



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	a) Art der baulichen Nutzung	b) -
c	d	Nutzungsschablone (Fullschema)	c) GRZ Grundflächenzahl (Fullschema)
e	f	Bauweise	f) Dachform, Dachneigung

A Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA₁ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung (s Text 11)

0,3 Grundflächenzahl, hier 0,3

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

TH 235,25 Traufhöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über NN (Bsp)
FH 239,95 Firsthöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über NN (Bsp)

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

Baugrenze

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 16) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 45° Satteldach, Dachneigung 45°

Sonstige Planzeichen

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ihr Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers) (§ 9 (1) Nr. 21 und 16) BauGB)

Ga Umgrenzung von Flächen für die Nebenanlagen, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§§ 1 (2+3) u. 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung anderer Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Stadt Vaihingen/Enz Stadtteil Horrheim	Plb. 7.5
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	Maßstab: 1:500
„Lindenstraße/ Neue Schulstraße/Eugenstraße“	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 28.11.2007
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

Teil B: T E X T

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet – (WA) nach (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)
Nicht zulässig sind in:
WA1 und WA3: Gartenbaubetriebe und Tankstellen
WA2: nach §4(2) Nr. 2 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungen nach §4(2) Nr. 3 und (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) siehe Einschrieb im Plan.
Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO) siehe Einschrieb im Plan. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WR1 und WR3 sind Ausnahmeweise außerhalb dieser Flächen im Innenbereich des Quartiers pro Grundstück eine Nebenanlage mit max. 15m² umbauten Raumes zulässig.

1.5 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser, soweit wie möglich, versickern kann. Eine anderweitige Nutzung (z.B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) ist zulässig.
Ansonsten ist Regenwasser, wenn entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen, dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten.
Für private und gering belastete Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb
Die Dächer sind im Hinblick auf Dachneigung und Traufhöhen symmetrisch auszuführen.
Untergeordnete Flachdachteile sind unterhalb der Traufe bis maximal 20 % der Grundfläche des Hauses zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen (s. Dachdeckung).
Für Garagen und sonstige Nebengebäude (z. B. Gartenhaus) sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (bis 5°) zulässig. Diese sind zu begrünen (s. Dachdeckung).

2.1.2 Firstrichtung
Die **Hauptfirstrichtung** ist entweder parallel oder quer zur nächstgelegenen Straße auszurichten.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel (Nebenfirste), Dachflächenfenster
Gauben müssen zum First und zum Giebel (Außenwand) mindestens 1,5 m sowie zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand) mindestens 0,3 m Abstand haben. Gauben mit zum Hauptdach gegenläufigen Dachneigungen sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mindestens 0,5m und zum First mindestens 1,5m Abstand haben. Mit Ausnahme des **Haibuchenweges** sind **Dacheinschnitte** straßenseitig nicht zulässig.
Gaube und Dacheinschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.
Quergiebel müssen zum Hauptfirst mindestens 1,5m Abstand einhalten. Die Dachneigung des Quergiebels darf um 10° reduziert und seine Traufhöhe bis zu 1m über der festgesetzten Traufhöhe erhöht werden.
Gaube, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Die **Kombination von mehr als 2 Elementen** (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig; dies gilt auch für Doppelhäuser.
Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren.
Alle **Abstände** werden parallel zur Dachfläche gemessen. Maßgebend (für Gauben und Quergiebel) sind die Wände und die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bzgl. First) mit dem Hauptdach.

2.1.4 Dachdeckung
Es sind nur nichtglänzende, rote bis rotbraune Ziegeleindeckungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (mind. Dünschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht).

2.1.5 Solaranlagen
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Auf Satteldachflächen sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen.

2.1.6 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2)
Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern bis max. 0,25m² im Wandbereich des Einganges zulässig.

2.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)
Zulässig sind Holzstaket-, Jägerzäune, Metallgitter (nur Schmiedeeisen) und lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) auch auf bzw. hinter Sockelmauern bis max. 0,5m Höhe. In lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,5m sein. Entlang des Haibuchenweges ist ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m Tiefe zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich 1-kV-Freileitungen.
Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 25, zu verständigen.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3.2 Planungsgrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand 10.2007 gezeichnet.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 28.11.2007
Stadtplanungsamt

C Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Wege
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurstücksgrenze mit Messpunkten
225	Flurstücksnummer (Bsp)
3,0	Maßangaben in Meter
	242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter u NN

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ – STADTEIL HORRHEIM, PLB 7.5

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Linden-/Neue Schul-/Eugenstraße“

Vereinfachtes / Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 / 13a BauGB
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 637, 638, 639, 640, 640/1, 641, 642, 642/1 und teilweise 660 und 668. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 12.04.2007/28.11.2007.
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 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 20.03.2008 bis 22.04.2008
Auslegung bekannt gemacht am 13.03.2008

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.07.2008

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 24.07.2008
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008

Vaihingen an der Enz, den 31.07.2008
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)