



# LEGENDE

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) 2.1

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünordnung (§ 9 (1) 25 BauGB) (siehe auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Oberriexinger Weg / Pappelweg") 2.5

Pflanzgebot für freiwachsende Hecken (Pfg 2.1)

Pflanzgebot für Schnitthecken (Pfg 2.2)

Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze (Pfg 3)

Gartenfläche (keine Stellplätze zulässig)

Textbezug

Sonstige Planzeichen

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Abgrenzungen

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

2 Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen  
1862 Flurstücksnummer (Bsp)

Vorhandenes Gebäude

## TEXTTEIL

### 1. Bestandteil der Satzungen

Bestandteil der Satzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Wohnen am Hofgut“, bestehend aus:

- Erläuterungsbericht mit Deckblatt vom Büro Schwarzingenieure GmbH mit Datum vom 28.11.2003 (3 Seiten).
- Berechnungen zur Nutzungsdichte (2 Seiten) sowie Lageplan und Abstandsflächenplan im M 1: 500 vom Büro Schwarzingenieure GmbH mit Datum vom 28.11.2003.
- 4 Grundrisspläne und 4 Pläne mit Ansichten und Schnitten vom Büro für Architektur, Stadtplanung und Raumgestaltung - Kapouranis im M 1: 200 vom 28.11.2003.

### 2. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO) (Baugesetzbuch = BauGB; Baunutzungsverordnung = BauNVO).

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.

#### 2.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur im Rahmen der Ausführungen und Darstellungen des VEP zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein zulässig, mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen und der im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten Gartenflächen (Schraffur).

#### 2.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist: Je Gebäude (Doppelhaushälfte, Reihenhaus) max. 1 Gerätehütte im rückwärtigen / seitlichen Gartenbereich, nicht jedoch innerhalb der Pfg-Flächen, - mit bis zu 9 m³ bzw. innerhalb der schraffierten Gartenflächen mit bis zu 6,5 m³ umbauten Raum, - mit einer maximalen Länge von 2,5 m incl. Dachüberstand und - mit einem Abstand zu den öffentlichen Flächen von ≥ 2 m. Die Gerätehütten sind im Anschluss an die Gebäude bzw. Garagen / Carports zuzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein Standort mit Gebäudeabstand zulässig, wobei einem größeren Abstand zu öffentlichen Flächen der Vorrang zu geben ist.

#### 2.4 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen z. G. der Stadt oder der Versorgungsunternehmen zu belasten.

### 2.5 Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Oberriexinger Weg / Pappelweg“ dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung.

- Pfg 2.1: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken, einreihig.  
Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefährer Standort.  
Pfg 3: Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze.

### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in rot oder rotbraunen Tönen, auch Holzschindeln und Dachbegrünungen sind zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage (alle Antennen an einem Mast) zulässig. Die Möglichkeiten zum Anschluss an Sammelantennen sollen genutzt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Pro Gebäude sind je Dachfläche nur 2 Aufbauten oder 2 Dachflächenfenster oder ein Dacheinschnitt auf max. der Hälfte der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dacheinschnitte, Aufbauten und Dachflächenfenster müssen von den Giebelgesimsen mindestens 1,0 m Abstand haben und 1,0 m unter dem First enden. Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach müssen begrünt werden. Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie Sammelgaragen sind einheitlich zu gestalten. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Die Außenwandflächen müssen in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen gegliedert werden.

#### 3.2 Einfriedungen und Gestaltung der unbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO) Einfriedungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig. Sockelmauern aus Natursteinen bis zu 30 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) bis 1 m Höhe sind allerdings zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten ohne das Planzeichen Pfg 2.2 (Schnitthecken) dürfen nicht eingefriedigt werden. Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantelem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 60 cm nicht überschreiten. Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus grassdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen) oder als wassergebundene Decke hergestellt werden. Bei Gebäuden sind entlang der Grenze Sichtschutzanlagen bis 2,00 m Höhe und bis 3,00 m Länge zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.

### 3.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird erhöht auf - 2 Stellplätze je Wohnung

### 4. HINWEISE

- 4.1 Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- 4.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“).
- 4.3 Bodenfunde: Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 DSchG das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711 / 664630).

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 01.12.2003  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTEIL KLEINGLATTBACH - PLB 3.5

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Haferweg / Von-Neurath-Straße“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1787 bis 1794 und 1859 bis 1865 sowie ein ca. 4 m² großes Teilstück des Flurstücks 1858/5.

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

LAGEPLAN M 1:500, Textteil

ANLAGE: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP) „Wohnen am Hofgut“, Begründung

- Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1, S. 2141);  
- 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 19.12.2000.

### VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 16.02.2004 bis 19.03.2004  
Auslegung bekannt gemacht am 05.02.2004

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 12.05.2004

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 13.05.2004  
Bürgermeisteramt

gez. Nestle  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 27.05.2004

Vaihingen an der Enz, den 27.05.2004  
Bürgermeisteramt

gez. Nestle  
(Bürgermeister)