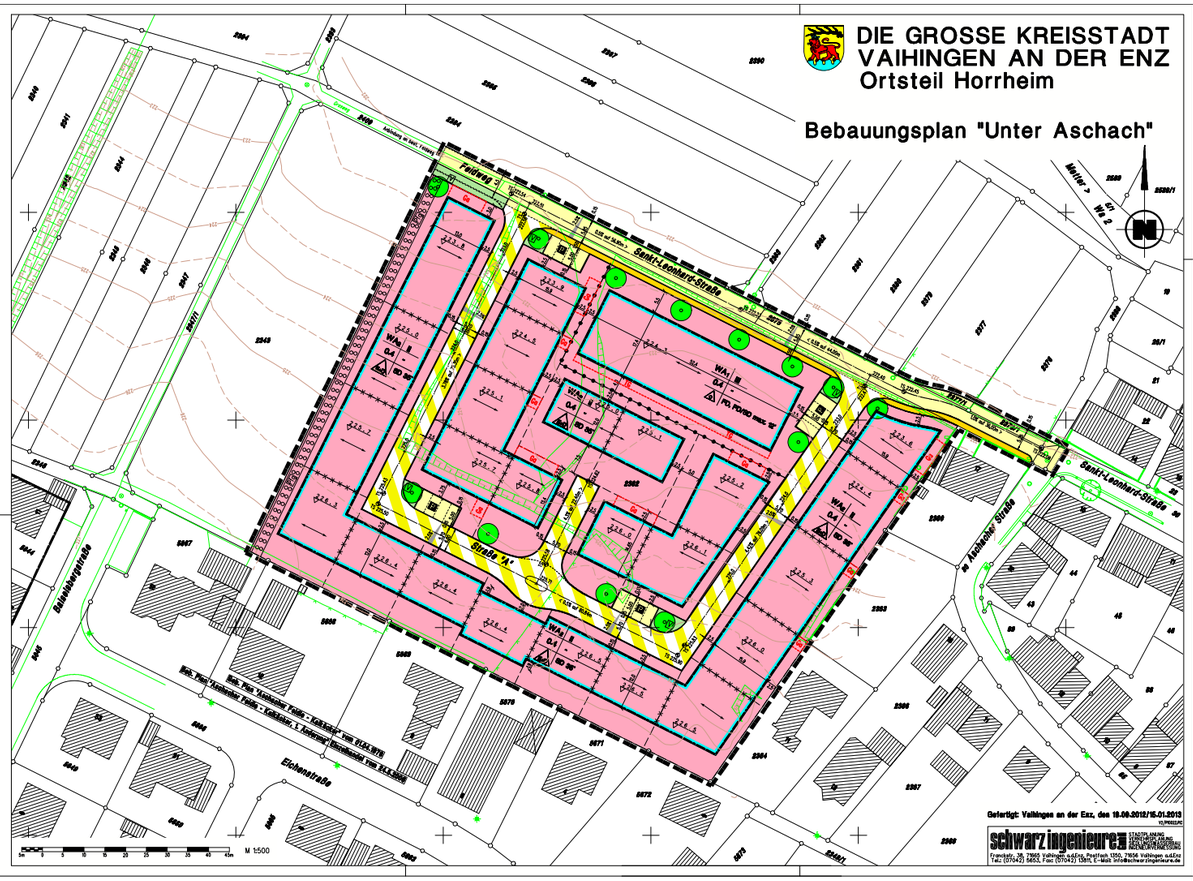


ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 (7) BauGB und § 74 LBO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ=Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Z=II — Zahl der Vollgeschosse Z=II als Höhenbegrenzung (§§ 16, 20 BauNVO) (Das 2. Vollgeschoß im WA2 ist als Dachgeschoß)

0.4 — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

E, ED — offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

267.0 — Bezugshöhe

Öffentliche Stellplätze
Verkehrsgrün mit Baum
Straßenbegrenzungslinie
Mischfläche mit Asphalt, neuem Straßenoberbau, Zwischenbühnen und Geländer
(keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr)
Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie
Straßenfläche mit Asphalt, neuem Straßenoberbau, Zwischenbühnen und Geländer
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

GR, TG — Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgarage (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) BauGB)

PFG — Fläche mit Pflanzgebot und Nummerierung (s. Pflanzliste)

Pflanzgebot für Einzelbäume (s. Pflanzliste)

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

SD 35° bzw. FD, PD/SD max.12° — Satteldach Dachneigung 35° bzw. Flachdach, Pultdach/Satteldach max.12°

Hauptfirstrichtung

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE

vorh. Flurstücksgrenze

2362 — Flurstücksnummer (Bsp.)

proj. Flurstücksgrenze

best. Gebäude mit Hausnummer

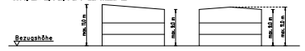
264 — best. im Höhenlinien (Bsp.)

best. 0.5m Höhenlinien

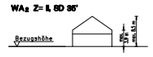
best. Böschung

5. PRINZIPSKIZZEN ZU DEN DACHFORMEN (SIEHE AUCH TEXTTEIL)

WA1 Z= II, FD, PD / SD max. 12°



WA2 Z= II, SD 35°



TEXTTEIL
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unter Aschach" in Vaihingen an der Enz / Horrheim

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und § 1 –15 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan:
Allgemeines Wohngebiet – WA (§4 BauNVO), §1 (5) und (6) BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind die übrigen Nutzungen nach §4 (2) sowie die Nutzungen nach §4 (3)1, 2 und 3 BauNVO. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und § 16 –21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse (s. Planeinschrieb) und die max. Gebäudehöhe (Traufe- und Firsthöhe) festgesetzt. Im WA2 ist das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss.

1.2.2 Für jedes Baufenster ist eine Bezugshöhe über NN näherungsweise die Erdgeschossfußbodenhöhe-EFH) festgesetzt.
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf im WA1 höchstens 9,0m und im WA2 höchstens 3,9m über dieser Bezugshöhe liegen. Die Firsthöhen dürfen im WA1 max. 11,0m und im WA2 max. 8,5m über dieser Bezugshöhe liegen.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1)2 BauGB und § 22 BauNVO).

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Gesamtlänge der Einzelhäuser darf 20m, der Doppelhäuser 25m nicht überschreiten.

1.4 Nebenanlagen (§9 (1)4 BauGB und §§14 und 23 BauNVO).

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§14(1) Satz 3 BauNVO). Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Fläche je Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m³ umbautem Raum zulässig.

1.5 Stellplätze, Überdachte Stellplätze und Garagen (§9 (1)4 BauGB und §§12 und 23 BauNVO).

Überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche oder in den als Garagenfläche (Ga bzw. TG) gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1)6 BauGB)

Je Wohnhaus sind im WA2 maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a und §9(1)20 BauGB).

Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser sollte, soweit möglich, auf den Grundstücken selbst versickern oder verwendet werden (Zisterne, Brauchwasserkreislauf).

1.8 Grünordnung (§9(1) 25 BauGB)

Je Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste). In der Planzeichnung ist auch auf öffentlichen Flächen der Standort für eine Baumpflanzung vorgesehen.

Pfg: Die Pflanzfläche ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste). Die Bepflanzung mit Hecken und die Einfriedung mit Zäunen muss am westlichen Ortsrand mindestens 50cm Abstand von der Grenze zum Außenbereich einhalten.

Der Geschossbau im WA1 ist mit Gründächern vorzusehen. Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind die Terrassenflächen auf den Tiefgaragen.

1.9 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 unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2m und einer Tiefe von ca. 0,5m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einschnitts- und Auffüllböschungen) die im Bebauungsplan nicht darstellbar sind, weil nur Böschungen mit max. 0,5m entstehen. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden.

1.10 Führung von Versorgungsleitungen (§9(1)11 BauGB)

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

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dächer, Dachaufbauten, Quergiebel, Dacheinschnitte, Dachfenster

Die Begriffe "Dachflächen", "Gebäudelängen" u. "Gebäudeseiten" beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte im WA2.

2.1.1.1 Dachform und Dachneigung (s. Prinzipskizze Ziff. 5 der Zeichenerklärung)

Im WA1: Gründach als Pult- oder Satteldach mit max. 12° Neigung oder Flachdach

Im WA2: Satteldach mit 35° ±3° bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern ±3°, wenn gleich mit Nachbarn. Bei Satteldächern sind die Dachneigungen symmetrisch auszuführen. Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung zu versehen.

Im WA2 sind untergeordnete Flachdachteile unterhalb der Traufe bis max. 20% der Gebäudegrundfläche zulässig. Der Dachüberstand an den Giebelseiten darf max. 0,5m betragen.
Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.

2.1.1.2 Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel

Im WA2 sind Gauben als Flach- Schlepp-, Sattel- oder Tonnendachgaube zulässig.
Im WA1 sind keine Dachaufbauten zulässig (Gründach).

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. Für Quergiebel sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bezügl. First) mit dem Hauptdach maßgebend. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

- Gauben, Dacheinschnitte u. Quergiebel dürfen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Aufbauten und Quergiebel dürfen nicht auf derselben Dachfläche sein.

- Mindestabstände und Anordnung:
  Für Gauben o. Quergiebel: 1,0m vom First (parallel zur Dachfläche gemessen), 1,5m vom Giebel (auch bei versetzten Doppelhäusern), Gauben 0,5m von der Traufe.
  Die Dachneigung o. Firste der Gauben und Quergiebel dürfen nicht vom Dach aus ansteigen. Der Quergiebel muss senkrecht zum Haupttirst liegen. Für Dacheinschnitte: 1,0m vom First, 0,5m vom Giebel (auch bei versetzten Doppelhäusern), 0,5m von der Traufe.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte in 2. Reihe sind unzulässig.

2.1.1.3 Dacheindeckungen

Im WA2 sind zur Dacheindeckung Ziegel in roten und rotbraunen Tönen sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Dachaufbauten können auch nichtglänzende Metalle verwandt werden.
Im WA1 sind alle Dächer, im WA2 sind Flachdächer zu begrünen (mind. 10cm Substratschicht).

2.1.1.4 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge bis 0,5m dürfen die Baugrenzen überschreiten.

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. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,5m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlage entsprechen.

2.1.3 Fassaden

Verkleidungen aus Metall oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§74 (1) 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden. In lebenden Einfriedung sind Maschendrahtzäune bis im Höhe zulässig mit mind. 0,5m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3 Stützmauern, Abgrabungen, Auffüllungen (§74 (1) 3 LBO)

Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,7m zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§74 (1) 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen).

2.5 Stellplatzverpflichtung (§74 (2)2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplatzberechnung ist auf ganze Zahlen zu runden.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

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

3 Hinweise

3.1 Planunterlagen, top. Geländeaufnahme:

Die Planunterlagen sind im Maßstab 1:500 nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt.
Die Höhenaufnahme wurde durch das Büro Schwarzingenieure, Vaihingen a.d. Enz erstellt.

3.2 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt).

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. Gründungskörper, Verbauköpper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unverhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Im Baugebiet stehen unter mehreren Metern mächtigen quartären Ablagerungen Schichten des Gipskeupers an. Grundwasservorkommen in den quartären Schichten sind nicht auszuschließen. Daher empfehlen wir objektbezogene Baugrunderkundungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Nutzung der örtlichen Geothermie in Form von Erdwärmesonden ist zwar grundsätzlich zulässig, da aber noch mehrere dm-mächtige Schichten des Gipskeupers anstehen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort Gips-/Anhydrit führende Schichten enthalten sind, welche zu bohr-, ausbau- oder geotechnischen Schwierigkeiten und sogar zum Bohrabbruch führen können. Planung und Ausführung von Erdsondenanlagen müssen daher durch einen mit der örtlichen Geologie vertrauten Geologen betreut werden.

Umweltverträgliche Beleuchtung

3.4

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG sind umweltverträgliche Beleuchtungen entsprechend den Hinweisen des Umweltministeriums vorzusehen, da ansonsten negative Auswirkungen insbesondere auf besonders geschützte Tierarten wie Fledermäuse (FFH-Anhang IV) nicht auszuschließen sind.

Denkmalpflege:

3.5

Im Umgebungsbereich der Sankt-Leonhard-Straße hat eine nicht hinreichend lokalisierbare Leonhardskapelle bestanden. Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 – Denkmalpflege zu informieren.

Aufgestellt: Schwarzingenieure GmbH, 19.09.2012 / 15.01.2013

Pflanzlisten (zu Ziff. 1.8 Grünordnung)

Empfehlung zur Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter Aschach" im OT Horrheim

Bäume

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Espe, Zitterpappel (Populus tremula)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Pfg – Feldgehölze

Bluthartriegel (Cornus Sanguinea)
Faulbaum (Frangula alnus)
Grauweide (Salix cinerea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Ohrweide (Salix aurita)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pfg – Gehölze, Bodendecker, Kletterpflanzen

Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)
Fiscke Heckenmyrte (Lonicera nitida)
Hundsrose (Rosa canina)
Lavendel (Lavendula angustifolia)
Niedriger Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schattengrün (Pachysandra terminalis)
Singrün (vinca minor)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Efeu (Hedera helix)
Gold-Waldrebe (Clematis tangutica)
Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
Kletterspindel (Euonymus fortunei 'Radikans')
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii')

Kreis LUDWIGSBURG
Große Kreisstadt VAIHINGEN AN DER ENZ
Gemarkung HORRHEIM

ABSCHRIFT

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Unter Aschach"

Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westentlichen umgrenzt:
Im Westen durch die Restflächen der Flst. 2409, 2355, 2352, 2350 u. 2349
Im Norden durch die Nordseite Flst. 2403 u. 2375
Im Osten durch die Westseite Flst. 2350, 2352 u. 2364
Im Süden durch die Nordseite Flst. 5667, 5668, 5669, 5670, 5671 u. 5672

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 Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl Teil I, Nr. 3) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)**
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B-W. Nr. 959, S. 416)**

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB angelegt vom 19.10.2012 bis 20.11.2012
Auslegung bekannt gemacht am 11.10.2012

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.02.2013

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 28.02.2013
Bürgermeisteramt

gez. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 21.06.2013

Vaihingen an der Enz, den 21.03.2013
Bürgermeisteramt

gez. Reitze
(Bürgermeister)

Planbearbeiter:

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern richtig aus dem Liegenschaftskataster entnommen.

Vaihingen an der Enz, den 19.09.2012/15.01.2013

gez. U.SCHWARZ **gez. U.SCHWARZ**
SCHWARZ INGENIEURE, berat. Ing. u. fr. Stadtplaner U.SCHWARZ, vermessungsgst. Sachverst.

Dateiname: V2\P0022.PC