzgebot und Nummerierung (s. Pflanzliste)

flanzgebot für Einzelbäume (s. Pflanzliste)

Fläche mit Pflanzbindung

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung vorh. Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer (Bsp.) proj. Flurstücksgrenzen best. Gebäude mit Hausnummer best. 1m Höhenlinien (Bsp.) best. 20cm Höhenlinien (Bsp.) und örtliche Bauvorschriften In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO) 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und § 1-15 BauNVO) Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan: Allgemelnes Wohngebiet - WA (§4 BauNVO), §1 (5) und (6) BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Aus nahmsweise zulässig sind die übrigen Nutzungen nach §4 (2) sowie die Nutzungen nach §4 (3)1, 2 und 3 BauNVO. Nicht zulässig sind Schank- und Spelsewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse (s. Planeinschrieb) und die Gebäudehöhe festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist das Dachgeschoss.

1.2.2. Für jedes Baufenster ist eine Bezugshöhe über NN (näherungsweise die Erdgeschossfußbodenhöhe-EFH) festgesetzt. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf höchstens 3,5 m - die Firsthöhe höchsten 7,5 m über dieser Bezugshōhe liegen.

1.3 Bauwelse und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1)2 BauGB und § 22

Es wird offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Gesamtlänge der Einzelhäuser darf 20 m, der Doppelhäuser 25 m nicht überschreiten.

1.4 Nebenanlagen (§9 (1)4 BauGB und §§14 und 23 BauNVO).

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§14(1) Satz 3 BauNVO). Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Fläche je Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

1.5 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§9 (1)4 BauGB und §§12

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche oder in den als Garagenfläche (Ga) gekennzelchneten

1.6 Zu- und Ausfahrtverbot (§9(1)11 BauGB)

Von der K1649 (Florian-Geyer-Str.) aus darf nicht in die Baugrundstücke ein- bzw. ausgefahren werden (Zu- und Ausfahrverbot).

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1)6 BauGB) Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Flächen zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a und §9(1)20 BauGB).

Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser sollte, soweit möglich, auf den Grundstücken selbst versickern oder verwendet werden (Zisterne, Brauchwasserkreislauf).

1.9 Grünordnung (§9(1) 25 BauGB) Je Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste). In der Planzeichnung ist auf einigen Grundstücken

> Pfg 1: Die Pflanzfläche ist mit einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen(s.Pflanzliste)

und öffentlichen Flächen der Standort für eine Baumpflanzung vorgesehen.

Pfg 2: Die Pflanzfläche ist mit einheimischen standortgerechten Gehöl-

zen, Bodendeckern und Kletterpflanzen zu bepflanzen (s. Pflanz-Dateiname: V2\P07026.PIC Pfb: Der vorhandene Bewuchs des Lärmschutzwalles auf der Nordseite mit Bäumen und Feldgehölzen ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist gleichwertig nachzupflanzen. ne Lärmschutzwand an der Ostflanke zur Kreisstraße K1649 hin, können die

Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1) 24 Durch die Erhöhung des bestehenden Erdwalles und die Ergänzung durch ei-

Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein aligemeines Wohngebiet für die Erdgeschosslage aller Baufenster einge-Für die Dachgeschosse der direkt an die Kreisstraße angrenzenden Baufen-

ster ist ein ausreichender Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren Durch den Bau einer 2-3 m hohen abgestaffelten, beidseitig absorbierenden Lärmschutzwand an der Westgrenze des Geltungsbereiches können die

Orientierungswerte der DIN 18005 für ein aligemeines Wohngebiet für bei-

de Geschosslagen eingehalten werden. Die Höhen des zu erhöhenden Walles im Norden und der Lärmschutzwand im

Westen sind als Höhen über NN im Plan eingetragen.

Die Begriffe "Dachflächen", "Gebäudelängen" u. "Gebäudeseiten" beziehen

1.11 Führung von Versorgungsleitungen (§9(1)11 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, u.Å.) sind unterirdisch zu führen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dächer, Dachaufbauten, Quergiebel, Dacheinschnitte, Dachfenster

sich lewells auf das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.

2.1.1.1 Dachform und Dachneigung (s. Planeinschrieb: SD /35° ±3° bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern ±3° wenn gleich mit Nachbarn).

Bei Satteldächern sind die Dachneigungen symmetrisch auszuführen. Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung zu versehen. Untergeordnete Flachdachteile sind unterhalb der Traufe bis max. 20 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Dachüberstand an den Giebelseiten max. 0.50 m Gauben sind als Flach-

ner Neigung bis zu 15 zulässig. 2.1.1.2 Gauben, Dacheinschnitte, 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 Querglebel sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bezügl. First) mit dem Hauptdach. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. - Gauben, Dacheinschnitte o. Quergiebel dürfen insgesamt 50 % der Gebäu-

Schlepp-, Sattel- oder Tonnendachgaube zulässig. Auf Garagen und sonsti-

gen Nebengebäuden sind darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer mit ei-

delänge nicht überschreiten. Aufbauten und Einschnitte dürfen nicht auf derselben Dachfläche sein. - Mindestabstände und Anordnung: für Gauben o. Quergiebel: 1,0 m vom First (parallel zur Dachfläche

gemessen), 1,5 m vom Giebel (auch bei versetzten Doppelhäusern), Gauben 0,5m von der Traufe. Die Dachneigung o. Firste der Gauben und Quergiebel dürfen nicht vom Dach aus ansteigen. Der Quergiebel muss senkrecht zum Hauptfirst liefür Dacheinschnitte: 1.0m vom First. 0.5m vom Glebel (auch bei ver-

setzten Doppelhäusern), 0,5m von der Traufe. - Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren

2.1.1.3 Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis rotbraunen Tönen sowie Dach-begrünungen zulässig. Für Dachaufbauten können auch nichtglänzende Metalle verwandt werden. Flach- oder Pultdächer sind zu begrünen (mind. 10cm Substratschicht).

2.1.2 Solaraniagen

Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche Integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,5m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlage ent-

Verkleidungen aus Faserzement o. ähnliche Materialien, Kunststoffen, Metali oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Greile Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden. In lebenden Einfriedung sind Maschendrahtzāune bis 1m Hōhe zulāssig mit mind. 0,5m Abstand zu den öffentlichen

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

gelten für Jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz les Bodens (s. Beiblatt). Für eine evti. erforderliche Grundwasserbenutzung (Abieltung 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. §98(2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinen (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) 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 zu Entscheidung des

andratsamtes einzustellen. Aufgrund des Eingriffs von Erdwärmesonden in den zur Trinkwasserressource genutzten Aquifer (Muschelkalk), dürfen diese nur bis OK "Haßmersheimer Schicht" (natürliche Trennschicht im untersten Bereich des oberen Muschelkalks bei ca. 80 m unter GOK) ausgeführt und nur mit Wasser als Trägermedium betrieben werden.

Hinweise

schaftskataster erstellt.

LUDWIGSBURG VAIHINGEN AN DER ENZ Große Kreisstadt Gemarkung

ABSCHRIFT

3.1 Die Planunterlagen sind im Maßstab 1:500 nach Auszügen aus dem Liegen-

3.2 Das Plangeblet liegt im Wasserschutzgebiet Valhingen in der Schutzzone

3.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzge-

IIIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Höhenaufnahme wurde durch das Tiefbauamt der Stadt Vaihingen an der

setzes, insbesondere die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne

Enz erstellt und durch das Büro Schwarzingenieure, Vaihingen ergänzt.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Römerbergle"

Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen umgrenzt: Im Westen durch Flst. 2351 u. 2355/3 Im Norden durch die K1649 (Fist. 2409)

Im Osten durch Fist. 2376 Im Süden durch die Dieselstr. (Flst. 2370/1) u. Nordgrenze Flst. 3710/1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle

bisherigen Festsetzungen außer Kraft. BEŞTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften mit

Lärmgutachten Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBI. I

B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007.

S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBI 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBI Tell 1, Nr. 3) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBI.

VERFAHREN \$ VERMERKE Als Entwurf gemaß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 23.10.2009 bis 24.11.2009

Auslegung bekannt gemacht am 15.10.2009 Als Satzung gemaß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 19.05.2010

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 20.05.2010 Bürgermeisteramt

(Bürgermeister) Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 01.07.2010

Vaihingen an der Enz. den 01.07.2010 Bürgermeisteramt

(Bürgermeister

Planbearbeiter:

schaftskataster entnommen.

Vaihingen an der Enz, den 19.06.2009 / 26.04.2010

Stützmauern bla zu 0,5m Höhe aind zulässig.

gez. U. Schwarz SCHWARZ INGENIEURE, berat. Ing. u. fr. Stadtplaner vermessungst. Sachverst.

Flurstücksgrenzen und Flurstücks-

nummern richtig aus dem Liegen-