



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone	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, §§ 1-15 BauNVO)
- GGe eingeschränktes Gewerbegebiet (§§ 1, 8 BauNVO)
 - 0,5 Grundflächenzahl, hier 0,5
 - 3,0 Baumassenzahl

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - o offene Bauweise

- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 und 16) BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Feldweg
 - öffentliche Grünfläche als Bestand von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB

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

(§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und 16) BauGB

- Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) 16) BauGB)
 - Pfb1 Erhalt von Bäumen, Pfb1
 - Pfb2 Flächen zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a+b) BauGB)
 - Pfb2, Pflanzgebot (Solitäräume)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Wassergraben mit Böschung

- Sonstige Planzeichen**
- ST Flächen für Nebenanlagen
 - Stellplätze (§ 12 BauNVO)
 - Firmenparkplatz
 - LR Leitungsrecht zugunsten Netze BW und Telekom
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

- FD Flachdach
- PD max.10° Putldach max. 10° Dachneigung

C. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze mit Messpunkten
- 225 Flurstücknummer (Bsp.)
- projektierte Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Wege
- 7,0 Maßangaben in Meter
- 242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN

ANHANG 1 (zu Textteil Ziffer 2)

Artenauswahllisten

Bei Anpflanzungen im Pflanzgebot 1 und Pflanzgebot 2 sind nur gebietsheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Obstgehölze sind zulässig.

Artenauswahlliste Nr. 1 – Pflanzgebot 1 - Ortsrandgestaltung

- Bäume 2. Ordnung**
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Sorbus domestica
 - Sorbus torminalis
 - Ulmus minor
- Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Speierling
Eisbeere
Feldulme

- Straucharten**
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Rosa canina
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
- Roter Hartriegel
Hasel
Mehrriffiger Weißdorn
Eingriffiger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gemeine Liguster
Hundsrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Artenauswahlliste Nr. 2 – Pflanzgebot 2 - Solitäräume

- Bäume 1. Ordnung**
- Tilia cordata
 - Ulmus glabra
- Winterlinde
Bergulme

Artenauswahlliste Nr. 3 – Pflanzgebot 3 – Firmenparkplatz

- Acer campestre 'Elsrijk'
 - Acer campestre 'Huibers Elegant'
 - Amelanchier arborea 'Robin Hill'
 - Crataegus x'lavallee' 'Carriere'
 - Crataegus monogyna 'Stricta'
 - Pyrus calleryana 'Chanticleer'
 - Sorbus aria 'Magnifica'
 - Sorbus intermedia 'Brouwers'
- Feld-Ahorn 'Elsrijk'

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)
Eingeschränktes Gewerbegebiet – GGe (§ 8 BauNVO)
Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig. 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)
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, haustechnische Anlagen) bis zu einer Höhe von max. 2 m überschritten werden, auf max. 20 % der Dachfläche.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
gemäß Einschrieb im Plan

1.4 Stellplätze, 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 Pflanzgebotfläche (Pfg1) und Pflanzbindungsfläche (Pfb2).

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, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
LR: Leitungsrecht zugunsten Netze BW und Telekom.

1.8 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbauwerke (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 Wasserschaffung, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 15, 16 BauGB).

Fläche für Natur und Landschaft – FNL
Die als FNL gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

FNL Extensive Wiese mit Wassergraben, Einsaat mit standortgerechter Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut. Die Wiese ist dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Beseitigung von Niederschlagswasser, Dachdeckung
Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser kann, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf diesen selbst versickern oder verdunsten oder in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das gleiche gilt auch für Dachflächenwasser. Eine anderweitige Nutzung (z.B. Brauchwassernutzung) ist zulässig (siehe auch 3.4). Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sind unter Ziffer 3.1.2 zusammengefasst.

Außenbeleuchtung
Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (z.B. Natriumhochdrucklampen, LEDs)

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Pflanzgebote auf privaten Flächen
Pfg 1 „Ortsrandgestaltung“
Anpflanzen einer einreihigen, geschlossenen Hecke aus freiwachsenden Gehölzen. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste Nr. 1. Freie Flächen sind mit standortgerechter Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 2 „Solitäräume am Ortsrand“
An den im Plan dargestellten Standorten sind standortgerechte, gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 20 – 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe).

Abweichungen vom festgesetzten Standort um bis zu 5 m sind zulässig.

Pfg 3 „Bepflanzung Firmenparkplatz“
Pro angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenauswahlliste Nr. 3 innerhalb der Pfg 3-Fläche zu pflanzen.

Pflanzbindung auf privaten Flächen
Pfb 1 Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Obstbäume oder Bäume der Artenauswahllisten 1 und 2 im Anhang zu ersetzen.

Pfb 2 Die Wiesenfläche innerhalb der mit Pfb 2 gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft, durch 2 schürige Mahd zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Bei Abgang ist mit standortgerechter Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut nachzusäen.

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 humushaltiger Substratschicht). Für technische Anlagen sind Ausnahmen bis zu 10% der Dachflächen zulässig. Grelle Farben und hochglänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

3.1.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig (unabhängig von Ziffer 3.1.2). 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.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur ohne wechsellastiges oder bewegtes Licht zulässig.
Am Gebäude dürfen sie nicht die Traufe, den Ortgang bzw. das Dachgesims überschreiten.
Je Grundstück ist eine selbständige (freistehende) Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht die tatsächliche Gebäudeoberkante überschreiten.
Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)
Bauliche Einfriedungen sind nur als durchgehende Zäune (z.B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.
Innerhalb der Pflanzgebotfläche Pfg 1 und zwischen Pfg 1 und der FNL-Fläche sind Einfriedungen unzulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit baulichen Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

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 wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen) 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.

3.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

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

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen
Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.
Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

4.2 Bodenschutz
Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.
Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 18 wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

4.3 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357) zul. geändert am 21.11.2017 (GBl.BW S. 612)

4.4 Planungsgrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2018 gezeichnet.

4.5 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie

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

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 12.07.2018
Stadtplanungsamt

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

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Kreuzweg Ost, 1. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB – ohne Umweltprüfung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 3321, 3328/1, 3328/2 3290 vollständig und die Grundstücke 3288, 3289, 3291 teilweise. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil
ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

- Für die Bebauungsplanänderung gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357) zul. geändert am 21.11.2017 (GBl.BW S. 612)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 10.12.2018 bis 14.01.2019
Auslegung bekannt gemacht am 29.11.2018

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.10.2019

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 24.10.2019
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 31.10.2019

Vaihingen an der Enz, den 31.10.2019
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)