



## ZEICHNERKLÄRUNG

a	b	a) Art der baulichen Nutzung	bl) max. Geschosshöhe
c	d	c) GRZ Grundflächenzahl	dl) -
e	f	e) Bauweise	fl) Dachform, Dachneigung

## A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4

FFH 259,50 Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe über NN (Bsp.) (§ 10 (2) 4 BauNVO)

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

Baugrenze

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Flächen für Nebenanlagen

Ga Umgrenzung für Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

Straßenbegrenzungslinie  
Fahrbahn  
Gehweg

Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplätze

Müll Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Müllstandort)

Verkehrsgrünfläche

Fläche für die Abwasserbeseitigung (In: § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für Abwasser, zugunsten der nördlich angrenzenden Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und (6) BauGB)

Pfz. 2 Pflanzgebot 2

Anpflanzen von Bäumen (Pfz 3)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 35-45\* Satteldach, Dachneigung 35-45\*

Firststrichung

## C. Darstellung ohne Normcharakter

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

## TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
**Allgemeines Wohngebiet - WA** (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)  
Die nach 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Beherbungsgebiete, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

**Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan.

**Höhe baulicher Anlagen** (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)  
Im Geltungsbereich ist für jedes Gebäude eine **Bezugshöhe** über NN im Bebauungsplan eingetragen.  
Die **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 3,50 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe kann auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die **Firsthöhe** (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 8,25 m über diesem Bezugspunkt liegen.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Bauweise gemäß Einschrieb im Plan

### 1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)

Pro Grundstück sind Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser) bis 15 m<sup>2</sup> umbautem Raum auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ansonsten sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

### 1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

### 1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

### 1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Flächen für Wasserwirtschaft und Pflanzgebote (§ 9 (1) 14 BauGB)

Von Grundstücken, die direkt an einen Wassergraben angrenzen, ist das anfallende Dachflächenwasser dorthin einzuleiten. Von anderen Grundstücken ist das Dachflächenwasser an den Regenwasserkanal anzuschließen. Hofhöfe und Entwässerungsrinnen sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### 1.9 Flächen für unterirdische Stützwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2m Breite und 0,5m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

### 1.10 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

#### 1.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

##### Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind insektenschonende und gegen Abstrahlung geschützte Beleuchtungsanlagen zu verwenden.

##### Maßnahmen auf privaten Flächen

Eine Nutzung des Oberflächenwassers (z.B. Zisternen zur Gartenbewässerung oder für den Brauchwasserkreislauf) ist zulässig.

#### 1.10.2 Pflanzgebote auf privaten Flächen (§ 9 (1) 25a BauGB)

**Pflanzgebot 1** Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Empfohlen werden Gehölze der Auswahlliste Nr. 1. Die Gehölze sind als Hochstamm oder Solitär / Stammbusch zu pflanzen; Laubgehölze müssen aus heim-

scher Herkunft stammen. Der Standort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden, jedoch nicht innerhalb der Pflanzgebotsfläche 2.

**Pflanzgebot 2 (PFG 2)** Auf den gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, vorzugsweise in Form einer freiwachsenden Hecke vorzunehmen. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je 15 m Grundstücksgrenze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen, der Standort kann innerhalb der Pflanzgebotsfläche frei gewählt werden. Empfohlen werden Gehölze der Artenauswahlliste 2.

#### 1.10.3 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen (§ 9 (1) 25a BauGB)

**Pflanzgebot 3** Die Flächen sind gemäß Planeintrag mit mittel- bis großkronigen Baumarten der Artenliste Nr. 3 als Hochstamm anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

**2.1.1 Dachform und Dachneigung Hauptgebäude**  
siehe Planeinschrieb  
**Dachform und Dachneigung Nebengebäude**  
Satteldach, Dachneigung 35°-45°, Pultdach, Flachdach  
Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen (siehe Dachdeckung).  
In den Garagenbauflächen sind nur Flach- oder Pultdächer bis max. 25° zulässig. Aneinander gebaute Garagen bzw. sonstige aneinander gebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

#### 2.1.2 Firststrichung

Hauptfirststrichung, siehe Planeintrag. Nebenfirste siehe 1.3, Quergiebel.

#### 2.1.3 Quergiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Die angegebenen Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen. Maßgebend für Gauben und Quergiebel sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt) mit dem Hauptdach Die Traufe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.  
**Quergiebel, Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte** dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der gleichen Dachseite sind unzulässig.  
Dachaufbauten und Quergiebel dürfen nicht vom Dach aus ansteigen.  
**Quergiebel** (untergeordnete Nebenfirste) sind zulässig. Sie müssen senkrecht zum Hauptfirst liegen. Ihr First muss sich dem Hauptfirst unterordnen (Abstand mindestens 1,0 m). Der Abstand vom Quergiebel zur Giebelseite (Giebelgesims) muss mindestens 1,5m betragen.  
**Dachaufbauten** sind als Schiepp-, Giebel- und Tonnendachgauben zulässig. Ihr Abstand zum First mindestens 1,0 m, zur Giebelseite mindestens 1,5 m, Abstand zur Traufe mindestens 0,5 m.  
**Dacheinschnitte** Abstand zum First mindestens 1,0 m, zum Giebel (auch bei versetzten Doppelhäusern) mindestens 0,5 m, zur Traufe mindestens 0,5 m.  
**Dachflächenfenster** sind in die Dachfläche zu integrieren.

#### 2.1.4 Farben und Materialien

**Dachdeckung**  
Es sind nur nicht glänzende, nichtreflektierende, rote, rotbraune und dunkelbraune, Ziegeldachdecken sowie begrünte Dächer, (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Flachdächer (z.B. Garagen), wenn nicht als Terrasse genutzt, sind zu begrünen (wie oben).  
**Wandflächen**  
Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Reflektierende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig.

#### 2.1.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

#### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Trauflinie / Dachgesimse zulässig, ohne wechselndes oder bewegtes Licht.

#### 2.3 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus vorzugsweise heimischen Sträuchern oder Holzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. In lebende Einfriedungen sind eingewachsene Drahtäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Gräben. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, in der gültigen Fassung, sind zu beachten. Sockelmauern bis zu 0,25 m sind zulässig. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, in der gültigen Fassung sind zu beachten.

Nicht **überdachte Stellplätze** und **Garagenzufahrten** sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster u.a. herzustellen.

**Stützmauern** sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und vorzugsweise in Naturstein oder mit Naturstein verblendet auszuführen.

#### 2.4 Antennen (§ 74 (1) 4)

Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.

#### 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 2.6 Ordnungswidrigkeiten

Zuwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### 3.1 Planungsgrundlage

Die Höhen im Bestand entstammen örtlichen Höhenaufnahmen des Tiefbauamts Vaihingen an der Enz, vom Mai 2008.  
Die Planunterlagen sind erstellt auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand August 2009.

#### 3.2 Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwassererabsenkung ist nicht zulässig.  
Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper aber auch Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

#### 3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

#### 3.4 Hydrogeologische Untersuchung

Im Bericht zur hydrogeologischen Untersuchung des Büros für Geologie und Umweltfragen, Dr. Holger Hansel & Partner, Deckenpfronn, vom August 1996 wird empfohlen, für die Gründung von Baumaßnahmen weitere Untersuchungen auf den Grundstücken durchzuführen. Sofern Gebäudeteile unterhalb des Bemessungswasserstandes zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen, unter Berücksichtigung der Auftriebskraft, auszuführen.  
Der hydrogeologische Untersuchungsbericht kann beim Tiefbauamt oder der Baurechtsbehörde der Stadt Vaihingen an der Enz eingesehen werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 22.06.2010 / 28.07.2010 / 25.02.2011  
Stadtplanungsamt

### 4. Anhang zum Textteil (zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff.1.10)

#### Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen (Empfehlung)

Die Artenauswahl der Laubgehölze für die Listen 1 und 2 erfolgte gemäß der Broschüre „Gebietsheimische Gehölze“ der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU)

**Bei Verwendung von Gehölzen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarchtsrecht zu beachten.**

#### Artenauswahlliste Nr. 1

#### Pflanzgebot 1: Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken

##### Laubbäume 2, Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme

##### Großkronige Obstbäume

Äpfel, mittel- bis starkwachsende Sorten als Halb- oder Hochstamm, z.B.:	
Boskoop	Roter Beliefsch
Brettacher	Rheinischer Winterrambur
Jakob Fischer	Zabergäurenlette

##### Birnen, mittel- bis starkwachsende Sorten als Halb- oder Hochstamm, z.B.:

Alexander Lukas	Gräfin von Paris
Conference	Köstliche von Charneau
Gellert's Butterbirne	Williams Christ

##### Süßkirschen, Zwetschgen, Renekloden und Mirabellen:

alle mittel- bis starkwachsende Sorten als Halb- oder Hochstamm

#### Artenauswahlliste Nr. 2

#### Pflanzgebot 2: Flächige Anpflanzung entlang der östlichen Gebietsgrenze

##### Laubbäume 2, Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme

Straucharten	Roter Hartriegel
Comus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Bruch-Weide
Salix fragilis	Mandel-Weide
Salix triandra	Korb-Weide
Salix viminalis	Purpur-Weide
Salix purpurea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Trauben-Holunder
Sambucus racemosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

#### Artenauswahlliste Nr. 3

#### Pflanzgebot 3 – Laubbäume in öffentlichen Grünflächen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL GÜNDELBACH  
PLB. 8.3

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Hohe Wiesen“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1992, 1993, 1995, 1997 ganz und 1848, 3239, 1999, 2394 teilweise.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften, Umweltprüfung

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 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 20.08.2010 bis 21.09.2010  
Auslegung bekannt gemacht am 12.08.2010

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.03.2011

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 31.03.2011  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Reitze  
(Bürgermeister)

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom RP Stuttgart mit Erläss vom 27.06.2011  
Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 25.08.2011

Vaihingen an der Enz, den 25.08.2011  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Reitze  
(Bürgermeister)