Landkreis Ludwigsburg
Stadt Vaihingen / Enz
Stadtteil Enzweihingen

Bebauungsplan–
Östl. Vaihinger Str.

PLANVERFASSER	BAUHERR	PROJEKT	01.04.1997 20.03.1997 21.10.1996
Gert Wilhelm Bechtle Dipl. Ing. Freier Architekt Schwätzgässle 9-13 Bietigheim-Bissingen Tel. 07142-97020	Stadt Vaihingen	BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH VAIHINGERSTR. ENZWEIHINGEN	MASSTAB 1:250 NORDEN

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Art der Nutzung	(§ 9 (1) BauGB i.V mit §§ 1-15 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
MD	Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(Pflanz V 15.14)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	Baulinie	(§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
nur EG, nur OG, über EG	Geschoßweise Zuordnung der Baugrenze	(§ 23 (1) BauNVO)
TH 211,58, FH 213,93 OK 189,10	Festgesetzte Gebäudehöhen: Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante	(§ 9 (2) BauGB)
	Firstrichtung	
Ga, ST	Fläche für Garagen und Stellplätze	(§ 12 (6) BauNVO)
	Verkehrsflächen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
P	Verkehrsfläche / Parkierungsfläche Fahrbahn / Gehweg – Mischfläche Grünfläche i.V. mit Verkehrsanlagen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgänger	
H	Bushaltestelle	
	Einfahrt	
X 203,66	Bestehende Straßenhöhe / Geländehöhe	
	Sonstige Festsetzungen	
pfg 1	Pflanzgebot	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
	Pflanzbindungen	(§ 9 (1) 25b BauGB)
	Pflanzbindung / Pflanzgebot für Einzelbaum	
	Private Grünflächen	
gr lr	Geh- und Leitungsrechte	(§ 9 (1) 21 BauGB)
Gehrecht ①	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht (Abwasserleitung) zugunsten der Stadt Das Gehrecht kann den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden	
	Bereich verminderter Abstandsflächen	(§ 73 (1) 6 LBO)
D	Kulturdenkmal	
M	Zu erhaltende Mauer	
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 (7) BauGB)

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen / Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

3.1.1 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet, neben den mit Planzeichen "Kulturdenkmal !" bezeichneten Anwesen folgende weitere Bau- und Kulturdenkmale vorhanden:

Hindenburgstraße 3, Ev. Pfarrkirche St. Martin
Vaihinger Straße 2, Altes Rathaus
Vaihinger Straße 12/14, Torbogengewände
Im Biegel 7, Gewölbekeller und Torbogenansatz
Im Biegel 8, Gehöft

3.1.2 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Befunde angetroffen werden, so ist mit Leerzeiten zu Lasten des Bauherren für deren wissenschaftliche Dokumentation zu rechnen. (§ 20 DSchG)

Aufgestellt: Bietigheim-Bissingen, den 01.04.1997

GeWi Bechtle
Freier Architekt
Schwätzgässle 9-13
74321 Bietigheim-Bissingen

Die Mehrfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan überein.

Vaihingen/Enz, den

Stadt Vaihingen/Enz
Bürgermeisteramt

Ergänzungen / Änderungen aufgrund Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 08.04.1998 (öffentliche Verkehrsfläche, Gehrecht, Pflanzgebot, Textteil Ziffer 1.4, 1.10.1, 3.2, 3,3).

Aufgestellt: Bietigheim-Bissingen, den 08.04.1998

GeWi Bechtle
Freier Architekt
Schwätzgässle 9-13
74321 Bietigheim-Bissingen

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf — gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 16.06 bis 18.07.1997
Auslegung bekannt gemacht am 30.05.1997

Als Satzung — gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 08.04.1998

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 9.4.98
Bürgermeisteramt

i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Aufgrund § 233 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 wird kein Anzeigeverfahren durchgeführt.

Satzungsbeschluß bekanntgemacht und in Kraft getreten am 10.6.98

Vaihingen an der Enz, den 10.6.98
Bürgermeisteramt

i.V. Nestle
(Bürgermeister)

3.2 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Riexingen", Schutzzone III A. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.3 Die im Plan ausgewiesenen Fußwege stellen Maßnahmen dar, die erst im Rahmen von zukünftigen Neugestaltungen der betroffenen Grundstücke erfolgen werden und nur in Abstimmung mit den Eigentümern.

TEXTTEIL:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-25 BauNVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Nutzungsarten i.S. des § 6 Abs. 2, Satz 6 u. 7 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig.
Die Ausnahmen i.S. des § 6 (3) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Die Nutzungsarten i.S. des § 5 Abs. 2, Satz 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 **Das Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 (3) 1,2 BauNVO) wird durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

1.3 **Gebäudehöhe** (Z) (§§ 16 - 18 BauNVO i.V. mit § 2 (5) LBO) entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze. Höhenbeschränkung: Die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen legen die Gebäudehöhen verbindlich fest.

Die Traufhöhe (TH) der Gebäude wird entsprechend den Einschrieben im Plan begrenzt. Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt von Aussenwand mit Oberkante Dachfläche und dem höchsten, von Aussenwänden angeschnittenen vorhandenen Gelände , soweit nicht bezogen auf Meereshöhe über Normal Null (m.ü.N.N.)

1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO). Abweichende Bebauung i.S. des § 22 (4) gemäß Eintragungen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen.
Von der Baulinie „Im Biegel 8/1" (Scheune) kann mit dem Gebäude ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine mindestens 2,5 m hohe Mauer (bzw. geschlossenes Tor/Tür) entsteht.

1.5 **Baugrenzen** (§ 23 BauNVO) zur privaten Grün- und Freifläche dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie Balkonen und Wintergärten nur maximal 1 m auf höchstens 1/3 der Aussenwandlänge überschritten werden.

1.6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB). Die im Plan eingetragenen Pfeile legen die Firstrichtung der Gebäude verbindlich fest.

1.7 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 (BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Garagenflächen zulässig.

1.8 **Garagen und überdachte Stellplätze** sind gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauBG und §§ 12 und 23 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

1.9 Die Aufteilung der **Verkehrsflächen** ist unverbindlich (§ 9 (1) 11 BauGB).

1.10 **Grünordnung**

1.10.1 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Hofbäume (z.B. alle geeigneten Obstbaumsorten, Nußbaum, Linde oder Roßkastanie oder vergl. heimische Baumarten) zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 BauBG)
Im Bereich des Pfg 1 können die Baumstandorte verschoben werden.

1.10.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen und entsprechend anzulegen. Leitbild zu Gestaltung von Gartenflächen ist der traditionelle Bauerngarten als Mischung von Nutz- und Ziergarten. Zur Straße hin orientierte Gartenflächen sollen durch eine räumliche wirksame Begrenzung vom Straßenraum getrennt werden. (s.2.6.2) (§ 74 (1) 3 LBO).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

2.1.1. Soweit Gebäude mit **Sockel** ausgebildet sind, muß dieser Charakter beibehalten bleiben. Der Sockel ist bündig oder vorstehend auszuführen.

2.1.2 **Fassaden:** Außenwandflächen sind verputzt oder mit konstruktivem Sichtfachwerk herzustellen.
Strukturputze (Rillen, Kringel, Blätter u.ä.) sowie Verkleidungen aus Schindeln, Platten oder vorgehängten Fassaden sind unzulässig.
Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine, sowie für Kunststoffe und Metalltafeln oder Platten.
Durchlaufende Fensterbänke oder Brüstungselemente sind nicht zulässig. Eine Auflösung der Erdgeschoßzonen durch großflächige Schaufenster ist nicht zulässig.

2.1.3 Die Stellung der **Dächer**, die Dachform und die Dachneigung ist entsprechend den Planeintragungen bzw. entsprechend dem historischen Bestand auszuführen.
Die Dächer sind als Steildächer mit Aufschieblingen auszubilden.
Die Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).

2.1.4. Für die **Dachdeckung** einschließlich Dachaufbauten sind naturrote Ziegel zu verwenden.

2.1.5 Flachdächer von **Garagen** und **Nebengebäuden** sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terassenflächen genutzt werden.

2.1.6 Die Dächer sind am Giebel mit einem überstehenden **Ortgang**, von max. 0,25 m, an der Traufe mit einem Dachvorsprung von mind. 0,30 m höchstends 0,70 m und außen angebrachter Hängerinne auszubilden. Abweichende Überstände sind zur zulässig soweit der historische Befund dies rechtfertigt.

2.1.7. **Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgaupen zulässig.**

Dachgauben sind nur zulässig im 1. DG. Die Summe der Länge von Dachaufbauten darf insgesamt max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Ihre senkrechte Höhe wird auf 1,20 m begrenzt, dies wird gemessen an der Ecke Vorderansicht/-Seite zwischen den Oberflächen der Dachdeckung.
Dachaufbauten müssen in Material und Farbe der Dachfläche angepasst werden und dürfen nicht unmittelbar an der Traufe beginnen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.8 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Dabei dürfen die Fensterflächen 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.9 Der **Abstand von Dachaufbauten**, Graten oder Kehlen muß mind. 1,20 m, von Giebel und First mind. 2,00 m betragen.

2.1.10 Ausnahmsweise sind Dachaufbauten die ohne Abstand zur Traufe ausgebildet werden zulässig, wenn sich ihre Form aus der Fassadengestaltung entwickelt.

2.1.11 **Kamine** sind im oberen Drittel des Daches, vorzugsweise am First, anzuordnen, zulässig sind Putzoberflächen oder Verkleidungen aus Kupfer bzw. Blech mit farblich auf die Dachfläche abgestimmtem Anstrich.

2.2 **Werbeanlagen** sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sie sind auf die Erdgeschoßzonen zu beschränken.
Unzulässig sind Großflächenwerbung. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Lichtwerbung in grellen Farben, serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung soweit sie nicht in eine zulässige Werbeanlage integriert sind. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,6 m nicht überschreiten. Bandartige Werbeanlagen dürfen 1/3 der Gebäudeabschnittslänge nicht überschreiten.

2.3 **Zuluft- oder Abluftöffnungen** und sonstige **Technische Anlagen** sind an Gebäudefassaden nicht zulässig, wenn Sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

Ausnahmen sind zulässig, wenn
a) ihre Fläche kleiner als 400 qcm ist,
b) sie in dem jeweiligen Farbton der umgebenen Flächen gehalten werden.

2.4 **Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie** dürfen über der Dachhaut nicht angebracht werden.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlage als Teil der Dachfläche vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht eingesehen werden kann.

2.5 Bei der **Farbgebung** an Neubauten nach Renovierung und bei Instandsetzung vorhandener Gebäude sind die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes und insbesondere Kulturdenkmale, dominierende Gebäude sowie unmittelbare Nachbargebäude zu berücksichtigen.

2.5.1 Alle Gebäudeseiten sind mit der gleichen Farbe oder Farbkombination zu streichen.
Folgende Farbtöne dürfen beim Fassadenanstrich nicht verwendet werden:
Reines Weiß, sehr helle Farbtöne (bei Fachwerkfüllungen sind Ausnahmen auf Grund des historischen Befundes zulässig).
Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne.
Gebäudesockel und Sockelmauern sind andersfarbig abzusetzen, der Helligkeitswert der Farben von Dachrinnen, Abflußrohren und sonstigem Blechteilen ist dem der Dachdeckung oder des Anstrichs von Holzteilen anzupassen.

2.5.2 **An Außenwandflächen, Gesimsen und Anbauten sind unzulässig:**

Glatte und glänzende Oberflächen.
Verkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien sowie aus Schindeln und Platten insbesondere Asbestzement, Kunststoffplatten, Blechen, Keramik und Mosaik.
Strukturputze wie Rillen, Kringel, Blätter und ähnliches.
Verblendungen aus rauhem Naturstein (Sandstein, Kalkstein) sind ausnahmsweise im Sockelbereich zugelassen.

2.6 **Unbebaute Flächen und Einfriedungen:**

2.6.1 **Vorplätze und private Erschließungsflächen** sind wassergebunden zu befestigen (Kies, Riesel) oder mit Natursteinen zu pflastern. Ausnahmsweise können bei entsprechender Gestaltung auch kleinteilige Betonpflaster zugelassen werden.
Ist die angrenzende Verkehrsfläche gepflastert, so ist die Pflasterung des Vorplatzes in Struktur und Material derjenigen der Verkehrsfläche anzupassen.

2.6.2 **Einfriedungen** sind, soweit eine frühere Einfriedung nicht nachweisbar ist, als Holzzaun mit senkrechter Gliederung oder ausnahmsweise als Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Vorhandene Baumpflanzungen, soweit im Plan schematisch dargestellt, müssen erhalten, oder bei Beseitigung durch Neupflanzung ersetzt werden.
Bei den Grundstücken Flst. Nr. 88, 82, 80, 78 und 77 (im Gäßle) sind die vorhandenen Bruchsteinmauern in Art und Form fortzuführen.

2.6.3 Abweichend von §§ 50 und 52, LBO sind andere **Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen** genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt im Norden durch den Ortsweg "Im Gässle", im Osten durch die Flurstücke 71 und 71/3 sowie den Ortsweg "Unterer Hof" im Süden durch die "Hindenburgstraße" und im Westen durch die "Vaihinger Straße".

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

Lageplan M 1 : 250, TEXTTEIL
Anlagen: 1. Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 (8) BBauG)

ES GELTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL I.S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I.S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.90 (BGBL. Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.95 (BBl.B.W. Nr. 24/8.9.1995, S. 617).

Die Übereinstimmung dieser Ablichtung mit dem Original wird amtlich beglaubigt. Änderungen wurden nicht vorgenommen.
Vaihingen an der Enz, den 24. 8. 1998
Stadtverwaltung
Bauverwaltungsamt