



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Horrheim		Pib.: 7.3
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften		Maßstab: 1 : 500
„Nördlich der Maulbronner Straße“		Bearbeiter: Rummel
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz		Datum: 30.06.2008

ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsgebiete (Fullschema)	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	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl

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

EFH 229/25	Erdschossfußbodenhöhe über NN (Bsp)
TH 214,90	Traufhöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über NN

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

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfstrichtung

Verkehrsflächen	(§ 9 (1) 11 und 16) BauGB)
------------------------	----------------------------

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

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

- offentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD	Satteldach
DN 35°	Dachneigung 35°
DN 45°	Dachneigung 45°

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Oberlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

C Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Messpunkten Flurstücksnummer (Bsp)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Meter
- Hohenlinien, Höhenangabe in Meter u NN

Bebauungsplan „Nördlich der Maulbronner Straße“ Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BaunVO))

- Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 i. V. m. §1(5) BauNVO. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Maximale Gebäudehöhen (Erdschossfußbodenhöhe-EFH und Traufhöhe-TH) siehe Einschrieb in der Planzeichnung. Die TH bezieht sich auf die EFH. Die GRZ darf durch Anlagen gemäß §19(4) BauNVO bis zur Obergrenze von 0,6 überschritten werden.
- Höchstzahl der Wohneinheiten (n. §9(1)Nr. 6 BauGB)**
 Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)**
 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Garagenbaufenster und bis zu einer Gesamtbreite von 6m je Baugrundstück zulässig. Dabei sind sie grenztändig zu errichten, jedoch nicht an Grenzen, die ein Doppelhaus trennen. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie darf nicht mehr als 5 m betragen.
- Nebenanlagen (§9(1) Nr. 4 BauGB und §§14 und 23 BauNVO)**
 Innerhalb der Baufenster ist je Gebäude / Doppelhaushälfte max. 1 Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO mit bis zu 15 m² zulässig.
- Mit Rechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)**
 GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 3501/1 (Maulbronner Str. 94), 3500 (Maulbronner Str. 92) und 3500/2 LR: Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger (Abwasser)
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
 Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 und §1a BauGB), Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als Gewässerrandstreifen (Wiese) auszubilden. An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Geeignete Bäume sind die große Knorpelkirsche, die Traubenkirsche (Prunus padus) und die Esche (Fraxinus excelsior).
 - Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und heimischer (autochthoner) Laubbaum zu pflanzen. Dieser Baum ist zu erhalten und im Falle des Abganges zu ersetzen.
 - Das Oberflächenwasser/Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, soweit wie möglich, zu versickern (z. B. Sickermulden). Ebenfalls zulässig ist die anderweitige Nutzung des Wassers (z. B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) und die Ableitung in den nächsten Vorfluter.
 - Für private und gering belastete Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 Dachaufbauten sind als Flach-, Schlepp-, oder Tonnendachgauben zulässig. Bei Satteldächern sind die Dachneigungen symmetrisch auszuführen. Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten. Untergeordnete Flachdachteile sind unterhalb der Traufe bis max. 20% der Gebäudegrundfläche zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen 1/2 der Gebäudelänge (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First und zum Giebel einhalten. Die Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen. Maßgebend sind die äußeren Schnittlinien von Dach und Außenwand. Die Dachneigung des Quergiebels darf um 10° reduziert und seine Traufhöhe bis zu 1m über der festgesetzten Traufhöhe erhöht werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gemeinsam auf einer Dachfläche (Einzelhaus oder Doppelhaus) und in zweiter Reihe (2. DG) nicht zulässig. Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist je Gebäude einheitlich mit nicht glänzenden Ziegeln im Farbbereich rot bis rotbraun auszuführen. Dachüberstand an den Giebelseiten max. 0,5m Auf Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch Flachdächer zulässig; auf Carports und Garagen sind sie extensiv zu begrünen (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht).
- Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen**
 Einfriedungen zur Maulbronner Straße sind nur in der Form von eingewachsenen Zäunen mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m zulässig. Für befestigte Flächen sind wasserdurchlässigen Beläge zu verwenden. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abgrabungen sind bis höchstens 0,5m unterhalb der maximalen EFH zulässig. Aufschüttungen sind bis zur EFH zulässig, z. B. für Terrassen; ansonsten ist das natürliche Gefälle zu belassen bzw. wieder herzustellen.

- Solaranlagen**
 Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
 - Fassadenmaterialien und -farben**
 Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Faserzement o. ähnliche Materialien, aus Kunststoffen, Metall oder reflektierende Materialien, sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben.
 - Sichtschutzanlagen, Windschutz**
 Sichtschutzanlagen und Windschutz, wie Palisaden, Mauern, Zäune o. Wände sind unmittelbar angrenzend an das Gebäude bis zu einer Höhe von 2,0m und einer Tiefe von 4,0m zulässig.
 - Niederspannungsfreileitungen**
 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur flach am Haus unterhalb der Trauflinie bis zu einer Fläche von 0,25m² zulässig. Selbstleuchtende, beleuchtete o. bewegliche Anlagen und grelle Farben sind nicht zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
 Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75(3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
3. HINWEISE
- Beim Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37(4) Wassergesetz (WG) dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
 - Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe „Beiblatt Bodenschutz“).
 - Bodenfunde: Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711 / 664630).
 - Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. tiefer Gründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis
- Aufgestellt:30.06.2008 / 03.02.2010
 Vaihingen an der Enz
 Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
 STADTTIL HORRHEIM PLB. 7.3

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Nördlich der Maulbronner Straße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2(4) BauGB). Der Geltungsbereich umfasst 3498, 3498/1, 3498/2, 3498/3, 3498/4, 3498/5, 3498/6, 3498/7, 3498/8, 3498/9 ganz und 3500/2, 3566/1 und 5430/1 teilweise. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Maulbronner Straße – Teil I“ mit dem gleichen Geltungsbereich 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 24.10.2008 bis 25.11.2008
 Auslegung bekannt gemacht am 16.10.2008

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)