



Stadt Vaihingen/Enz Stadtteil Horrheim	Pl. 7.1
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grabenbrunnenweg“	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 02.03.2006
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz	

### ZEICHENERKLÄRUNG

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

### A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung § 5 Abs.1 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs.1, § 9 Abs.1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl, hier 0,3

I + D 2 Vollgeschosse (davon eines im Dachgeschoss)

FH 9,80m Firsthöhe als Höchstmaß über EFH

TH 3,80m Traufhöhe als Höchstmaß über EFH

219,25 EFH über NN (Bsp)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze § 9 Abs.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 und § 6 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsgrünfläche

Grünflächen

§ 5 Abs.1 Nr. 5 und 14, § 9 Abs.1 Nr. 15 und 16 BauGB

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 Abs.17 BauGB

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.10 Nr. 21 und 10 BauGB

### B Ortsgestalterische Festsetzungen § 19 Abs.1 BauGB i.V.m. § 74 LBO

SD Sattelfeld

45-50° Dachneigung

### C Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung Überschwemmungsgebiet

### D Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Wege

Bestehendes Gebäude wird abgerissen

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

Flurstücknummer (Bsp)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

7,0 Maßangaben in Meter

### B-Plan u. örtl. Bauvorschriften „Grabenbrunnenweg“ Teil B: Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (n. §9 Baugesetzbuch –BauGB– und n. BauNutzungsverordnung –BauNVO–)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (n. §9(1)Nr.1 BauGB u. §§1-15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet –WA– (n. §4 BauNVO, §1(5) u. (6) BauNVO)  
Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach §4(3) BauNVO.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (n. §9(1)Nr.1 BauGB u. §§16-21a BauNVO)  
s. Pläneinschrieb  
In der Planzeichnung ist für jedes Baufenster eine Bezugshöhe eingetragen. Diese entspricht gleichzeitig der Mindest-Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH<sub>min</sub>). Die maximalen EFH (EFH<sub>max</sub>) dürfen höchstens 1m darüber liegen.  
Die maximale Firsthöhe von 9,8m und die maximale Traufhöhe von 3,8m bezieht sich auf die EFH<sub>min</sub>.

1.3 **Bauweise u. Steilung der baulichen Anlagen** (n. §9(1)Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)  
s. Pläneinschrieb

1.4 **Nebenanlagen** (n. §9(1)Nr.4 BauGB) und §14 u. 23 BauNVO)  
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§14(1) Satz3 BauNVO).  
Ausnahme: solche Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15m<sup>2</sup> umbauten Raumes außerhalb zulässig.

1.5 **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** (n. §9(1)Nr.4 BauGB und §12 BauNVO)  
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.6 **Höchstzahl der Wohneinheiten** (n. §9(1)Nr.6 BauGB)  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (n. §1a und §9(1)20 BauGB)  
Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern (z. B. Sickermulden) oder kann direkt in die Metter geleitet werden. Eine anderweitige Nutzung, z. B. Zisternen, ist zulässig.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften (n. §74 LBO)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (n. §74(1)Nr. 1 LBO)

2.1.1 **Dächer, Dachaufbauten, Quergiebel** (Nebenfirst, Zwerchgiebel), **Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**  
2.1.1.1 Dachform und Dachneigung (s. Pläneinschrieb)  
Die Dachneigungen sind symmetrisch auszuführen.  
Untergeordnete Flachdachteile sind unterhalb der Traufe bis max. 20% der Gebäudgrundfläche zulässig.  
Auf angebauten Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind auch **Pultdächer** mit Dachneigungen bis zu 45° zulässig.

2.1.1.2 **Gaube, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster**  
Die angegebenen Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen; maßgebend für Gauben und Quergiebel sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bezügl. First) mit dem Hauptdach. Die Traufe ist der Schrägpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.  
Zulässig sind **Sattel- und Schleppdachgauben**; es sind einheitliche Formen zu verwenden.  
**Quergiebel** sind mit einem Satteldach gleicher Neigung zu versehen, müssen senkrecht zum Hauptfirst liegen und mind. 0,3m über die Außenwand hinausstreten; die maximale Traufhöhe gilt nicht für Quergiebel.  
**Gaube, Dacheinschnitte o. Quergiebel** dürfen insgesamt 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

**Mindestabstände und Anordnung:**  
- für Gauben: 1,5m vom First, 1,5m vom Giebel und 0,3m von der Traufe.  
- für Quergiebel: 1,5m vom Giebel.  
- für Dacheinschnitte: 1,5m vom First, 0,5m vom Giebel, 0,5m von der Traufe.  
**Dachflächenfenster** sind in die Dachfläche zu integrieren.  
Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dachflächenfenster, Quergiebel, Dacheinschnitt) auf der gleichen Gebäudeteile ist nicht zulässig. Mit Ausnahme der Dachflächenfenster sind alle Elemente nur im unteren Dachgeschoss zulässig.

2.1.1.3 **Dacheindeckungen**  
Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in naturrotten bis rotbraunen Tönen zulässig. Quergiebel sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.  
Für die übrigen Dachaufbauten sind Materialien gemäß Pkt. 2.1.3 zulässig.  
Flach- und flach geneigte Pultdächer unter 10° sind zu begründen (mind. 10cm Substratschicht).

2.1.2 **Solaranlagen**  
Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.

2.1.3 **Fassaden / Materialien**  
Verkleidungen aus Faserzement o. ähnliche Materialien, Kunststoffen, reflektierende Materialien, sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig. Nicht reflektierende Metallverkleidungen sind an Gauben und untergeordneten Teilen bis zu 15% einer Wandfläche zulässig.

2.2 **Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**  
Am Grabenbrunnenweg sind nur gepflanzte Einfriedungen aus heimischen Sträuchern zulässig. Hierbei ist eingewachsener Maschendraht im Abstand von mind. 0,5m von der Grenze und in einer Höhe von max. 1,0m möglich.  
An den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen sind neben gepflanzten Einfriedungen auch Holz-Staketten- oder Schmiede-Metalzäune bis zu einer Höhe von 1,5m, auf einem max. 0,3m hohen Sockel möglich.

2.4 **Auffüllungen, Abgrabungen**  
Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

2.5 **Niederspannungsfreileitungen und Antennen**  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.  
Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.

2.6 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur flach am Haus unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Fläche von 0,25m<sup>2</sup> zulässig. Selbstleuchtende, beleuchtete o. bewegliche Anlagen und grelle Farben sind nicht zulässig. Am Grabenbrunnenweg ist, außer für Hausnr. 23, Werbung völlig ausgeschlossen.

2.7 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke**  
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Unbebaute Flächen sind zu begrünen.

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

#### 3. Hinweise

3.1 Planunterlagen im Maßstab 1:500. Die Planunterlagen wurde aus dem Liegenschaftskataster entnommen (Stand Dez.2004).

3.2 **Bodenschutz:** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§4 u. 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für alle Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Boders.

3.3 **Grundwasser:** Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37(4) WVG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugelände grundsätzlich möglich, bedarf jedoch in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.4 Bei Unterleitungen ist der hohe Grundwasserstand zu beachten.

3.5 In der Planzeichnung ist die Hochwasserlinie (Überschwemmungsgebiet) der Metter nachrichtlich übernommen; sie verläuft parallel zum Grabenbrunnenweg. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der bebauten Bereich zwischen Grabenbrunnenweg und Fischgasse als hochwassergefährdet zu betrachten ist.

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 02.03.2006  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL HORRHEIM  
PLB. 7.1

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grabenbrunnenweg“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 238, 239, 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225, 226, 237/1, 227/1, 227/2, 228, 228/1, 229/1, 229/2, 237/5, 230, 231, 232, 233, 237/2, 234, 234/1, 191/3, 237/4, 235/6, 237/6, 237/3 (teilw.), 242/2, 229 (teilw.) und 236 (teilw.).

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

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1, S. 2414), zuletzt geändert am 09.05.2005  
- 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. 2408/09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004.

Anlagen: Planzeichnung mit Text, Begründung

### VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 09.06.2006 bis 11.07.2006

Auslegung bekannt gemacht am 01.06.2006

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 04.10.2006

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 05.10.2006  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Nestle  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekannt gemacht und in Kraft getreten am 19.10.2006

Vaihingen an der Enz, den 19.10.2006  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Nestle  
(Bürgermeister)