



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungspläne	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Gebäudehöhe
c	d	(Füllschema)	c) GR Grundfläche	d) GF Geschossfläche
e	f		e) Bauweise	f) Dachform

A. Festsetzungen nach BauGB

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,5 Grundflächenzahl, hier 0,5

3,0 Baumassenzahl

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise

EFH 233,00 Bezugshöhe in Meter über NN, Mindestmaß für Erdgeschossfußbodenhöhe

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 16) BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung hier: Fußweg

öffentliche Grünfläche als Bestand von Verkehrsanlagen
gemäß § 127 (2) 4. BauGB; Entwässerungsmulde

WfZ Zweckbestimmung hier: für Wartungsfahrzeuge zur Graben-/Bachpflege

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13 und 16) BauGB

Leitung EnBW Bestand

Leitung EnBW entfällt

Leitung EnBW neu

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 (2) Nr. 16 und 14), § 9 (1) Nr. 26, 25 und 16) BauGB

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b, 6) BauGB

Flächen zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Pfg 1 Pflanzgebot mit Nummerierung, hier 1

private Grünflächen

Erhaltung von Bäumen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung hier: Wiese

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Gundelbach	Plb. 8.3
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kreuzweg-Ost“	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 11.04.2013
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

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)

Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)
Die nach § 8 (3) 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel unzulässig.

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

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

Zulässige Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
Baumassenzahl (BMZ) gemäß Einschrieb im Plan.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)
Für jedes Gebäude eine ist Mindest - Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN festgesetzt, gemäß Einschrieb im Plan.

Festgesetzt ist die maximal zulässige Gebäudeoberkante OK (oberster Dachabschluss) in m über NN, gemäß Einschrieb im Plan.
Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) kann durch untergeordnete Bauteile (z. B. Oberlicht) um 2 m überschritten werden, auf max. 20 % der Dachfläche.

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

gemäß Einschrieb im Plan
abweichende Bauweise, wie offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Darüber hinaus sind Stellplätze auf den gesamten Baugrundstücken zulässig, ausgenommen der Pflanzgebotflächen.

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

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernwärmeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen. Ausnahme: EnBW – Leitung gem. Planeintrag.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz
LR 2: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (20 KV-Freileitung)

1.8 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 (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2m Breite und 0,5m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

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

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und § 1a BauGB sowie Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 15, 16, 25 BauGB).

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

M / WG Wassergräben sind, soweit wasserwirtschaftlich möglich, naturnah auszuführen.

Maßnahmen auf privaten Flächen

Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sind unter Ziffer 3.1.2 zusammengefasst.
Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser (auch Dachflächenwasser) ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf diesen selbst zu versickern oder zu verdunsten. Eine anderweitige Nutzung (z.B. Brauchwassernutzung) ist zulässig. Das überschüssige Oberflächenwasser ist soweit möglich über offene, bewachsene Mulden den Wassergräben (bzw. der Metter) zuzuführen.

Pflanzgebote auf privaten Flächen

Pfg 1 „Ortsrandgestaltung, Gewässerschutz“
Anpflanzung von Gehölzen in Form eines Gehölzstreifens, wobei vorwiegend Baumarten im Wechsel mit Sträuchern der Artenauswahlliste Nr. 1 zu verwenden sind. Als Gehölze sind nur Arten der heutigen potentiellen Vegetation zulässig, die aus gebietsheimischer Herkunft stammen. Die Randflächen müssen mit einer artenreichen Gräser-Kräutermischung eingesät und extensiv unterhalten werden.

Pfg 2 „Ortsrandgestaltung am Überschwemmungsgebiet“
Extensive Wiese mit Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume gemäß Artenauswahlliste 2. Zu pflanzen ist ein Laubbaum pro 10 lfm.

Pfg 2 Ü „Ortsrandgestaltung im Überschwemmungsgebiet“
Extensive Wiese. Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen ist gem. § 78 WG untersagt. Abweichend können ausnahmsweise vereinzelt hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, wenn dies mit der zuständigen Behörde abgestimmt ist.

Pfg 3 „Bepflanzung Firmenparkplatz“
Pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenauswahl liste Nr. 2 zu pflanzen.

2.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)

Pfb 1 Die vorhandenen Bäume und die Wiese sind zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese durch gleichartige zu ersetzen.

2.3 Umweltfreundliche Beleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zum Schutz von Tieren ist nur umweltverträgliche Beleuchtung zulässig (z.B.: NAV-Lampen, nach unten gerichtete, nicht heiß werdende Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse, alternativ moderne LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb

3.1.2 Farben und Materialien

Dachdeckung
Flachdächer über 150 m² Dachfläche sind mindestens extensiv zu begrünen (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm humusreicher Substratschicht).

Für technische Anlagen sind Ausnahmen bis zu 10% der Dachflächen zulässig. Grelle Farben, hochglänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

3.1.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig (unabhängig von Ziffer 3.1.2). Bei geeigneten 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.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur ohne Beleuchtung zulässig.
Am Gebäude dürfen sie nicht die Traufe, den Organg bzw. das Dachgesims überschreiten.
Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht die tatsächliche Gebäudeoberkante überschreiten.

3.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)

Die Pflanzgebotflächen Pfg 1 und Pfg 2 dürfen nicht eingezäunt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit baulichen Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

Bauliche Einfriedungen sind nur als durchlässige Zäune (z.B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.
Im Pfg 2Ü und der Fläche zwischen Baugrenze und Pfg 2Ü sind Einfriedungen untersagt. Ausnahmen hiervon sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.

Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der gültigen Fassung sind zu beachten.

3.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)

Stellplätze sind mit wasserdruchtlässigen Materialien (Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Baumarten im Wechsel mit Sträuchern der Artenauswahlliste Nr. 1 herzustellen.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Abgrabungen sind bis maximal 0,7 m Tiefe zulässig.
Auffüllungen sind bis maximal 0,7 m Höhe zulässig.

Im Pfg 2Ü und der Fläche zwischen Baugrenze und Pfg 2Ü sind Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen (mit Ausnahme des alten Wassergrabens) unzulässig. Ausnahmen hiervon sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Ausnahme siehe Ziff. 1.6.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

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

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Das Plangebiet liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Entwurf 2010) teilweise in der HQ100 Überflutungsfläche. Gemäß § 78 WG bedarf die Erhöhung und Vertiefung der Erdoberfläche sowie die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung von Bauten und sonstigen Anlagen (z.B. Zäunen) in Überschwemmungsgebieten der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auch für Bauarbeiten, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. tiefe Gründungsbauprüfer, Verbaukörper) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdruchtlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart, Az: 54-8951.13/5, vom 30.03.1988).

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

4.3 Denkmalschutz

Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 DSchG das Regierungspräsidium, Ref. 25, zu verständigen.

4.4 Artenschutz

Vor Baubeginn ist vom Bauherren (Eingriffsverursacher) zu prüfen, ob sich eine Feldlerchenbrutstätte auf dem Baugelände befindet. Wenn dies der Fall sein sollte muss, um den Tatbestand des „Tötens geschützter Tierarten“ zu vermeiden, der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (Mitte April bis Mitte August) liegen.

4.5 Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand August 2008 gezeichnet.

4.6 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie

4.7 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.

4.8 Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 11.04.2013

Stadtplanungsamt

ANHANG 1 (zu Textteil Ziffer 2)

Pflanzliste als Empfehlung

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

Artenauswahlliste Nr. 1 – Pflanzgebot 1 - Ortsrandgestaltung

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Quercus robur

Salix alba

Tilia cordata

Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre

Alnus glutinosa

Carpinus betulus

Prunus avium

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Ulmus Minor

Straucharten

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Ligustrum ligustrum

Euonymus europaeus

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Salix fragilis

Salix purpurea

Salix triandra

Salix viminalis

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Artenauswahlliste Nr. 2 – Pflanzgebot 2, 2Ü und 3 – Großkronige Einzelbäume (Parkplatz, Überschwemmungsgebiet)

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia cordata

Ulmus glabra

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Salix fragilis

Salix purpurea

Salix triandra

Salix viminalis

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Feldahorn

Schwarzerle
Hainbuche
Vogelkirsche
Spiräe
Eisbeere
Feldulme

Roter Hartriegel
Hasel
Mehrgriffiger Weißdorn
Eingriffiger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gemeine Ligustre
Hundsrose
Weinrose
Bruchweide
Purpurweide
Mandelweide
Kornweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und 16) BauGB

Ü Abgrenzung Überschwemmungsgebiet

Abgrenzung Hochwassergefährdete Gebiete HQ100 (Entwurf Hochwassergefahrenkarte, Stand 2010)

weitere Abgrenzung Hochwassergefährdete Gebiete HQ100 (hydraulische Untersuchung 2013)

Wg Wassergraben mit Böschung

Sonstige Planzeichen

ST Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen / Erdgeschossfußbodenhöhen

LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen/Enz

LR 2 Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7) BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD Flachdach

PD max.10° Pultdach max. 10° Dachneigung

C. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

Flurstücksnummer (Bsp.)

15,0 Maßangaben in Meter

242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN

KREIS LUDWIGSBURG

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

STADTTEIL GÜNDELBACH

PLB. 8.3

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Kreuzweg - Ost“

Das Plangebiet wird im Wesentlichen im Süden durch die Metter begrenzt, im Westen grenzt es an Flst.Nr. 1669 und 3290. Im Norden wird es im Bestand durch die Reutewiesenstraße umgrenzt und es umfasst teilweise Flst.Nr. 3268, 3328, 3327, 3326, 3325 und 3324. Im Osten umfasst es teilweise Flst.Nr. 3323, FW 3312 und grenzt an Flst.Nr. 3303.

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan (mit Umweltbericht und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbewertung) und den örtlichen Bauvorschriften.

Es gelten