KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL RIET, PLB. 4.2

BEBAUUNGSPLAN
"BEIDSEITIG DER RAIFFEISENSTRASSE - TEIL I"

Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt im Westen und Norden durch die Grundstücke Furtbergstraße 96 - 110, im Osten durch die Raiffeisenstraße und im Süden durch das Flurstück Nr. 399.

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL
ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung gemäß § 1a BauGB, landschaftsökologische Voruntersuchung.

Es gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 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. 24/8.9.1995, S. 617).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.3.99 bis 30.4.99
Auslegung bekannt gemacht am 18.3.99

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.6.99

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 1.7.99
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am29.7.99

Vaihingen an der Enz, den 29.7.99
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

Textbezug

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1.1
0,3	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)	
I mHb	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung (§§ 16, 20 BauNVO)	1.2
EFH 287,0	Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über NN als Höchstgrenze	1.2
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
ED	offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhaus zulässig (§ 22 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	
GA	Garagen/ überdachte Stellplätze	1.3
	Von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 10 BauGB) Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen.	1.4
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Mischfläche, keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr	
FW	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (eigenständiger) Fußweg	
	öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	
V	öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB	
M	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	1.7.1
	Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	
LR	Leitungsrecht zugunsten der Stadt	1.8
Pfg	Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)	1.9
	standortgerechte und heimische Laubbäume sind zu pflanzen (siehe Pflanzliste) (§ 9 (1) 25 a BauGB)	
	Abgrenzungen	
	Höhe baulicher Anlagen sind unterschiedlich EFH	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)	

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

SD 22°-30°	Satteldach / Dachneigung	2.1
	Firstrichtung zwingend, wahlweise (sofern möglich) in Richtung A-A oder B-B	2.1
	Nebenfirste - siehe textliche Festsetzungen	

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE

288	geplante Straßenhöhe (Richtwerte)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
290	Höhenlinien (Bestand)
	Ableitung Regenwasser

*Ergänzung Textteil:

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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.
Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

* Änderungen aufgrund Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 30.6.1999 (Textteil Ziffer 2.1 Solaranlagen und 3 Hinweise).

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 30.6.99

Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt

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) 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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist im WA 1 auf 6,5m und im WA 2 auf 6,8 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die geplante (gemäß Baugesuch) Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden).

Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf 3,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der geplanten (gemäß Baugesuch) Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand. Die Traufhöhe kann bei den Querfirsten überschritten werden.

1.3 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. Darüberhinaus sind Stellplätze nur entlang den öffentlichen Straßenflächen (mit Ausnahme der Pfg-Flächen) zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

1.4 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. Innerhalb der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (Doppelhaushälfte als 1 Gebäude).

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

Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

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

1.7.1 Auf der mit M gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Feldhecke (24a-Biotop) zu erhalten.

Die Arrondierungsfläche (im Norden und Osten der Feldhecke) ist als Wiese anzulegen. Die Ausbildung einer naturnahen Regenwassermulde ist zulässig.

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

1.8 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR 1.1 Städtischer Abwasserkanal

LR 1.2 Mulde zur Ableitung von Regenwasser.

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

Pfg 1 Wiese und/oder standortgerechte und heimische Gehölzarten (siehe Pflanzliste).

Untergeordnete Fußwege sind für eine rückwärtige Gartenerschließung ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen, Rindenmulch) oder einzelne Trittsteine. Die Ausbildung einer Regenwassermulde ist zulässig. Die Mulde ist naturnah zu gestalten.

Pfg 2 Wiese und / oder standortgerechte und heimische Gehölzarten (siehe Pflanzliste). Im Bereich der Einmündung der Stichstraße sind auf einer Breite von 5 m Sträucher nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig (Sichtwinkel Raiffeisenstraße).

Die Baumstandorte sind innerhalb der Pfg-Fläche verschiebbar.

Pfg 3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

1.10 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 angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke 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).

Firstrichtung
Firstrichtung zwingend - siehe Planeintrag. Bei Firstrichtung B-B sind Quergiebel/ Nebenfirste ausnahmsweise auf der Bergseite zulässig, wenn der First mindestens 0,5m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst ansetzt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster:
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Auf den talseitigen 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 Ziegeleindeckungen 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)
Diese 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 bis 1 m Höhe sind 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.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 26.1.1999 / 10.3.1999 / 30.6.1999
Stadtplanungsamt

ANHANG PFLANZLISTE ALS EMPFEHLUNG

Liste geeigneter großkroniger Laubbaumarten für Pflanzungen entlang den Erschließungsstraßen und zur Begrünung der Parkplätze

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste geeigneter Laubgehölzarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Mehrgriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Wildflieder
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Obstbäume