



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosshöhe
c	d	(Fullschema)	c) Grundflächenzahl	d) -
e	f	Bauweise	e) Bauweise	f) Dachform

A. Festsetzungen nach BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

235,2 Erdgeschollfußbodenhöhe in Meter über NN (Bezugshöhe)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier öffentliche Parkfläche

öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
gemäß § 127 (2) 4, BauGB

Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Flächen zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Mulde / Wassergraben mit Böschung

Sonstige Planzeichen

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD/gD 7* Flachdach / geneigtes Dach Dachneigung max. 7°, begrünt

C. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Wege

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

7,0 Maßangaben in Meter

242,0 Geländeaufnahme Stadt Vaihingen an der Enz, Tiefbaumt

Baumbestand

Böschung

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)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (6) BauNVO)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch aus-
nahmsweise nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflä-
chenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthö-
he / Gebäudeoberkante als Höchstmaß).

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

Im Geltungsbereich sind für die Gebäude Bezugshöhen in Meter über NN im Bebau-
ungsplan eingetragen.

Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf 8,0m
über der Bezugshöhe liegen.

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

Es gilt die offene Bauweise

Überschreitungen der Baufenster für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauszugänge
oder Treppenhäuser, können zugelassen werden, sofern der Abstand von 2,5 Meter
zu einer Verkehrsfläche, Grundstücksgrenze oder Pflanzgebotsfläche nicht unter-
schritten wird.

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

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

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

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

Pfg 1 Muldenbegleitgrün: Die Fläche ist aufgelockert mit standortgerechten, heimi-
schen Gehölzen zu bepflanzen (die Begründung enthält eine Empfehlungsliste).

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Unbelastetes Oberflächenwasser im Plangebiet ist zu versickern bzw. zu verdunsten
(Dachbegrünung, Rasen, Wiese etc.) bzw. in die Mulde / den Graben am nördlichen Plan-
gebietsrand einzuleiten. Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne zur Gartenbewässerung
oder für Brauchwassernutzung) ist zulässig.

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

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 mit begrüntem Flachdächern bzw. begrüntem, flach geneigten Dä-
chern bis 7 Grad auszubilden. Dachaufbauten in Form von Gauben, Dacheinschnit-
te sowie Quergiebel sind nicht zulässig.

2.1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei Flachdächern bzw. flach geneigten
Dächern gilt eine maximale Höhe von 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) und ein
Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (inkl. Kon-
struktionshöhe) über der Dachfläche.

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

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
(z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen).

2.3 Ordnungswidrigkeiten

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies unmittelbar der
unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entschlei-
dung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzungen (Ableitung/Umlenkung von
Grundwasser, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, auch Bohrungen) ist eine
wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dauernde Grundwasserabsenkungen sind
nicht zulässig.

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 Westlich vom Geltungsbereich befindet sich mit einer vorgeschichtlichen Siedlung
ein archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Werden bei Grabarbeiten Bo-
denfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das
Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 10.08.2018
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL Kleinglattbach

PLB. 3.2

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Weinbergweg Süd“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13b BauGB – ohne Umweltprüfung
Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 1529 und 1524 im Anschluss an
den Weinbergweg. 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. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357) zul. geändert am 21.11.2017 (GBl. BW S. 612, 613)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 22.10.2018 bis 26.11.2018
Auslegung bekannt gemacht am 11.10.2018

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 01.07.2020

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 02.07.2020
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 09.07.2020

Vaihingen an der Enz, den 09.07.2020
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)