332 333 334 326 "Mettertal z und Sersheil	EBAUUNGSPLAN  335  Wischen Gündelbach m, Streitenbachtal, und angrenzende  Wehrweg	"KANALWEG -  339/1 339/2 340 341 342 343	WEHRWEG"  Füllschema der Nutzu  Baugebiet  GRZ=Grundflächenze  Bauweise  SO  GE
324  A13/2  A13/1  A13/1  A15  A16  A17  A17  A17  A17  A17  A17  A17	Private Grantiache Gartenaniage  Vereinsheim  Vereinsheim	pfg2  pfg2	Z=I 0.4 0 gD 30°-40°
319 319 319 318 318	21 pfg2 o STPL 430/2	pfg2	***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  ***  **  ***  ***  ***  **
317/1 317/2 307 308 309 310 310 305 311 304 300 304 300 420 422/4		440/1	28.10.1998/28.4.1999  INCEMEURBORO FOR BAU + VERMESSUNGSWESEN 7/865 VARIHINGEN A. D. ENZ, FRANCKSTRASSE 38 POSTFACH 1350, TEL. (07042) 5653, FAX 13811

## ERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

zungsschablone Zahl der Vollgeschosse

nzahl ——— Dachform, Dachneigung Sondergebiet

Gewerbegebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Offene Bauweise

geneigtes Dach 30°-40° Baugrenze

> überbaubare Grundstücksfläche Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung (zwingend, Nebenfirste sind unzulässig) Bezugshöhe

öffentliche Verkehrsfläche (Straßenfläche)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

private Grünfläche (s.Textteil Ziffer 2.1)

Fläche mit Pflanzgebot (s.Textteil Ziffer 2.1 u. 2.2)

Pflanzgebot für Einzelbäume (s.Textteil Ziffer 2.2)

Pflanzbindung (s.Textteil Ziffer 2.3)

Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes

Grenzen aus einwandfreier Vermessung

TEXTTEIL

Bebauungsplan "Kanalweg - Wehrweg"

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt: im Nordosten durch den Wehrweg, im Südosten durch Flst.399, im Südwesten durch die Südostgrenze des Kanalweges und im Nordwesten durch die Wiesentalstraße.

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

Es gelten: -Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom O 27.8.1997 (BGBI.I, S. 2141);

> chung vom 23. Januar 1990 (BGBLI, S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993; ·Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990,

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-

(BGBI. Teil 1, Nr. 3);

·Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBI. B.W. Nr. 24/8.9.1995, S. 617).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

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

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß §8 BauNVO. Siehe Plan-Im GEe sind nur sogenannte "nicht wesentlich störende Betriebe" i.S.v. §6 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen i.S.v. §8(3)1 - Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – sind im GEe allgemein zulässig. Je Betrieb sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

.1.2 Sondergebiet - SO Zweckbestimmung: Vereinsheime Zweckbestimmung im südöstlichen.Abschnitt: Kleintierzuchtanlage mit Einzelställen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und §16 - 21a BauNVO), siehe Einschriebe im Plan – als Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlagen (§16 (3) BauNVO). Im GEe wird die Höhe der Gebäude mit 3,5 m als neue Traufhöhe und mit 8,0 m als max. Firsthöhe, gemessen von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe festgesetzt.

Die im GEe, in der überbaubaren Grundstücksfläche vorgelagerten Bauteile werden bei Flachdach mit max.3,2m Traufhöhe (=Attikaoberkante), bei Pultdach mit 4,0 m obere Traufhöhe über der Bezugshöhe festgesetzt.

1.3 Bauweise im GEe und SO o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1)2 BauNVO) Die im GEe im Plan eingetragene First- bzw.Hauptgebäuderichtungen sind verbindlich.

1.5 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und § 14 und 23 BauNVO). Nebenanlagen als Gebäude sind im GEe nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind im SO nur in den mit STPL gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§9 (1) Bau GB, § 1a BauGB)

2.1 Private Grünflächen §9 (1)15 und 25a BauGB

2.1.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Gartenanlagen. Es sind keine Nebenanlagen, auch keine Geschirrhütten zulässig.

2.1.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Grünland mit Hinweis Gewässerrandstreifen. Diese Flächen sind als Grünlandflächen zu erhalten.

2.1.3 Private Grünflächen mit Pflanzgeboten: Pfg 3: Pflanzstreifen ca. 4 m breit, bepflanzt mit Kopfweiden oder Obstbäumen (z.B. Zwetschgen). Pfg 4: Grünland, das ursprüngliche Geländeniveau ist zu erhalten. Pfg.5: Grünfläche als Hausgarten.

2.2 Sonstige Pflanzgebote Pfg 1: Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen bepflanzen. Pfg 2: Am Standort "Pfg 2"sind heimische Laub-u. Obstbäume zu

2.3 Pflanzbindung Pfb 3: Die mit Pfb gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist gleichwertig nachzupflanzen.

Landschaft (§9 (1) 20 BauGB) Das Dachflächenwasser ist, soweit möglich, zu versickern oder dem

südöstlichen Wassergraben zuzuleiten. Eine anderweitige Nutzung, z.B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude, ist zulässig. Auf der als private Grünfläche mit Pfg3 und Pfg4 festgesetzten Teilfläche des Flurstücks 406/2 ist das Gelände auf 218,30 m über NN abzutragen und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke anzupassen (siehe auch Ziffer 3.6).

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, §9 (4)BAUGB)

2.4 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Dachform im GEe und SO siehe Planeinschrieb. Garagen mit begrünten Flachdächern sind zulässig.

3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster Im GEe dürfen diese Elemente insgesamt in Richtung Kanalweg 1/2 und in Richtung Wehrweg 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als zwei dieser Elemente auf der gleichen Gebäudeseite (je Doppelhaus) ist nicht zulässig. Zum Giebel ist mit Dachaufbauten ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachfenster, Dachneigung und Dachmaterial ist bei Doppelhäusern gleich zu gestalten bzw. auszuwählen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB).

Private Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigen und grasbewachsenen Belägen bestehen.

3.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Im GEe und den angrenzenden privaten Grünflächen sind nur Holzoder Maschendrahtzäune an Holzpfosten, mit einer Höhe von 1,5 m zulässig. Eine Einfriedung entlang des Wehrweges muß um 4 m nach Südwesten (zwischen Pfg 3 und 4) verschoben werden, entlang des Kanalweges muß der Abstand mindestens 3 m betragen.

Im Sondergebiet - Zweckbestimmung Kleintierzuchtanlage - sind zur Einfriedigung der Einzelställe Maschendrahtzäune an Holz-oder Metallpfosten mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Diese Zaunanlage muß ringsum von der Grenze um die Breite des Pfg1 abgerückt

In der Privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Gartenanlage – sind nur Holz-oder Drahtzäune an Holzpfosten mit 1,5 m Höhe zulässig, die zur öffentlichen Fläche 0,5 m abgerückt werden müssen. Heckenhinterpflanzungen bis 1,5 m Höhe sind zulässig.

3.5 Lärmschutzwand Zwischen Flst. 406 und 406/2 ist eine 40 m lange und 2,50 m hohe begrünte Lärmschutzwand vom Eigentümer des Flst. 406/2 zu errichten. Die Begrünung muß durch die beiden Angrenzer selbst erfolgen.

3.6 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO) Auffüllungen in der privaten Grünfläche (mit Pfg 3 und 4) und auf Flst. 402 sind nicht zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Grundwasserschutz Bei den Bauarbeiten ist mit geringen Grundwasserflurständen zu Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37

Abs.4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser weitestgehend versickern kann. Entlang des Wassergrabens Nr.401 befindet sich ein Gewasserrand-

4.2 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 Schutz des Bodens (siehe Beiblatt "Bodenschutz" des WBA Besigheim als Anlage zur Begründung).

4.3 Altlasten Werden bei Bauarbeiten Altlablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Ludwigsburg und das WBA Besigheim sofort zu verständigen.

Liste geeigneter Laubgehölzarten bei den Pflanzgeboten (sonstige Pflanzgebote)

Feldahorn Acer campestre Spitzahorn Acer platanoides Bergahorn Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Hainbuche Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana

Ligustru vulgare Lonicera xylosteum Populus Iremula Prunus padus Rhamnus cartharticus Rosa canina Sambucus nigra Syringa vulgaris Sorbus aria Sorbus aucuparia

Cralaegus laevigata

Cralaegus monogyna Frangula alnus

Fraxinus excelsior

Ulmus glabra

Kreis

Faulbaum Gemeine Esche Gemeine Liguster Rote Heckenkrische Zitterpappel Traubenkirsche Kreuzdorn Hundsrose Schwarzer Holunder Wildflieder Mehlbeere Vogelbeere Bergulme Obstbäume

Mehrgriffliger Weißdorf

Eingriffliger Weißdorn

28.10.1998 / 19.11.1998

VAIHINGEN A. D. ENZ Stadt Gemarkung HORRHEIM Bebauungsplan

"Kanalweg - Wehrweg"

LUDWIGSBURG

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gem. §3(2) BauGB ausgelegt vom 7.12.98 bis 8.1.99 Auslegung bekanntgemacht am 26.11.98

Als Satzung gem. §10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 28.4.99 Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 29.4.99 Bürgermeisteramt

gez. Nestle (Bürgermeister)

Planbearbeiter:

Vaihingen an der Enz, den 28.10.1998/28.4.1999 Vaihingen an der Enz, den 28.10.1998

gez. Schwarz (berat. Ing. und Stadtplaner)

gez. Schwarz

Flurstücksgrenzen und Flurstücks-

(Vermessungstechnischer Sachverst.)

nummern richtig aus dem Liegen-

schaftskataster entnommen.

Satzungsbeschluß bekanntgemacht und in Kraft getreten am 17.6.99

Vaihingen an der Enz, den 17.6.99 Bürgermeisteramt

gez. Nestle (Bürgermeister)