



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Gebäudehöhe
c	d	(Füllschema)	c) GR Grundfläche	d) GF Geschossfläche
e	f		e) Bauweise	f) Dachform

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- SD Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl, hier 0,3
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 244,0 Oberkante der Gebäude in Meter über NN (§§ 16, 18 BauNVO) als Höchstgrenze

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

Baugrenze

o offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FFH 249,90 Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe über NN (Bsp.)

Flächen für Nebenanlagen

ST Stellplätze
Anlieferung Anlieferung

Ga Umgrenzung für Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FA Straßenbegrenzungslinie - innere Gliederung ist Richtlinie

Gehweg

Mischfläche als Bestandteil der Ein- und Ausfahrt

Fahrbahn

V Verkehrsgrün

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4,11 und (6) BauGB)

▲ Ein- und Ausfahrten

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

□ Versickerungsfläche mit Böschung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen

Pfg Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a (6) BauGB)

Pfg 1 Pflanzgebot mit Nummerierung, hier 1

○ Baum entfällt

Abgrenzungen

×××× Höhen für bauliche Anlagen sind unterschiedlich

●●●● Art und / oder Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften

SD 30-45° Satteldach, Dachneigung 30-45°

PD 6° Pultdach mit 6° Dachneigung

FD Flachdach

↔ Hauptfirstrichtung

C. Darstellung ohne Normcharakter

■ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

— neue Grundstücksgrenze

○ Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

15,0 Maßangaben in Meter

242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten (i. S. von § 6 (2) 8 und (3) BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO).

Sondergebiet Lebensmittelmarkt – SO (§11 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 800m².

Definition Verkaufsfläche:

- Zur Verkaufsfläche sind alle Nutzflächen anzurechnen ausgenommen
 - Büroflächen, Sozialräume der Angestellten,
 - Flächen der Leergutrückgabe und Lagerflächen soweit sie Kunden nicht zugänglich sind
 - Technikräume und WC.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) nach Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 im SO, und 0,45 im MI überschritten werden, soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung nicht berührt werden.

Anzahl der Vollgeschosse im MI siehe Planeinschrieb

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist für das Gebäude im MI eine Bezugshöhe über NN im Bebauungsplan eingetragen. Im SO ist eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe eingetragen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) im MI darf maximal 3,90 m über der Bezugshöhe liegen. Die Traufhöhe kann auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) des Gebäudes im MI darf maximal 11,5 m über der Bezugshöhe liegen

Im SO sind die maximalen Gebäudeoberkanten im Plan eingetragen.

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

Im MI: offene Bauweise mit einem Einzel- oder Doppelhaus.

Im SO: offene Bauweise.

1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, 23 (5) BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Im MI ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm unbautem Raum zulässig.

1.6 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstücks- und Ausfahrten über die Pforzheimer Straße sind nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

Ausnahmsweise kann die besonders festgesetzten Grundstückszufahrten verschoben werden, wenn betriebliche Belange es erfordern, die Grundzüge der Straßengestaltung beibehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

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

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

Auf den Grundstücken im MI und SO anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (auch Dachwasser) ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf diesen selbst zu versickern oder zu verdunsten.

Die in der Planzeichnung im SO definierte Versickerungsfläche dient der Ableitung unbelasteter Oberflächenwasser. Sie ist als naturnahe bewachsene Fläche auszuführen. Es ist ein Notüberlauf an die Kanalisation vorzusehen. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Wasser muss zu jeder Zeit gesichert sein.

Sämtliche Stellplätze im MI und SO sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Eine anderweitige Nutzung, wie z. B. Zisterne oder weiterer Wasserkreislauf im Gebäude, ist ebenfalls zulässig.

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 Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2m Breite und 0,5m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

1.10 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

1.10.1 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 und 25a BauGB)

Pfg 1 Grünfläche (als Bestandteil von Verkehrsanlagen) mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Pfg 2 Wiese mit locker bestandenen (ca. 25 % der Fläche), standortgerechten und heimischen Gehölzen insbesondere großkronige Laubbäume (siehe Pflanzliste).

Pfg 3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist im MI ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Die Begriffe „Dachflächen“, „Gebäudeselten“ und Gebäudelängen beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.

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

2.1.1 Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb

Ergänzende Vorschriften
Bei Satteldächern sind die Dachneigungen symmetrisch auszuführen. Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, Dachform und Dachmaterialien auszuführen.

Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen (s. Dachdeckung).

Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.

2.1.2 Firstrichtung

Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag
Nebenfirste (Quergiebel) sind im MI zulässig, wenn

- der Nebenfrist mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegt (parallel zur Dachfläche gemessen)
- der Nebenfrist senkrecht zum Hauptfrist liegt.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster

sind nur im MI zulässig.
Dachaufbauten sind als Flachdach-, Schleppe-, Satteldach- und Tonnendachgauben zulässig.

Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, müssen zum First mindestens 1,00m und zum Giebel mindestens 1,50m Abstand einhalten (parallel zur Dachfläche gemessen). Gauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 0,30 m Abstand zur Traufe einhalten.

Maßgebend (für die Gaube) sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bzgl. First) mit dem Hauptdach.

Gauben und Quergiebel dürfen nicht auf derselben Dachfläche sein. Gauben, deren Dachneigung gegen das Hauptdach verläuft, müssen mit ihrem obersten Punkt mind. 1 m unter dem First liegen (vertikal gemessen).

Die festgesetzte Traufhöhe muss bei Quergiebeln nicht eingehalten werden, jedoch die DN und Dachform.

Gauben und Dacheinschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig. Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.

2.1.4 Farben und Materialien

Dachdeckung
Im MI sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Im SO ist das Pultdach zu begrünen oder mit Photovoltaik (in die Dachfläche integriert bzw. mit gleicher Neigung aufgesetzt) zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

Wandflächen: Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

2.1.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf geeigneten Dächern zulässig. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen nicht auf Dachflächen errichtet werden und nicht den oberen Gebäudeabschluss überschreiten.

Ausnahmsweise ist im SO eine Werbeanlage im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig, welche eine max. Höhe von 6,00m nicht überschreiten darf.

2.3 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit baulichen Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der gültigen Fassung sind zu beachten.

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern)zulässig. In lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Im MI sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster) und/oder mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen.

Im SO sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Stützmauern sind im MI und SO nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Abgrabungen sind im MI bis maximal 1,0 m Tiefe zulässig. Auffüllungen sind im MI bis maximal 0,5m Höhe zulässig. Höhere Auffüllungen sind zur Unterbringung des eigenen Erdaushubs 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.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefer Gründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

3.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3.3 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

3.4 Nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG sind umweltverträgliche Beleuchtungen entsprechend den Hinweisen des Umweltministeriums vorzusehen, da ansonsten negative Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten wie Fledermäuse nicht auszuschließen sind. Ebenso wird die Verwendung von Vogelschutzglas bzw. die Ausführung der verglasten Elemente unter Vogelschutzgesichtspunkten empfohlen. (www.lanuv.nrw.de/natur/arten/pdf/2012/Vogel_Glas_Licht_2012_NRWF.pdf)

3.5 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALKIS, Vermessungsamt, Stand 2013 gezeichnet.

3.6 Dem Baugebuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 17.03.2015

Stadtplanungsamt

Pflanzliste

(an der Pforzheimer Straße und hinter Pennymarkt) Pfg 1

Feldahorn

Salweide

Wildbirne

Elsbeere

Traubenkirsche

(zur freien Landschaft) Pfg 2

Obsthochstämme

Hainbuche

Vogelkirsche

KREIS LUDWIGSBURG

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

STADTTEIL HÖRRHEIM

PLB. 7.5

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Lebensmittelmarkt Horrheim“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
Der Geltungsbereich umfasst jeweils teilweise folgende Flurstücke: 2609 (Pforzheimer Straße), 690, 688, 687, 686/1 und 686/2.

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. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, 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.7, S. 358) zul. geändert am 25.01.2012 (GBl.BW Nr. 3, S.65)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 18.05.2015 bis 19.06.2015
Auslegung bekannt gemacht am 07.05.2015

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 22.07.2015

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 23.07.2015
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 30.07.2015

Vaihingen an der Enz, den 30.07.2015
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)