



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	e) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosszahl
c	d	c) GRZ (Grundflächenzahl)	d) GFZ (Geschossflächenzahl)
e	f	e) Bauweise	f) Dachform, Dachneigung

A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1
0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,35
0,35	Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,35
251,8	Erdgeschossfußbodenhöhe über NN (Bsp)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, §§ 27 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- eigenständiger Fußweg
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrundfläche siehe auch Grünordnung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13 und 16) BauGB

- Abwasserleitung, unterirdisch

Grünordnung § 9 (1) Nr. 20, 25 und 16) BauGB

- Pfl Flächen zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Strauchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebiet § 9 (1) 25 a) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Landschaftsschutzgebiet § 5 (4) BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und 16) BauGB
- Ga Umgrenzung von Flächen für die Nebenanlagen, Garagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und/oder Bezugshöhen/Gebäudehöhen/Dachformen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
- Alllastenverdachtsfläche (siehe Hinweise Ziffer 34)

B Ortsgestalterische Festsetzungen § 74 LBO

- SD 35-50° Satteldach, Dachneigung 35-50°
- FD Flachdach
- gD geneigtes Dach
- TH 214,90 Traufhöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über NN
- FH 250,3 Firsthöhe als Höchstmaß, Angabe in Meter über NN
- OK 250,2 Gebäudeoberkante als Höchstmaß, Angabe in Meter, über NN
- Hauptfirstrichtung

C. Darstellung ohne Normcharakter

- vorh. Höhenpunkte, Höhenangabe in Meter ü NN
- Flurstücksgrenze mit Messpunkten
- Flurstücksnummer (Bsp) 225
- neue Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Bestehendes Gebäude wird abgerissen
- Maßangaben in Meter
- Garagenzufahrt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

T E X T T E I L

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 BauNVO) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus abweichend nicht zulässig. Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (i. S. von § 6 (2) 8 und (3) BauNVO) sind aus abweichend 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 Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe), jeweils als Höchstmaß.

Die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Im WA₂, WA₃ und MI₂ ist abweichend eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 0,5 und im MI₁ bis zu einer Grundfläche von 0,8 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO) WA: Für jedes Gebäude / Baufenster im WA ist eine Bezugshöhe in Meter über NN im Bebauungsplan eingetragen. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 3,50 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe kann auf maximal 1/4 der Gebäudelänge um bis zu 2 m überschritten werden (siehe auch Ziffer 2.1, Quergiebel und Dacheinschnitte). Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 9,50 m über diesem Punkt liegen.

MI: Im MI ist die max. zulässige Gebäudehöhe / Gebäudeoberkante (OK) bzw. die First- und Traufhöhe (FH/TH) in Meter über NN festgesetzt und im Plan eingetragen. Die Traufhöhe kann auf max. 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 0,7 m überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 (4) BauNVO) a = abweichende Bauweise. Es gilt die offene Bauweise. Dort wo Baugrenzen an jetzige Grundstücksgrenzen angrenzen, darf hieran angebaut werden.

1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 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) BauNVO) Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch in den Garagenbaufenstern) zulässig. Ausnahmeweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht aber den Pflanzgebotflächen, pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm umbautem Raum zulässig.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) Je Wohngebäude – Einzelhaus oder Doppelhaushälfte – sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

1.8 Flächen für unterirdische Stützwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2 m Breite und 0,5 m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

1.9 Grünordnung (§ 9 (1) 25 BauGB) An den im Plan gekennzeichneten Baumstandorten / Pflanzgebieten ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte können um einzelne Meter entlang der Straße für Zufahrten etc. verschoben werden. Vorhandene Bäume in unmittelbarer Nähe können angerechnet werden.

Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Die im Plan gekennzeichneten Baumstandorte / Pflanzgebote können hierbei angerechnet werden.

Die Pflanzgebotfläche Pfl₁ ist zu einer dichten Hecke auszubilden und hierzu mindestens zweihellig versetzt mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzgebotflächen Pfl₂ sind locker mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Soweit möglich und der Straßenausbau, die Verkehrsverhältnisse sowie die Standsicherheit es zulassen, sollen vorhandene Bäume erhalten werden.

1.10 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) GF/L: Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1423/3 zu belasten. L₂ Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz (Wasser/Abwasserleitung) zu belasten. L₃ Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1425 zu belasten. L₄/L₅ Die Flächen sind jeweils mit einem Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden hinteren und nur von der Bartenbergstraße anzufahrenden Plangrundstücke zu belasten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) **Dachform und Dachneigung** (siehe Planskizzen). Bei Satteldächern (Walmdach = Sonderform des Satteldaches) sind die Dachneigungen symmetrisch / einheitlich auszuführen. Untergeordnete Flachdachteile sind unterhalb der Traufe mit maximal 20 % der Grundfläche zulässig. Diese sind -soweit nicht als Terrasse genutzt- zu begrünen (siehe Dacheindeckungen). **Doppelhäuser** sind aneinandergebaute Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

Firststrichtung Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag. Nebenfirste sind zulässig (siehe Quergiebel). Die Hauptfirstrichtung gem. Planeintrag gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenhütten.

Quergiebel, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckungen

Quergiebel (untergeordnete Nebenfirste) sind bei Einhaltung nachfolgender Rahmenbedingungen zulässig: Länge/Breite max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge. Abstand zum First mindestens 1,0 m (gemessen in der Dachfläche, vom oberen Abschluss des Quergiebels zum First vom Hauptdach). Abstand zur Giebelwand des Haupthauses mindestens 1,0 m (auch bei versetzten Doppelhäusern – gemessen jeweils am äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut). Dachneigung 35 – 50 ° Die Traufhöhe des Hauptgebäudes darf um max. 1,0 m überschritten werden. Die Kombination von einem Quergiebel mit einem Dachaufbau, mit einem Dacheinschnitt oder mit einer Überschreitung der zulässigen Traufhöhe (Ziffer 1.2) auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit umlaufender Dachfläche (siehe auch Ziffer 1.2) sind bei Einhaltung nachfolgender Rahmenbedingungen zulässig:

Länge/Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zusammen max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge. Abstand zum First mindestens 1,0 m (gemessen in der Dachfläche, vom oberen Abschluss des Dachaufbaus zum First vom Hauptdach). Abstand zur Giebelwand des Haupthauses mindestens 1,0 m (auch bei versetzten Doppelhäusern – gemessen jeweils am äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut). Abstand untereinander mindestens 1,0 m (gemessen jeweils am äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut).

Nicht zulässig sind Dachaufbauten mit negativer Dachneigung und Dacheinschnitte ebenso wie Dachaufbauten in zweiter Reihe (2. DG).

Dacheindeckungen: Es sind nur rote und robraune Ziegel oder Dachsteine sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen (siehe Dachform und Dachneigung). Untergeordnet je Dachfläche können Glasdächer (Wintergärten) zugelassen werden. Der Eindruck eines ziegelgedeckten bzw. begrünten Daches muss überwiegen.

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei Flachdächern gilt eine maximale Höhe von 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) und ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe).

Fassadenmaterialien Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Grelle Farben sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf Dachflächen errichtet werden. Werbeanlagen an Außenwänden dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen (gilt auch für Flachdächer). Für freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Größe von 3 m² und Höhe von 2,0 m über zugehöriger EFH.

2.3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO) Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur südlich angrenzenden ehemaligen Bahntrasse (Flurstück 1400/5) ist mit baulichen Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Für Sichtschutzanlagen beträgt der Mindestabstand 1,5 m. Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern) zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune nicht über 1 m Höhe zulässig (Mindestabstand 0,5 m, siehe obenstehend).

2.4 Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rassenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn die Oberflächenwasser im Anschluss an die Flächen versickern können. **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 Die Dachflächen-/Oberflächenwasser sollen nach Möglichkeit über bewachsene Sickererden dem Grundwasser, oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden (z. B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude). Ableitungen der Dachflächen-/Oberflächenwasser in die Kanalisation sollten vermieden werden.
- 3.2 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 lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tieferrückgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unverordnetem Einschießen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- 3.3 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.
- 3.4 Bei der Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung sollten zum Schutz der Tiere aufgrund der Waldrandlage ausschließlich umweltverträgliche Beleuchtungen verwendet werden. Beleuchtungen von Gehölzen sollten vermieden werden, ebenso wie insektenfällende Lampengehäuse und Leuchten / Leuchtmittel (mit hohem) Streulichtanteil. Weitere Hinweise hierzu können beim Landratsamt bzw. dem Umweltministerium bezogen werden.
- 3.5 Altlasten: Auf dem Flurstück 1424 befand sich früher die Lack- und Farbengroßhandlung Lippoth. 2002 ist im Rahmen von Gefahrforschungsmaßnahmen das Grundstück vom LRA näher untersucht worden. Es wurden keine nennenswerten Bodenbelastungen festgestellt. Sollten bei Ausubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und ist das Landratsamt hierüber zu informieren. Auf dem Flurstück 1423 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 3.497 Altlastenkatasters Landkreis Ludwigsburg, 2004 wurden die altlastenverdächtigen Bereiche vom Büro Roth & Partner orientierend untersucht. Dabei wurden lediglich an einer Stelle geruchliche Auffälligkeiten nach Mineralöl festgestellt. Die analytische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Hinweise auf nennenswerte Belastungen des Untergrundes. Im Zuge von künftigen Rückbaumaßnahmen sind die Bereiche Benzinabscheider und Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten von einem Schadensgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Sofern dabei Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt darüber zu informieren. Sollten bei Ausubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und ist das Landratsamt hierüber zu informieren.
- 3.6 In an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgebieten können, insbesondere bei Sturmereignissen, umfallende Bäume nicht ausgeschlossen werden. Für Bauvorhaben, die den gesetzlichen Waldabstand von 30 m nicht einhalten, fordert das Landratsamt eine Halfterzusageerklärung gegenüber dem Land Baden-Württemberg.
- 3.7 Für den Fall von möglichen Geruchsmissionen ausgehend vom Flurst. 1436 wurde ein stadttebaulicher Vertrag mit Regelungen u.a. zur Vorgehensweise und Kostenübernahme abgeschlossen.
- 3.8 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen (Tel. 0711/904-0).

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 19.09.2008/18.03.2009
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL KLEINGLATTBACH P.LB.3.2

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„An der Bahnschranke“⁴

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die Straße An der Bahnschranke, Flurstück 1668/1 und /2, im Norden durch den Wald, Flurstück 1667/1, im Westen durch das Flurstück 1436 und im Süden durch das Flurstück 1400/5 (ehemals Bahntrasse)

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. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3)
- Landesbaurordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 817), zuletzt geändert am 14.12.2004

VERFAHRENSVERMERKE

- Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 20.07.2007 bis 21.08.2007
Auslegung bekannt gemacht am 12.07.2007
- Als Entwurf erneut gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 07.11.2008 bis 09.12.2008
Auslegung bekannt gemacht am 30.10.2008
- Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.03.2009
- Ausgefertigt Vaihingen an der Enz, den 19.03.2009
Bürgermeisteramt
gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 26.03.2009
- Vaihingen an der Enz, den 26.03.2009
Bürgermeisteramt
gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)