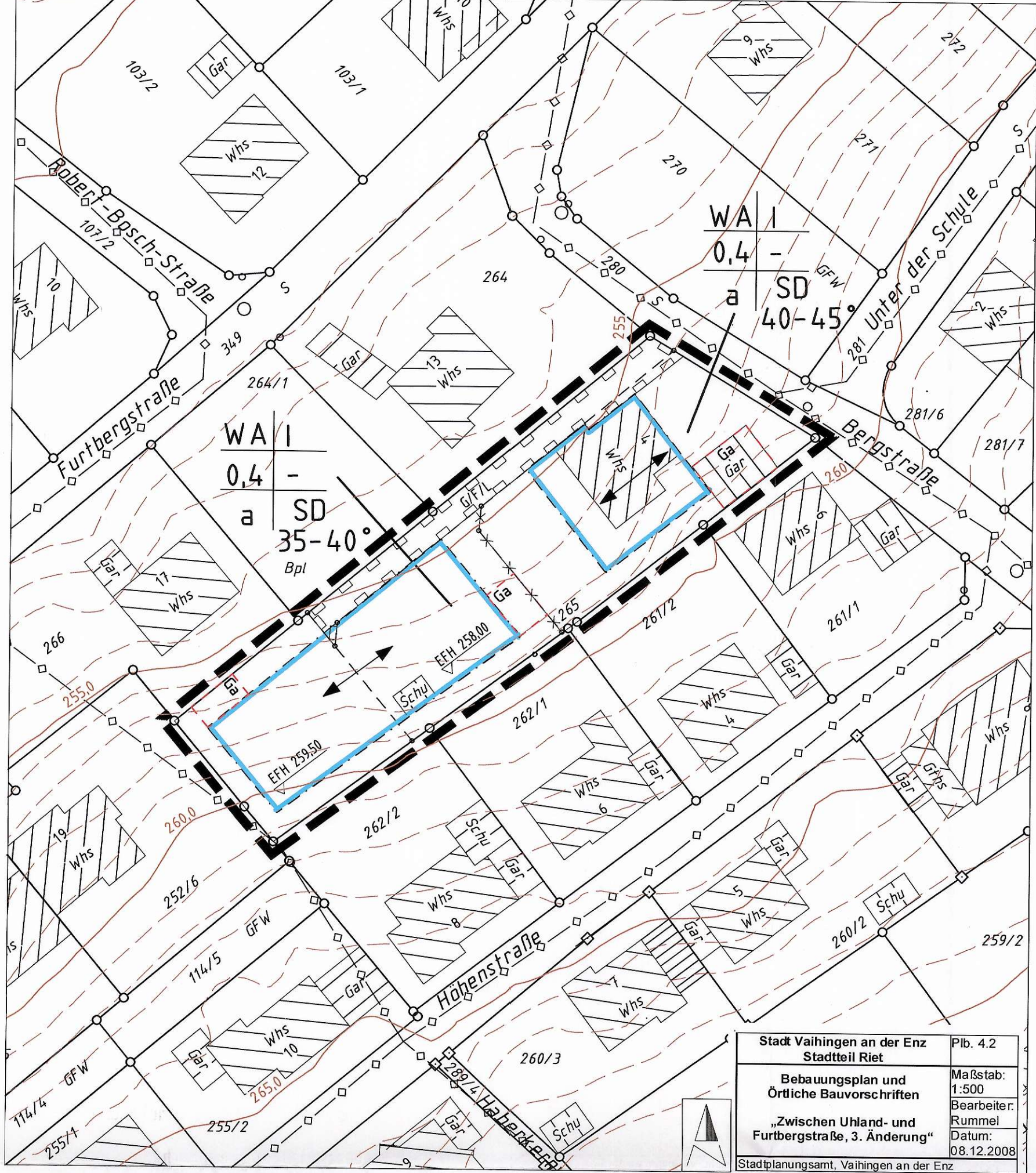




Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 i. V. m. §1(5) BauNVO.
Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Abweichende Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m parallel zur Hauptfirstrichtung zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)
Maximale Gebäudehöhen: Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe siehe Einschrieb in der Planzeichnung.
Die Firsthöhe ist auf max. 7,50 m über der EFH begrenzt.
- 1.3 Höchstzahl der Wohneinheiten (§9(1)Nr. 6 BauGB)
Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen (§9(1) Nr. 4 BauGB und §14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO- soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt- sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück ein Nebengebäude mit max. 15 m³ umbauten Raum außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 Mit Rechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)
GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Flurstück 265.
- 1.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 und § 1 a BauGB)
Das Oberflächenwasser / Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, soweit wie möglich zu versickern (z. B. Sickermulden oder Sickerschächte). Ebenfalls zulässig ist die anderweitige Nutzung des Wassers (z. B. Zisteme, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude).
Für Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden oder alternativ das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern.

2. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung der bauliche Anlagen
Dachform als Satteldach.
Dachneigung: nach Planeinschrieb
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel
- Quergiebel sind nur auf der Südseite zulässig.
- Je Dachseite sind nur 2 Dachaufbauten oder ein (gilt nur für Südseite) Quergiebel zulässig.
- Abstand der Dachaufbauten untereinander mind. 1,50m.

- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, der Dacheinschnitte / des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.
- Der Abstand von Dachaufbauten / vom Quergiebel zum First muss mind. 1,00 m betragen (parallel zur Dachfläche gemessen).
- Der Abstand von Dachaufbauten zum Schnittpunkt Außenwandfläche / Dachfläche muss mind.0,5 m (parallel zur Dachfläche) betragen
- Der Abstand von Dachaufbauten / vom Quergiebel zur Giebelwand muss mind. 1,50m betragen.
- Dacheindeckung Es sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.
Dachüberstand an den Giebelseiten max. 0,5m.

- 2.1.1 Garagen, die nicht im Gebäude integriert sind, sind mit Flachdach auszuführen. Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Alternativ ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
- 2.2 Solaranlagen
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geeigneten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei Flachdächern gilt eine maximale Höhe von 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) und ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (inklusive Konstruktionshöhe).
- 2.4 Fassadenmaterialien und –farben
Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Kunststoffen, Metall oder reflektierende Materialien, sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben.
- 2.5 Stützmauern
sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 2.6 Auffüllungen und Abgrabungen
Sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden und das Maß von 1,00 m Geländeverschiebung nicht überschritten wird.
3. HINWEISE
- 3.1 Bodenfunde: Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711 / 664630).
- 3.2 Grundwasserschutz: Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- 3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz: auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. *

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 8.12.2008 / 15.07.2009
Stadtplanungsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

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

A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(siehe Textteil)
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen	(§ 9 (1) Nr. 4, BauGB)
G/F/L	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
× × ×	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
EFH 259,50	Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe über NN (Bsp.)	(§ 10 (2) 4 BauNVO)
— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 35-40°	Satteldach, Dachneigung 35-40°
SD 40-45°	Satteldach, Dachneigung 40-45°

Hauptfirstrichtung

C. Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Wege
	Flurstücksgrenze mit Messpunkten
225	Flurstücksnummer (Bsp.)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN
	Abwasserleitung, unterirdisch

* Änderungen aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 15.07.2009 (Textteil Ziffer 3.3)

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL RIET

PLB.4.2

„ZWISCHEN UHLAND- UND FURTBERGSTRASSE, 3. ÄNDERUNG“

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13a BauGB
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 265.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan

- Für die Bebauungsplanänderung 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 13.02.2009 bis 16.03.2009
Auslegung bekannt gemacht am 05.02.2009

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 15.07.2009

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 16.07.2009
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 06.08.2009

Vaihingen an der Enz, den 06.08.2009
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)