



Landkreis Ludwigsburg
 Stadt Vaihingen an der Enz
 Gemarkung Ensingen

**Bebauungsplan
 "Erweiterung Ensinger
 Mineral-Heilquellen, 2. Änderung"**
 M 1:500
 Vaihingen an der Enz, den 27.04.2023/02.02.2024

schwarz ingenieure
STADTPLANUNG
 ARCHITECTUR
 LÄNDLICHE PLANUNG
 TECHNISCHE PLANUNG
 INGENIEURVERMESSUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Fullschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	EFH als Bezugshöhe maximale Gebäudehöhe
GRZ=Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachneigung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Bau GB, BauNVO) Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB

SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB	
EFH= 247,50	max. EFH als Bezugshöhe m ü. NN (Bsp.) (§§ 16, 18 (1) BauNVO)
Hmax. 14,0m	maximale Gebäudehöhe m (Bsp.) (§§ 16 (4) BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Bauweise §9(1) Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
Gebäudehaupttrichtung	
	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)
	Flächen für die Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung Hier: Tunnel zum Fläschentransport
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

	Stpl. Flächen für Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
	Ein-/Ausfahrt Betriebsgelände
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (hier: max. Gebäudehöhe)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§9 (7) BauGB und §74 LBO)
	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)
	Sichtfelder müssen zwischen 0,8 u. 2,5m Höhe von ständigen Sicht- hindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden (§9 (1) Nr. 10 BauGB).
	Zufahrtsverbot (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung §9 (1) BauGB

	Umgrenzung von Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Pflanzgebiet (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
	Pflanzbindung von Einzelbäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

FD, gD	Flachdach, geneigtes Dach
--------	---------------------------

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE

	best. Höhenlinien
	proj. Hofhöhe
	vorh. Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer (Bsp.)
	best. Gebäude mit Hausnummer
	Anbauverbotszone L 1106
	verschiedene unterirdische Leitungen
	Landschaftsschutzgebiet "Seehau, Eselsburg, Barthenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten"

Landkreis Ludwigsburg
 Stadt Vaihingen an der Enz
 Gemarkung Ensingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 "Erweiterung Ensinger
 Mineral-Heilquellen, 2. Änderung"**

ORIGINAL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen umgrenzt: Im Norden durch das Flurstück 831, best. Geh- u. Radweg, Im Westen und Süden durch die Flurstücke 761/1 u. 601, best. Geh- u. Radweg, Im Osten durch die Flurstücke 728, Rest v. 761 u. Flst. 791.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
 BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil
 ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen

Es gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 zul. geändert am 13. Juni 2023 (GBl. 2023 S. 170)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf und Offenlage beschlossen am 28.06.2023, gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 31.07.2023 bis 06.09.2023 / 29.09.2023
 Auslegung bekannt gemacht am 20.07.2023

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 13.03.2024
 Ausgefertigt Vaihingen an der Enz, den 18.03.2024
 Bürgermeisteramt
 gez.
 Reitze
 (Bürgermeister)

Genehmigung durch Regierungspräsidium 13.07.2024 (Eintritt der Genehmigungsfiktion)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 12.12.2024

Vaihingen an der Enz, den 12.12.2024
 Bürgermeisteramt
 gez.
 Reitze
 (Bürgermeister)

Planbearbeiter: Vaihingen an der Enz, den
 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern richtig aus dem Liegenschaftskataster entnommen.

SCHWARZINGENIEURE GmbH V. Schwahn, vermessungst. Sachverst.