

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 (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 4, 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe, siehe Planeinschrieb. Diese kann überschritten werden, wenn die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe in gleichem Maße reduziert wird.
Maximal zulässige Firsthöhe: 6,80 m. Bezugspunkt ist die geplante (gemäß Baugesuch) Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtgebäuelänge von 18m zulässig. (Garagen sind nicht mitzurechnen.)

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sowie Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)
Pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (Doppelhaushälfte als 1 Gebäude).

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Elektrische Versorgungsleitungen sind im Boden zu verlegen.

1.8 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
LR1 Städtischer Abwasserkanal und/oder Regenwasserkanal
LR2 Mulde zur Ableitung des Regenwassers

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und § 1a BauGB)

1.9.1 Auf der mit M gekennzeichneten Fläche ist das bestehende Feldgehölz (24a-Biotop) dauerhaft zu erhalten.
Die Arrondierungsfläche der Feldhecke ist als Wiese anzulegen. Die Ausbildung einer naturnahen Regenwassermulde ist zulässig.

1.9.2 Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Sickermulden oder Sickerschächte). Eine anderweitige Nutzung (z.B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) ist zulässig.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 und § 1a BauGB)

Pfg. 1.1/1.2 Mindestens 50% der Fläche ist mit Laubbgehölzarten zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Thuja und andere Nadelgehölze sind unzulässig.
Pfg. 1.1 Die Ausbildung einer Regenwassermulde ist zulässig. Die Mulde ist naturnah zu gestalten.

Untergeordnete Fußwege sind für eine rückwärtige Gartenschließung ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen, Rindenmulch) oder einzelne Trittsteine.

Pfg. 2 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

1.11 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 unterirdische Stützwerke in einer Breite von 0,2 m sowie entstehende Böschungen zu dulden.
Die Böschungen, die durch die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen entstehen, können durch Stützmauern (unter Beachtung von Ziffer 2.4) ersetzt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

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

Dachform und Dachneigung: Satteldach, Dachneigung 22-30°.
Ausnahme: Garagen auf den dafür festgesetzten Flächen sind mit begrüntem Flachdach zu errichten (siehe „Dachdeckung“). Garagen auf den überbaubaren Flächen können mit begrüntem Flachdach errichtet werden. (Sonst wie Hauptgebäude).

Finstrichung
Finstrichung zwingend - siehe Planeinschrieb. Bei Finstrichung B-B sind Quergebälk/ Nebenfirste ausnahmsweise auf der Bergseite, bei Finstrichung A1 - A1 auf der Südwestseite zulässig, wenn der First mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst ansetzt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Auf den tatsächlichen Dachflächen sind nur Dachflächenfenster jeweils bis zu 1 qm Fläche zulässig. Ihre Summe darf 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf den bergseitigen Dachflächen und den übrigen Dachflächen (zur Ost- und Westseite hin) sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zulässig. Die Länge der Dacheinschnitte darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur Giebelfront muß mindestens 2,5 m betragen.

Dachdeckung
Es sind nur rote und rotbraune Ziegeldachdeckungen und Dachsteine sowie begrünte Dächer (mindestens Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.
Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt auf die Dachfläche mit gleicher Dachneigung aufzusetzen.

Wandflächen
Metallverkleidungen sind unzulässig.

Gebäude innerhalb der Baufenster (Doppelhäuser, Garagen, Nebenanlagen)
Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten. (Ausnahme begrüntes Flachdach.)

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB)
Stellplätze und Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigen und grasdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) hergestellt werden.

2.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Es sind nur Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. In Hecken eingewachsene Maschendrahtzäune sind bis 1m Höhe zulässig (mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen).

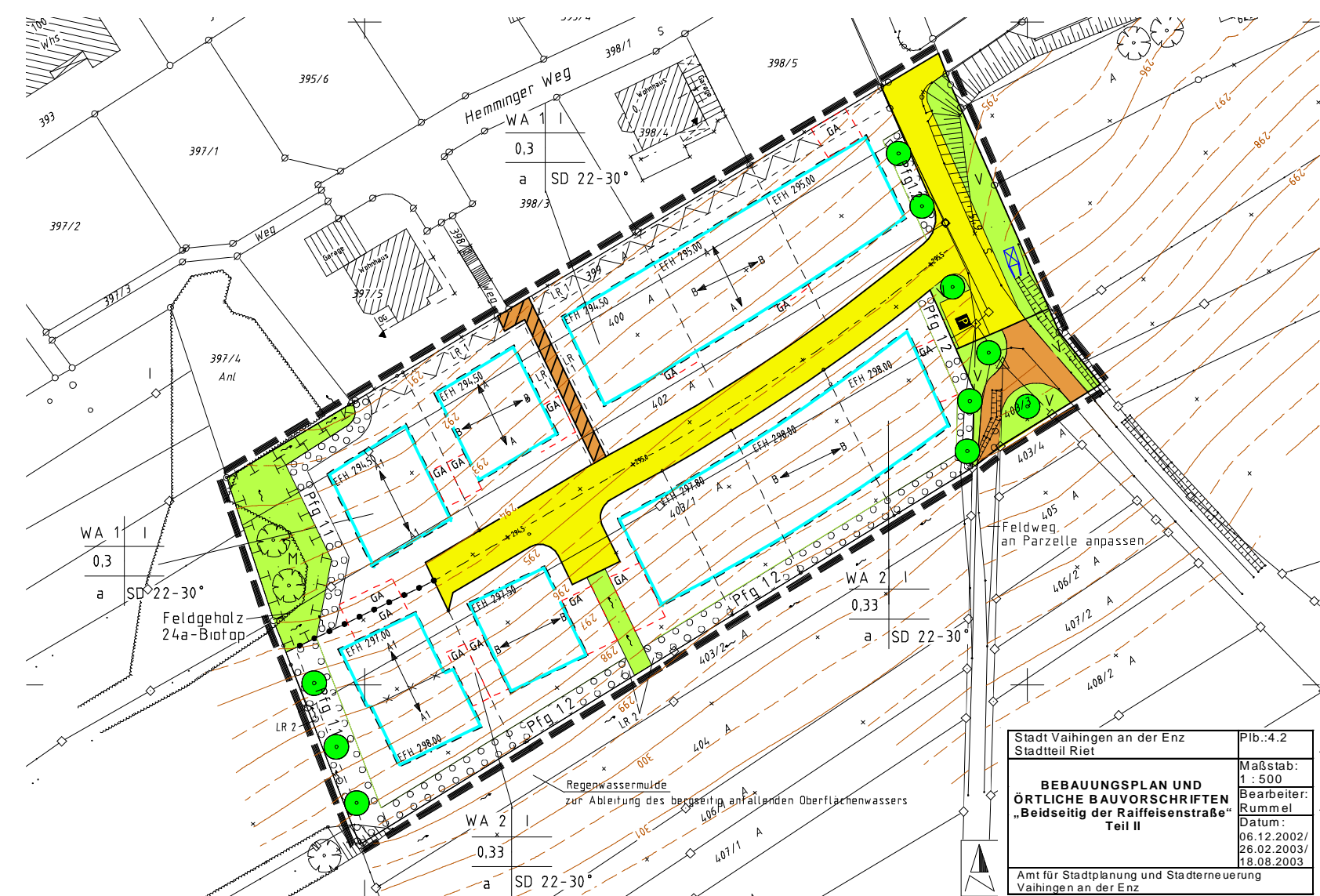
2.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.5 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Abgrabungen sind allgemein bis 1,0 m Tiefe zulässig.
Im Bereich der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen sind Abgrabungen bis 0,5 m zulässig. Größere Abgrabungen (als 1 m) sind nur zwischen Garagen und Fahrbahn zulässig.

* 3. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (§9(6) BauGB)
3.1 Das Feldgehölz (24a-Biotop) ist während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920 zu sichern.
3.2 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß §37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
3.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und / wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 06.12.2002 / 26.02.2003 / 18.08.2003
Stadtplanungsamt

* Änderung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2003
Ergänzung Bezeichnung 24a-Biotop in Zeichnung und Zeichenerklärung
Ergänzung im Pfg. 1.1/1.2
Ergänzung „Nachrichtliche Übernahme“ Einhaltung der DIN 18920
Ergänzung Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg



ZEICHNERKLÄRUNG
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
K1 Sportflächen als Naturgebiet § 14, 15 BauNVO
1a1 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1a2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 BauNVO
1a3 Maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe § 16 Abs. 2 BauNVO
1a4 Maximal zulässige Firsthöhe § 16 Abs. 2 BauNVO
1a5 Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
1a6 Baufenster § 21 BauNVO
1a7 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a8 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a9 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a10 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a11 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a12 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a13 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a14 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a15 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a16 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a17 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a18 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a19 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a20 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a21 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a22 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a23 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a24 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a25 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a26 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a27 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a28 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a29 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a30 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a31 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a32 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a33 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a34 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a35 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a36 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a37 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a38 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a39 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a40 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a41 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a42 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a43 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a44 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a45 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a46 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a47 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a48 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a49 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a50 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a51 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a52 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a53 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a54 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a55 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a56 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a57 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a58 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a59 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a60 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a61 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a62 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a63 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a64 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a65 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a66 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a67 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a68 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a69 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a70 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a71 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a72 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a73 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a74 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a75 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a76 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a77 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a78 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a79 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a80 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a81 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a82 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a83 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a84 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a85 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a86 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a87 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a88 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a89 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a90 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a91 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a92 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a93 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a94 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a95 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a96 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a97 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a98 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a99 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO
1a100 Flächen für unterirdische Stützwerke § 26 BauNVO

ANHANG PFLANZLISTE ALS EMPFEHLUNG

Table with 2 columns: Plant name and German name. Includes plants like Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Comus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Prunus padus, Rosa canina, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Sorbus aria, Tilia cordata, Ulmus glabra, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Mehrgriffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Gemeine Esche, Zitterpappel, Traubenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Wildflieder, Mehlbeere, Winterlinde, Bergulme.

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL Riet, Pib. 4.2

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BEIDSEITIG DER RAIFFEISENSTRASSE TEIL II“

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück der Raiffeisenstraße und die westlich daran angrenzenden Flurstücke 399, 400, 402, 403/1 und 403/3.

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

Lageplan M 1: 500, Textteil

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung)

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1, S. 2141);
- Bauutzungsverordnung (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 (BGI. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GRL S.760).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 17.03.2003 bis 22.04.2003
Au
slegung bekannt gemacht am 06.03.2003

Als Satzungen gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 24.09.2003
Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 25.09.2003
Bürgermeisteramt

gez. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschlüsse bekanntgemacht und in Kraft getreten am 02.10.2003

Vaihingen an der Enz, den 02.10.2003
Bürgermeisteramt

gez. Nestle
(Bürgermeister)