



## ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone (Fußschema)	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosshöhe
c	d		c) GRZ Grundflächenzahl	d) -
e	f		e) Bauweise	f) Dachform, Dachneigung

## A Festsetzungen nach BauGB

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

WA<sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung

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

II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl, hier 0,3
225,0	Bezugshöhe über NN ( Bsp)

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

—	Baugrenze
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

G/FL	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Ga	Flächen für Nebenanlagen
- - -	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der Nutzung (§§ 1 (2+3) u 16 (5) BauNVO)
× × × ×	Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen
— — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

## B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 35-45° Satteldach, Dachneigung 35-45°

↑ ↓ Stellung der baulichen Anlagen (Gebaudeausrichtung)

## C Darstellung ohne Normcharakter

○	Flurstücksgrenze mit Messpunkten
225	Flurstücksnummer (Bsp)
▨	Vorhandene Gebäude
—	Vorhandene Wege
— — — —	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
15,0	Maßangaben in Meter
242,0	Höhenlinien, Höhenangabe in Meter u NN

Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Maßgebend sind die Wände, ausgenommen beim Dacheinschnitt. Nicht zulässig sind Gauben und Dachauschnitte in zweiter Reihe (2. DG). Gauben mit zum Hauptdach gegenläufigen Dachneigungen und mehr als 2 Elemente (Gauben, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) je Gebäudesseite. Dies gilt auch für Doppelhäuser. Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.

2.1.3 **Farben und Materialien**  
Dachdeckung: Es sind nur nichtglänzende \* rote bis rotbraune Ziegeleindeckungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (mind. 10 cm Substratschicht). Wandflächen: Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Gauben müssen in der Farbgebung der umgebenden Dachfläche angepasst werden.

2.1.4 **Solaranlagen**  
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig (unabhängig von Ziffer 2.1.2 u. 2.1.3). Bei geneigten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen aufgeständert 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 an der Stätte der Leistung, unbeleuchtet, bis zu einer Fläche von 0,25m² und nur in der Erdgeschosszone zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 **Einfriedungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§74 (1) 3)**  
Zulässig sind Holz- und Metallzäune auch bzw. hinter Sockelmauern (diese bis max. 0,5 m Höhe) sowie lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.

2.4 **Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)**  
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m Tiefe zulässig.

2.5 **Antennen (§ 74 (1) 4)**  
Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.

2.6 **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5)**  
Diese sind nicht zulässig.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 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. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 Denkmal-schutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 25, zu verständigen. 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.

3.2 Planungsgrundlage  
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand 08.2008 gezeichnet.

\* zu 2.1.3 Gestrichen mit Gemeinderatsbeschluss vom 03.02.2010

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 16.04.2009 / 03.02.2010  
Stadtplanungsamt

## Textliche Festsetzungen

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

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

WA<sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. WA<sub>2</sub> Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind Wohngebäude. Nicht zulässig sind Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) siehe Einschiebe im Plan.  
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. (2) 18 BauNVO)  
Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) im WA<sub>1</sub>: maximal 6,50m, im WA<sub>2</sub>: maximal 4,50 m.  
Die Traufhöhe kann auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Die Traufe eines Quergiebels darf bis zu 1,0 m höher liegen.  
Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) im WA<sub>1</sub>: maximal 11,50 m, im WA<sub>2</sub>: maximal 9,50 m.  
Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Bezugshöhen über NN, die im Plan eingetragen sind. Die EFH darf nicht unterhalb der Bezugshöhe liegen.

#### 1.3 Höchstzahl der Wohneinheiten (§9(1) Nr. 6 BauGB)

Im WA<sub>1</sub> sind je Wohnhaus höchstens 4 und im WA<sub>2</sub> sind je Wohnhaus höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

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

WA<sub>1</sub>: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
WA<sub>2</sub>: Abweichende Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.

Auf die Gebäudelänge sind auch Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt anzurechnen.

1.5 **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)**  
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m² umbautem Raum zulässig.

1.6 **Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**  
Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Niederschlagswasser, soweit wie möglich, versickern kann. Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne zur Gartenbewässerung oder für Brauchwassernutzung) ist zulässig. Ansonsten ist Niederschlagswasser, wenn entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen, dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten. Für private und gering belastete Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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

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

2.1.1 **Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb**  
Dächer sind im Hinblick auf Dachneigung und Traufhöhen symmetrisch auszuführen. Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen (s. Dachdeckung). Für Garagen und sonstige Nebengebäude (z. B. Gartenhaus) sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (bis 5°) zulässig. Diese sind dann zu begrünen (s. Dachdeckung).

2.1.2 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel (Nebenfirste), Dachflächenfenster**  
Abstände: Gauben müssen zum First mindestens 1,0 m und zum Giebel mindestens 1,5m sowie zur Traufe (Schnittpunkt Dachkante / Außenwand) mindestens 0,5 m Abstand haben. Die Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen. Maßgebend (für die Gaube) sind die Schnitlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bzgl. First) mit dem Hauptdach. Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mind. 0,5m Abstand einhalten. Quergiebel müssen zum Hauptfirst mindestens 1,5m Abstand einhalten. Die Dachneigung des Quergiebels darf um 10° reduziert und seine Traufhöhe bis zu 1,0m über der festgesetzten Traufhöhe erhöht werden.

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ – STADTTEIL HORRHEIM, PLB 7.1

## BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Berenger-, /Neue Schul-, /Lindenstraße“

Vereinfachtes / Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 / 13a BauGB  
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 621/1, 621, 620, 619, 616, 616/1, 616/2, 617, 617/1, 615/2, 626/1, 626, 618 und 626/2. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 05.02.2009.  
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

Es gelten  
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006  
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993  
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3)  
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004.

## VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 02.06.2009 bis 03.07.2009  
Auslegung bekannt gemacht am 20.05.2009

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 03.02.2010

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 04.02.2010  
Bürgermeisteramt  
gez.  
i.V. Nestle  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 25.02.2010

Vaihingen an der Enz, den 25.02.2010  
Bürgermeisteramt  
gez.  
i.V. Nestle  
(Bürgermeister)