

ZEICHENERKLÄRUNG

B. Örtliche Bauvorschriften

Soll Dachneigung 35°
Pulldach Dachneigung 8°
Frstfrichtung

C. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze mit Messpunkten
- Flurstücksnummer (Bsp.)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhennoten, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung
- Straßenachse mit Tangentenschnittpunkten
- Büro Schwarzingenere GmbH, Vaihingen/Enz, 2016
- Mallangaben in Meter
- Wohnhaus mit Garage

A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 15 BauNVO

WA₁ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 19-21a BauNVO

- II 2 Vollgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
- Bezugshöhe in m über NN (Bsp.)

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

Baugrenze

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

- Straßenbegrenzungslinie
- Gelweg
- Fahrbahn
- öffentliche Parkierungsfläche
- öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- Feldweg
- Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg/Grasweg

Flächen für die Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 (a) BauGB

- Elektrizität / Telefon / Breitbandversorgung

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung hier: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 24, 25 und 16 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pfz
- Pflanzbindung
- Pflanzgebot: Anpflanzen von Einzelbäumen (Siehe Pflanzliste)
- Pflanzgebot: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begleitpflanzen (Siehe Pflanzliste) § 9 (1) Nr. 25a (a) BauGB

Sonstige Pflanzzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Ga/Garage, TG/Tiergarage) § 9 (1) 4 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 (1) 6 u. 10 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

Stadt Vaihingen/Enz
Stadtplatz Enzingen
Pfb. 6.5
Mallstab: 1:500
Bearbeiter: Nummer:
Datum: 01.03.2017
04.09.2017
Stadtplatz Enzingen, Vaihingen an der Enz

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Illinger Höhe“
Stadtplatz Enzingen, Vaihingen an der Enz

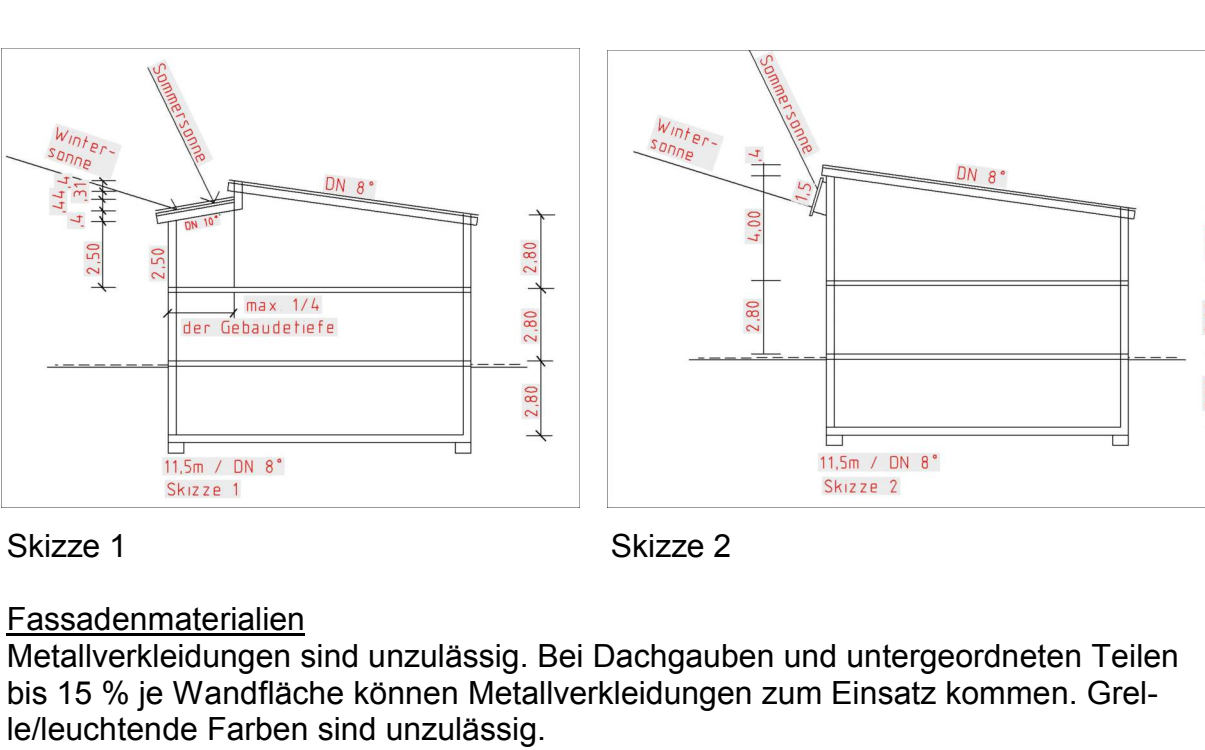
TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet - WA (4 BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe / Firsthöhe), jeweils als Höchstmaß.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2), § 18 BauNVO)
Im Geltungsbereich sind für die Gebäude **Bezugshöhen** in m über NN im Bebauungsplan einzutragen. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstücks-schnitten können Verschiebungen bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen oder Zwischenhöhen zugelassen werden.
Die **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf im WA1 maximal 3,7 m und im WA3 max. 6,8 m über der Bezugshöhe liegen. Die Traufhöhe darf auf maximal 1/4 der Gebäudelänge, bei Quergiebeln auf maximal 1/2 der Gebäudelänge, um bis zu 2,0 m überschritten werden.
Die **Firsthöhe** / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf im WA1 maximal 8,4 m und im WA3 max. 11,3 m über der Bezugshöhe liegen. Im WA2 darf der tiefste Punkt der Dachhaut max. 5,60 m über der Bezugshöhe liegen. Der höchste Punkt der Dachhaut darf im WA2 max. 7,50 m über der Bezugshöhe liegen.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)**
Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser gemäß Planschrift im Sinne der offenen Bauweise sind zulässig.
- Überdeckte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
Überdeckte Stellplätze und Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m einhalten, sofern nicht ein zweiter Stellplatz an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen wird.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)**
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Flächen pro Grundstück ein Gebäude mit maximal 15 m² unbedeckter Fläche zulässig, wenn diese auf einer Fläche mit mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen steht.
- Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Im WA1 und im WA2 sind pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte max. zwei Wohn-einheiten zulässig.
- Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Der westliche Bereich des Planungsbereichs liegt im Lärmpegelbereich III. Für diesen Bereich ist der bauliche Schallschutz (Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 BauGB)**
Auf den Grundstücken anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist durch Wasserleitungen, die bis zu einem Mindestabstand von 1 m zu den Grundwasserleitern führen, sowie die Untergrundverhältnisse zu schützen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**
LR Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz zu belasten. (Ableitung von Abwasser / Niederschlagswasser)
- Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)**
Die festgesetzten Pflanzgebiete dienen wesentlich der Eingriffsvermeidung bzw. dem Ausgleich der mit der Planung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Bei den nachfolgenden Festsetzungen zur Grünordnung sind immer heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Auf einen ausreichenden Pflanzenabstand gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG), insbesondere zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. dem angrenzenden Wirtschaftsweg, ist zu achten.
1.1 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
1.1.1 Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen
Pfb 1 Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke im Südosten
Die im Plan dargestellte, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Feldhecke am Südostrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Ausfall sind die Gehölze durch Arten der Pflanzliste 4 zu ersetzen. Saumbereiche entlang der Heckenstrukturen sind jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Heckenstrukturen sind in einem Turnus von ca. 5 Jahren zu pflegen.
Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze, insbesondere zur Vermeidung einer Übersichtung der Wurzelbereiche, Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.
1.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen und sonstigen öffentlichen Flächen
Pfb 1 Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke im Südosten
Die im Plan dargestellte Fläche ist für einen Sichtschutz der benachbarten Grundstücke in einem 3 m breiten Streifen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke dicht zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hierbei sind Sträucher der Pflanzliste 4 zu verwenden.
Auf der Spielfläche sind drei standortgerechte, mittel- bis großkrönige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzlisten 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden.
Die Anordnung und Darstellung der Bäume in der Planzeichnung ist symbolisch. Eine Verschiebung der Baumstandorte im Rahmen der Ausführungsplanung ist möglich. Hierbei können die beiden straßenseitigen Bäume parallel zum Fahrbahnrand verschoben werden. Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten. Anzahl und Arten sind im Zuge der Flächenabgrenzung festzusetzen. Eine Ansaat mit einer widerstandsfähigen Speichermischung ist vorzusehen.
Bei der Auswahl der Gehölze ist die Giftigkeit der Arten entsprechend der Angaben der Pflanzlisten im Anhang zu berücksichtigen. Die detaillierte Ausgestaltung der Fläche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
Pfb 2 Verkehrsgrünflächen
An den im Plan dargestellten Standorten ist je Grünfläche ein standortgerechter, mittel- bis großkröniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzlisten 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden.
Für die Gestaltung der Baumstandorte gelten die folgenden Vorgaben:
Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen. Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 8 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einlassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen gegen Überfahren zu schützen.
Die Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Grünfläche nördlich des Grasweges**
An den im Plan dargestellten Standorten sind zwei standortgerechte, mittel- bis großkrönige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzlisten 1 oder 2 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden.
Die Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist die Fläche durch Ansaat einer standortgerechten Gras-Krauter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen.
Pfb 4 Grasweg am Südrand des Geltungsbereiches (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg)
Am Südrand des Geltungsbereiches ist zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf einem 5 m breiten Streifen ein Grasweg herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten Gras-Krauter-Mischung einzusäen. Eine dauerhafte Pflege des Grasweges ist sicherzustellen.
1.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
Pfb 5 Durchgrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und straßenseitige Bäume
Die nicht überbaubaren und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
An den im Plan gekennzeichneten straßenseitigen Standorten ist je Grundstück ein standortgerechter, klein- bis mittelkröniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden.
Die Anordnung und Darstellung der Bäume in der Planzeichnung ist symbolisch. Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten.
Mindestens 80 % der Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzung mit Arten der Pflanzliste 4 zu ersetzen.
Pfb 6 Ortsrandbegrenzung
Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen ist je Grundstück ein standortgerechter, mittel- bis großkröniger hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzlisten 2 und 3 zu ersetzen.
Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten.
Mindestens 80 % der Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzung mit Arten der Pflanzliste 4 zu ersetzen.
Pfb 7 Durchgrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Hausbäume
Die nicht überbaubaren und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Je Grundstück ist ein standortgerechter, klein- bis mittelkröniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind Laubbäume aus Arten der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm oder Obstbäume lokaltypischer Sorten auf Sämlingsunterlage gemäß Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.
Sofern ein Baum nach Pflanzgebot Pfb 6 auf dem Grundstück zu pflanzen ist, kann dieser entsprechend angerechnet werden.
Die Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG B-W) sind einzuhalten.
- Flächen für unterirdische Stützwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützwerke (Hinterbauten von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2 m Breite und 0,5 m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Die Begriffe „Dachflächen, Gebäudelaugen und Gebäudesiten“ beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte im WA1 und WA2.
Dachform und Dachneigung zwingend, siehe Planschrift.
Doppelhäuser bzw. aneinander gebaute Häuser und Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.
Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.
Untergeordnete Flachdächer (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen.
WA1: Satteldach mit 35° +/- 3° bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern +/- 3° wenn gleich mit dem Nachbarn.
WA2: Pulldach mit 8° +/- 3° bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern +/- 3° wenn gleich mit dem Nachbarn.
WA3: Satteldach mit 35° +/- 3°
Dachüberstand an den Gebäudesiten max. 50 cm.
Garagen und überdeckte Stellplätze: Flachdach.
Frstfrichtung: Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfrstfrichtung zwingend, siehe Planschrift.
Querriegel, **Dachaufbauten (Gauben)**, **Dacheinschnitte** sind nur bei Satteldächern zulässig. Der First als höchster Punkt des Daches darf nicht über die Querriegel- und Dachaufbauten überragen.
Querriegel (untergeordnete Nebenrispe mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad), Dachaufbauten (alleits von Dachfläche umschlossen) und Dacheinschnitte (alleits von Dachfläche umschlossen) sind bei Einhaltung nachfolgender Rahmenbedingungen zulässig:
Länge/Breite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Querriegeln je Dacheite zusammen max. 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge (Gesamtbreite/-länge), mindestens 1,0 m (gemessen in der Dachfläche), zum Giebel des Hauptgeschosses, zu Hausvorsätzen sowie zu Querriegeln, Dachaufbauten und Dacheinschnitten mindestens 1,5 m (gemessen jeweils am äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut).
Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Querriegel) auf der gleichen Gebäudesite ist unzulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte in 2. Reihe (2. DG) sind unzulässig.
Die Dachneigungen der Gauben dürfen nicht vom Dach aus ansteigen (negative Dachneigung).
Dacheindeckungen
Die Dächer im WA1 und WA3 sind entweder zu begrünen (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) oder aus naturrote oder rotbraune ziegelgedeckte Dächer auszuführen. Für Dachaufbauten können auch nichtglänzende Materialien verwendet werden.
Auf 1/4 der Dachfläche der Satteldächer können Glasdächer (Wintergärten) zugelassen werden.
Solaranlagen sind zulässig. Diese sind bei Satteldächern zu integrieren oder mit gleicher Neigung aufzubringen.
Pulldächer sind zu begrünen. Bei Pulldächern gilt für Solaranlagen eine maximale Höhe von 1 m senkrecht zur Dachfläche und ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Konstruktionshöhe der Solaranlage. Die Solaranlagen dürfen die Funktion des Grundrands nicht behindern.
Die Dächer im WA2 sind zu begrünen (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht). Auf max. 1/4 der Dachfläche je Gebäude darf auf die Begrünung verzichtet werden. Zur Gliederung des Gebäudes bzw. zur optimalen Ausrichtung eines Dachanteils für die Nutzung mit Solaranlagen darf dieses Viertel der Dachfläche entgegen der vorgesehenen Dachneigungsrichtung (Hochpunkt Süd und Tiefpunkt Nord) dann in die entgegengesetzte Richtung verlaufen (Hochpunkt Nord und Tiefpunkt Süd). Siehe Skizze 1.
Alternativ sind an der Südfassade unterhalb des Dachschlusses Solaranlagen zulässig. Siehe Skizze 2.
Garagen und überdeckte Stellplätze sind zu begrünen. Solaranlagen sind auf beiden unzulässig.



- Fassadenmaterialien**
Metallverkleidungen sind unzulässig. Bei Dachgauben und untergeordneten Teilen bis 15 % je Wandfläche können Metallverkleidungen zum Einsatz kommen. Grelleleuchtende Farben sind unzulässig.
- Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Regenrückhaltebecken sind nur leibende Einfriedigungen (Hecken aus Laubsträuchern) zulässig. In diesen leibenden Einfriedigungen sind eingewachsene Zäune nicht über 1 m Höhe und mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Der mit **Sütlmauern** abgefangene Höhenunterschied von Auffüllungen und Abgraben zum gewachsenen Gelände an Grundstücksgrenzen darf 0,5 m nicht überschreiten. Mehrhöhen sind mit max. 45 Grad abzutuschen. Die Geländebebe an gemeinsamen Grenzen kann abweichend gemeinsam neu festgelegt werden.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdrainfähigen Materialien (Pflaster) oder mit grasdrainfähigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasensorten, Rasengestein, Schotterrasen) herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
- Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)**
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Regenrückhaltebecken sind nur leibende Einfriedigungen (Hecken aus Laubsträuchern) zulässig. In diesen leibenden Einfriedigungen sind eingewachsene Zäune nicht über 1 m Höhe und mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Der mit **Sütlmauern** abgefangene Höhenunterschied von Auffüllungen und Abgraben zum gewachsenen Gelände an Grundstücksgrenzen darf 0,5 m nicht überschreiten. Mehrhöhen sind mit max. 45 Grad abzutuschen. Die Geländebebe an gemeinsamen Grenzen kann abweichend gemeinsam neu festgelegt werden.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdrainfähigen Materialien (Pflaster) oder mit grasdrainfähigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasensorten, Rasengestein, Schotterrasen) herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
- Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)**
Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zur Speicherung und zur grosselntlichen Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers z. B. von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, herzustellen (Zisternen mit Zwangsentleerung).
Das erforderliche Retentions- Speichervolumen pro Grundstück mindestens 4 m³ betragen. Im WA3 muss das erforderliche Retentions-Speichervolumen entsprechend der Grundstücksfläche größer sein.
- Ordnungswidrigkeiten**
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- Für eine eventuell erforderliche **Grundwasserberaubung** (Grundwasserentleerung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während den Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde **Grundwasserberaubung** ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Festgründungskörper, Verankerungen), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des **Bodenrechtsgesetzes**, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- Werden bei Grabarbeiten **Bodenfunde** / **Bodendenkmale** angefallen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen (Tel. 0711/8904-0).

RECHTLICHE VERFAHRENSREGELUNGEN

3.4 Erdsondenanlagen:

Laut Stellungnahme vom Landratsamt Ludwigsburg vom 04.02.2015 werden in einer Entfernung ab etwa 600 m ost-nordöstlich vom Gebiet Mineralwasserbrunnen betrieben, welche Grundwasser des Gipskeupers erschließen. Das gesamte Baugebiet liegt im Zustrombereich der Mineralwasserbrunnen. Aufgrund der bei einer Erstellung von Erdsondenanlagen nicht auszuschließenden Beeinträchtigung dieser Fassungen, ist die Errichtung von Erdsondenanlagen grundsätzlich nicht zulassungsfähig.

3.5

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Spinner vom Juli 2015 werden für das gesamte Gebiet **fensterunabhängige Lüftungen** im Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen bzw. eine vom Lärm abgewandte (also Nord/Ost-Seite) Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer.

3.6

Plangrundlage: Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Januar 2015 gezeichnet.

3.7

Dem Baugebiet ist ein **Frstfrichtungsplan** – mindestens im M. 1:200 – beizufügen, insbesondere sind die Flächenunterangabe unter Angabe der Materialien und Befestigung sowie die Geländeformen darzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 01.03.2017 / 14.08.2017
Stadtplatz Enzingen

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – kleine und mittelgroße Laubbäume auf Verkehrsgrünflächen und weiteren öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz, straßenseitigen Grundstücksflächen sowie Hausbäume

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feldahorn
Acer platanoides „Olmsted“	Splitzahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavalleyi „Carrierre“	Apfelfeld
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Prunus padus „Albertii“	Traubenkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Pyramiden-Eiche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbere
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Ulmus x hollandica „Lobel“	Schmalblättrige Steibehle
Ulmus-Hybr. „Columella“	Säulen-Ulme

Pflanzliste 2 – Standortgerechte, mittel- bis großkrönige Laubbäume auf Verkehrsgrünflächen und weiteren öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz sowie den rückwärtigen Grundstücksflächen (Ortsrandbegrenzung)

Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Spielberg
Sorbus torminalis	Esbeere

Pflanzliste 3 – Obstbäume und Wildobst auf rückwärtigen Grundstücksflächen (Ortsrandbegrenzung) sowie Hausbäume

Hochstamm auf Sämlingsunterlage

Obstgehölze	deutscher Name
Tafeläpfel	Tafeläpfel
Tafelbirnen	Tafelbirnen
Mostäpfel	Mostäpfel
Mostbirnen	Mostbirnen
Süß- und Sauerkirschen	Süß- und Sauerkirschen
Zwetschen	Zwetschen
Walnuss (Juglans regia)	Walnuss (Juglans regia)
Wildobst	Wildobst

Pflanzliste 4 – Heimische standortgerechte Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Einfrühhiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gelbblühiger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Illinger Höhe“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3325, 3326, 3327, 3328, 3329/1, 3329/2, 3329/3, 3330/1, 3330/2, 3330/3, 3330/4, 3331/1, 3331/2, 3331/3, 3331/4, 3332/1, 3332/2, 3332/3, 3332/4, 3333/1, 3333/2, 3333/3, 3333/4, 3334/1, 3334/2, 3334/3, 3334/4, 3335/1, 3335/2, 3335/3, 3335/4, 3336/1, 3336/2, 3336/3, 3336/4, 3337/1, 3337/2, 3337/3, 3337/4, 3338/1, 3338/2, 3338/3, 3338/4, 3339/1, 3339/2, 3339/3, 3339/4, 3340/1, 3340/2, 3340/3, 3340/4, 3341/1, 3341/2, 3341/3, 3341/4, 3342/1, 3342/2, 3342/3, 3342/4, 3343/1, 3343/2, 3343/3, 3343/4, 3344/1, 3344/2, 3344/3, 3344/4, 3345/1, 3345/2, 3345/3, 3345/4, 3346/1, 3346/2, 3346/3, 3346/4, 3347/1, 3347/2, 3347/3, 3347/4, 3348/1, 3348/2, 3348/3, 3348/4, 3349/1, 3349/2, 3349/3, 3349/4, 3350/1, 3350/2, 3350/3, 3350/4, 3351/1, 3351/2, 3351/3, 3351/4, 3352/1, 3352/2, 3352/3, 3352/4, 3353/1, 3353/2, 3353/3, 3353/4, 3354/1, 3354/2, 3354/3, 3354/4, 3355/1, 3355/2, 3355/3, 3355/4, 3356/1, 3356/2, 3356/3, 3356/4, 3357/1, 3357/2, 3357/3, 3357/4, 3358/1, 3358/2, 3358/3, 3358/4, 3359/1, 3359/2, 3359/3, 3359/4, 3360/1, 3360/2, 3360/3, 3360/4, 3361/1, 3361/2, 3361/3, 3361/4, 3362/1, 3362/2, 3362/3, 3362/4, 3363/1, 3363/2, 3363/3, 3363/4, 3364/1, 3364/2, 3364/3, 3364/4, 3365/1, 3365/2, 3365/3, 3365/4, 3366/1, 3366/2, 3366/3, 3366/4, 3367/1, 3367/2, 3367/3, 3367/4, 3368/1, 3368/2, 3368/3, 3368/4, 3369/1, 3369/2, 3369/3, 3369/4, 3370/1, 3370/2, 3370/3, 3370/4, 3371/1, 3371/2, 3371/3, 3371/4, 3372/1, 3372/2, 3372/3, 3372/4, 3373/1, 3373/2, 3373/3, 3373/4, 3374/1, 3374/2, 3374/3, 3374/4, 3375/1, 3375/2, 3375/3, 3375/4, 3376/1, 3376/2, 3376/3, 3376/4, 3377/1, 3377/2, 3377/3, 3377/4, 3378/1, 3378/2, 3378/3, 3378/4, 3379/1, 3379/2, 3379/3, 3379/4, 3380/1, 3380/2, 3380/3, 3380/4, 3381/1, 3381/2, 3381/3, 3381/4, 3382/1, 3382/2, 3382/3, 3382/4, 3383/1, 3383/2, 3383/3, 3383/4, 3384/1, 3384/2, 3384/3, 3384/4, 3385/1, 3385/2, 3385/3, 3385/4, 3386/1, 3386/2, 3386/3, 3386/4, 3387/1, 3387/2, 3387/3, 3387/4, 3388/1, 3388/2, 3388/3, 3388/4, 3389/1, 3389/2, 3389/3, 3389/4, 3390/1, 3390/2, 3390/3, 3390/4, 3391/1, 3391/2, 3391/3, 3391/4, 3392/1, 3392/2, 3392/3, 3392/4, 3393/1, 3393/2, 3393/3, 3393/4, 3394/1, 3394/2, 3394/3, 3394/4, 3395/1, 3395/2, 3395/3, 3395/4, 3396/1, 3396/2, 3396/3, 3396/4, 3397/1, 3397/2, 3397/3, 3397/4, 3398/1, 3398/2, 3398/3, 3398/4, 3399/1, 3399/2, 3399/3, 3399/4, 3400/1, 3400/2, 3400/3, 3400/4, 3401/1, 3401/2, 3401/3, 3401/4, 3402/1, 3402/2, 3402/3, 3402/4, 3403/1, 3403/2, 3403/3, 3403/4, 3404/1, 3404/2, 3404/3, 3404/4, 3405/1, 3405/2, 3405/3, 3405/4, 3406/1, 3406/2, 3406/3, 3406/4, 3407/1, 3407/2, 3407/3, 3407/4, 3408/1, 3408/2, 3408/3, 3408/4, 3409/1, 3409/2, 3409/3, 3409/4, 3410/1, 3410/2, 3410/3, 3410/4, 3411/1, 3411/2, 3411/3, 3411/4, 3412/1, 3412/2, 3412/3, 3412/4, 3413/1, 3413/2, 3413/3, 3413/4, 3414/1, 3414/2, 3414/3, 3414/4, 3415/1, 3415/2, 3415/3, 3415/4, 3416/1, 3416/2, 3416/3, 3416/4, 3417/1, 3417/2, 3417/3, 3417/4, 3418/1, 3418/2, 3418/3, 3418/4, 3419/1, 3419/2, 3419/3, 3419/4, 3420/1, 3420/2, 3420/3, 3420/4, 3421/1, 3421/2, 3421/3, 3421/4, 3422/1, 3422/2, 3422/3, 3422/4, 3423/1, 3423/2, 3423/3