



TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA 1a – 1 c), §4 BauNVO. Die Ausnahmen im Sinne des §4 (3) 1+3 BauNVO sind gemäß §1 (6) 2 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und §§16-21a BauNVO).
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundfläche darf im WA 1a gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO durch erdüberdeckte Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§16 und 18 BauNVO).
 Für alle Gebäude sind Bezugshöhen in Meter über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) darf maximal 6 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufe muss an der Nordseite des Baufensters liegen.

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO).
 Jeweils nach Planeinschrieb:
 ED – offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 a – abweichende Bauweise. Es sind zwei verschiedene Bauweisen zulässig.

- Offene Bauweise als Geschossbau mit Tiefgarage (die TG ist im Plan dargestellt). Die noch fehlenden Stellplätze können im Vorgartenbereich nachgewiesen werden. Oberirdische Garagen sind bei dieser Bauweise nicht zulässig.

alternativ:

- Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser, keine Tiefgaragen zulässig. Dafür sind die im Plan dargestellten Garagenstellplätze zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB).
 Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung an, sie sind verbindlich.

1.5 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO).
 Überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch Ziffer 1.3).
 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.6 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und §14 BauNVO).
 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Ausnahme für Gerätehütten außerhalb der überbaubaren Flächen: Sofern innerhalb der Baufenster keine Möglichkeit gegeben ist, ist als Ausnahme zulässig:
- Je Gebäude (Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhaushälfte) eine Gerätehütte im rückwärtigen / seitlichen Gartenbereich mit bis zu 9 m², nicht jedoch innerhalb der Pfg-Flächen.
 - mit einer maximalen Länge von 2,5 m incl. Dachüberstand und
 - mit einem Abstand zu den öffentlichen Flächen von >= 2 m.

1.7 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§9 (1) 6 BauGB).
 Bei den Gebieten, in denen als Bauweise Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser festgesetzt sind, sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) 13 BauGB).
 Elektrische Versorgungsleitungen sind im Erdreich zu verkabeln.

1.9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB).
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m erforderlich geworden. Die Stützbauwerke sind von Angrenzern zu dulden.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§9 (1) 25a und b BauGB).
 Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan „Wilhelmstraße/Pappelweg“ dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pfg 2 (Schnitthecken) soll die Vorgärten von den Verkehrsflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Entsprechend den Straßenbezeichnungen nach Baumart sind in Abweichung zum Pfg 1 punktuell Bäume der jeweiligen Straßenbezeichnung vorgesehen (vgl. Grünordnungsplan).

- Pfg 1 : Pflanzgebot für Einzelbäume 1. Ordnung.
- Pfg 2 : Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefährender Standort.
- Pfb 1 : Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume. Bei natürlichem Abgang ist gleichwertig nachzupflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO).

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO).
Dachform: siehe Planeinschrieb: PD = Pultdach. Für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers (max. 1/3 der Gebäudegrundfläche) sind auch Flachdächer zulässig. Diese Flachdachelemente müssen entweder vom Hauptdach deutlich abgesetzt liegen (z. B. seitlich eingeschossiges Erkerdach) oder im nördlichen 1/3 des Baufensters liegen.

Dachneigung: siehe Planeinschrieb 7°. Bei aneinanderggebauten Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform und Dachneigung einzuhalten und das gleiche Material zu verwenden.

Dachdeckung: Es sind ausschließlich Dachbegrünungen zulässig. Dies gilt sowohl für das Haupthaus als auch für Garagen und überdachte Stellplätze, nicht aber für Gartenhütten (siehe auch Ziffer 1.5 und 1.6).

Solaranlagen sind untergeordnet auf den begrünten Dachflächen zulässig (max. 1/3 der begrünten Dachflächen). Es gilt eine max. Höhe von 1,5 m über Dachebene und ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Solaranlage und Dachrand (nicht aber zu Gebäude- Wohnungstrennwänden).

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster: Es sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig (siehe auch Ziffer 2.1, Solaranlagen).

Pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte oder halbes Mehrfamilienhaus/Geschossbau) sind Dachflächenfenster mit insgesamt max. 1,0 m² Blendrahmen-Außenmaß zulässig. Der Abstand zum Dachrand (nicht aber zu Gebäude- Wohnungstrennwänden) muss mindestens 1,5 m betragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

A Festsetzungen nach BauGB

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

- WA 1a Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)
- FGB Fläche für Gemeinbedarf (hier Kindergarten) (§ 9 (1) 5 BauGB)

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

- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- EFH 259,50 Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe über NN (Bsp.)

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

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

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Verkehrsgrundfläche, siehe auch Grünordnung

Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 16) BauGB

- Pflanzgebot für Schnitthecken (Pfg 2)
- Anpflanzen von Bäumen (Pfg 1)
- Erhaltung von Bäumen (Pfb 1)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrten
- Stützmauer, siehe Textteil Ziffer 2.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- PD 7° Pultdach mit 7° Dachneigung
- Firstrichtung

C Darstellung ohne Normcharakter

- × 244,9 vorh. Höhenpunkte, Höhenangabe in Meter u NN
- Flurstücksgrenze mit Messpunkten
- Flurstücksnummer (Bsp.)
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Wege
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Meter
- Bestehende Abwasserleitung
- Baum entfällt

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Die Außenwandflächen müssen in gedeckten Farbönen ausgeführt werden. Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen gegliedert werden.

Aneinandergebauete Garagen und überdachte Stellplätze sowie Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind einheitlich zu gestalten.

2.2 Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten 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) sind allerdings zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Abweichend sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Stützmauern zur Einbeugung des Geländes bis max. zur festgesetzten Bezugshöhe, nicht aber über 1 m über angrenzender Verkehrsfläche, zulässig.
 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände an der Grenze zum Nachbargrundstück darf 60 cm und nahe der an nördlicher Grundstücksgrenze zulässigen Stützmauer 1,0 m nicht überschreiten.

Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus grassudwachsenden Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen) oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Für eine evtl. erforderlicher **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. Tiefergründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem **Erschließen von Grundwasser** muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

3.2 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 Grabungsarbeiten **Bodenfunde / Bodendenkmale** angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen (Tel.0711/904-0).

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 30.04.2009
 Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
 STADTTEIL KLEINGLATTBACH
 PLB. 3.5

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Wilhelmstraße/Pappelweg, 4. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB
 Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2228, 2229, 2230, 2231, 2232 und 2233 sowie Teile der Flurstücke 2121 und 2234.
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Die Stellplatzsatzung „Kleinglattbach-Süd“ vom 16.08.1996 behält jedoch ihre Gültigkeit. Die im Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan gemachten Aussagen für den Änderungsbereich gelten erläuternd sinngemäß weiter.

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 21.12.2006
 - 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)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 10.07.2009 bis 11.08.2009
 Auslegung bekannt gemacht am 02.07.2009

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.09.2009

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 01.10.2009
 Bürgermeisteramt

gez. ...
 i.V. Nestle
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 08.10.2009

Vaihingen an der Enz, den 08.10.2009
 Bürgermeisteramt

gez. ...
 i.V. Nestle
 (Bürgermeister)