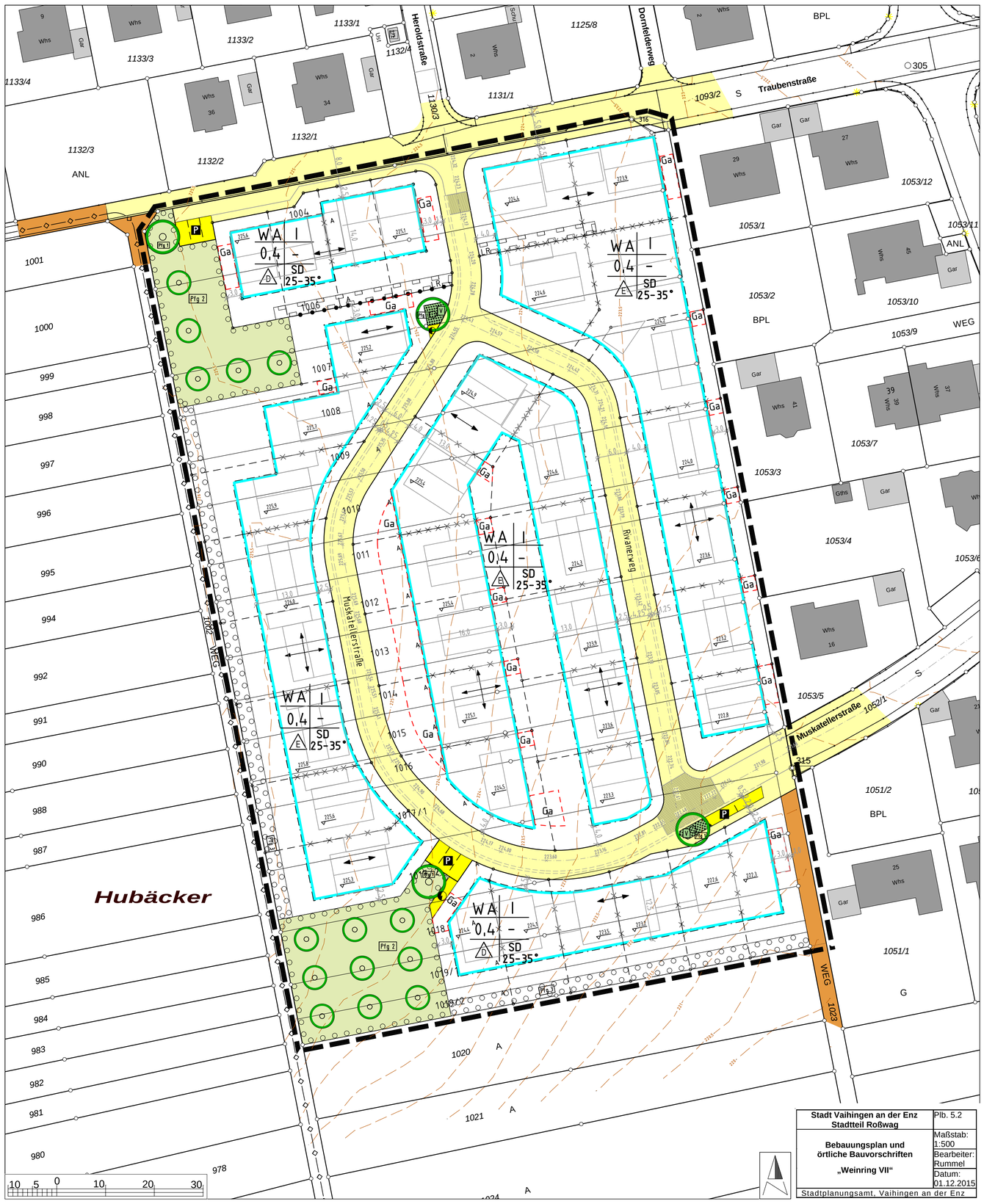

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßwag	Plb. 5.2
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **„Weinring VII“**	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 01.12.2015
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone (Füllschema)

a	b	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosszahl
c	d	c) Grundflächenzahl	d) –
e	f	e) Bauweise	f) Dachform

A. Festsetzungen nach BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4

2232 Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über NN (Bezugshöhe)

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

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
P Parkfläche

Feldwegfläche

Flächen für die Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 (6) BauGB)

Elektrizität / Telefon / Breitbandversorgung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrünfläche

Pfg Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a (6) BauGB)

Pfg 1 Pflanzgebot

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung für Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Erdgeschossfußbodenhöhen

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 25-35° Satteldach, Dachneigung 25-35°

Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirstrichtung (§ 73 (1) 1 LBO)

C. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude
Vorhandene Wege
Flurstücksgrenze mit Messpunkten
225 Flurstücksnummer (Bsp.)
242.0 Höhenaufnahme Dipl.- Ing. Siegfried Gerst, Mühlacker, 2015
7,0 Maßangaben in Meter
223,16 Straßenachse mit Höhenpunkte Dipl.- Ing. Siegfried Gerst, Mühlacker, 2015
Wohnhaus mit Garage
Pflasterfläche
20KV Erdkabel (Netze BW)

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ (WSG-Nr.: 118-119), innerhalb der Zone IIIA.

3.2 Für eine eventuell erforderliche 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.

3.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3.3 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen (Tel. 0711/904-0).

3.5 Plangrundlage: Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Dezember 2013 gezeichnet.

3.6 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere sind die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung sowie die Geländehöhen und bauliche Einfriedungen darzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 01.12.2015
Stadtplanungsamt

Anhang 1 (zu Textteil Ziffer 1.8) Artenliste / Auswahlliste als Empfehlung

Artenliste Nr. 1 — Pflanzgebot „Einzelbäume“ (PFG 1)

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch Sorten wie ‚Elsrijk‘)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch Sorten wie ‚Cleveland‘, ‚Columnare‘, ‚Olmsted‘)
Carpinus betulus	Hainbuche (auch in Sorten wie ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘)
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Artenliste Nr. 2 — Pflanzgebot „Streuobstwiese“ (PFG 2)
Obstbäume auf Sämlingsgrundlage als Hochstämme (Kronenansatz > 1,80 m).

Obstbäume / Tafeläpfel:

Brettacher	Schöner von Boskoop
Jakob Fischer	Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm	Rheinischer Winterrambur
Roter Berlepsch	

Obstbäume / Mostäpfel:

Bittenfelder	Börtlinger Weinapfel
Hauxapfel	Maunzenapfel
Schneiderapfel	

Obstbäume / Mostbirnen:
nachfolgende Sorten gelten als besonders feuerbrandresistent:

Bayrische Weinbirne	Karcherbirne
Metzer Bratbirne	Palmischbirne

Artenliste Nr. 3: Pflanzgebot „Ortsrandgestaltung“ (PFG 3)

Baumarten (kleine bis mittelgroße Laubbäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zieräpfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen in Sorten
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Heimische, standortgerechte Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viiburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstbäume:
Apfel- , Birnen-, Süßkirschen- Mirabellen- und Zwetschgen- und Walnussbäume

Artenliste Nr. 4 Pflanzgebot „Hausbaum“ (PFG 4)

Baumarten (kleine bis mittelgroße Laubbäume)

Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn (auch kleine / schmale Sorten)
Betula pendula	Hänge-Birke
Malus spec.	Zieräpfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen in Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume:
Apfel- , Birnen-, Süßkirschen- Mirabellen- und Zwetschgen- und Walnussbäume

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 - WA (§ 4 BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe / Firsthöhe), jeweils als Höchstmaß.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2), § 18 BauNVO)
Im Geltungsbereich sind für die Gebäude Bezugshöhen in m über NN im Bebauungsplan eingetragen. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten können Verschiebungen bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen oder Zwischenhöhen zugelassen werden.
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 3,7 m über der Bezugshöhe liegen. Die Traufhöhe darf auf maximal 1/4 der Gebäudelänge, bei Quergiebeln auf maximal 1/2 der Gebäudelänge, um bis zu 2,0 m überschritten werden.
Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 8,2 m über der Bezugshöhe liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser gemäß Planeinschrieb im Sinne der offenen Bauweise.

1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m einhalten, sofern nicht ein zweiter Stellplatz an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch in den Garagenbaufenstern) zulässig.
Ausnahmsweise ist außerhalb dieser Flächen pro Grundstück ein Gebäude mit maximal 15 cbm umbauten Raum zulässig, nicht aber in den Pflanzgebotsflächen und mit mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.8 Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)
Die festgesetzten Pflanzgebote dienen wesentlich der Eingriffsvermeidung bzw. dem Ausgleich der mit der Planung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Bei den nachfolgenden Festsetzungen zur Grünordnung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Auswahllisten sind Empfehlungen.
Auf einen ausreichenden Pflanzabstand gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG), insbesondere zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. den angrenzenden Feldwegen, ist zu achten. Siehe auch Ziffer 2.2 und 3.6.

Pflanzgebot Einzelbäume, Pfg 1 (öffentliche Flächen): An den gekennzeichneten Standorten ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Geringfügige Lageabweichungen sind zulässig.
Siehe Auswahlliste Nr. 1.

Pflanzgebot Streuobstwiesen, Pfg 2 (öffentliche Flächen): Die Flächen sind als Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbaumarten auf Sämlingsunterlage zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Darstellung der Baumstandorte in der Planzeichnung ist beispielhaft. Das Grünland ist durch Ansaat mit autochthonem Saatgut für Glatthaferwiesen anzulegen und durch extensive Pflege (keine Düngung, Mähgut abfahren) dauerhaft zu unterhalten.
Siehe Auswahlliste Nr. 2.

Pflanzgebot ergänzende Ortsrandbegrünung, Pfg 3 (private Flächen): Auf den Flächen sind Anpflanzungen von Laubgehölzen und Obstbäumen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Je Grundstück ist ein Baum (kleine bis mittelgroße Baumarten) anzupflanzen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht einzuhalten.
Siehe Auswahlliste Nr. 3.

Pflanzgebot Hausbäume, Pfg 4 (private Flächen): Pro Wohnbaugrundstück ist ein hoch- oder mittelstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Bäume des Pfg 3 können angerechnet werden.
Siehe Auswahlliste Nr. 4

1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
LR Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz zu belasten (Ableitung von Abwasser / Niederschlagswasser).

1.11 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 Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2 m Breite und 0,5 m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Dachform und Dachneigung zwingend, siehe Planeinschrieb.
Doppelhäuser bzw. aneinander gebaute Häuser und Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.
Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.
Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen.
Freistehende bzw. nicht in die Gebäude integrierte Garagen / überdachte Stellplätze sind mit einem Flachdach oder flach geneigtem Pultdach (bis 5 °) auszuführen. Diese sind dann zu begrünen (s. Dachdeckung).

Firstrichtung: Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirstrichtung zwingend, siehe Planeinschrieb.

Quergiebel, Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte
Quergiebel (untergeordnete Nebenfirste mit einer Dachneigung von 25 – 35 Grad), Dachaufbauten und Dacheinschnitte (mit umlaufender Dachfläche) sind bei Einhaltung nachfolgender Rahmenbedingungen zulässig:

Länge/Breite	von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln je Dachseite zusammen max. 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge (Gesamtbreite/-länge).
Abstand zum First	mindestens 1,0 m (gemessen in der Dachfläche).
Seitlicher Abstand	zum Giebel des Haupthauses, zu Hausversätzen sowie zu Quergiebeln, Dachaufbauten und Dacheinschnitten mindestens 1,5 m (gemessen jeweils am äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut).

Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte in 2. Reihe (2. DG) sind unzulässig.
Die Dachneigungen der Gauben dürfen nicht vom Dach aus ansteigen (negative Dachneigung).

Dacheindeckungen
Die Dächer sind entweder zu begrünen (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) oder als naturrote ziegelgedeckte Dächer auszuführen.
Auf 1/4 je Dachfläche können Glasdächer (Wintergärten) zugelassen werden.
Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

Fassadenmaterialien
Außenwandflächen sind als Putzflächen oder aus Holz auszuführen. Bei Dachgauben und untergeordneten Teilen bis 15 % je Wandfläche können Metallverkleidungen zum Einsatz kommen. Grelle / leuchtende Farben sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Zu öffentlichen Verkehrsflächen incl. Feldwegen (auch angrenzend an den Geltungsbereich) sowie zu angrenzend landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit baulichen Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen sind hier als lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) zulässig. In diesen lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Zäune nicht über 1 m Höhe zulässig.
Für sonstige Einfriedungen wie z.B. Sichtschutzanlagen beträgt der Mindestabstand 3 m.
Abweichend sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich Stützmauern aus Natursteinen bzw. mit diesen verkleidete Stützmauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

Der mit Stützmauern abgefangene Höhenunterschied von Auffüllungen und Abgrabungen zum gewachsenen Gelände an sonstigen Grundstücksgrenzen darf 0,5 m nicht überschreiten. Mehrhöhen sind mit max. 45 Grad abzuböschen. Die Geländehöhe an gemeinsamen Grenzen kann abweichend gemeinsam neu festgelegt werden.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) oder mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

2.3 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)
Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zur Speicherung und zur gedrosselten Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers, z.B. von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, herzustellen. Eine teilweise Versickerung dieses Wassers auf dem jeweiligen Grundstück ist zulässig.
Das erforderliche Retentions- Speichervolumen muss pro Grundstück mind. 4 cbm betragen und hat ständig zur Verfügung zu stehen (Zisternen mit Zwangsentleerung). Die gedrosselte Abflussmenge in die Regenwasserkanalisation beträgt pro Zisterne 1,0 Liter pro Sekunde.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ROSSWAG, PLB. 5.2

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Weinring VII“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1004 bis 1019/2 sowie Teile des Flurstücks 1023.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung (mit Umweltbericht) 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. B.W. 2010, S. 357) zul. geändert am 11.11.2014 (GBl.BW S. 501)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 01.04.2016 bis 09.05.2016
Auslegung bekannt gemacht am 24.03.2016

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 20.07.2016

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 21.07.2016
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 28.07.2016

Vaihingen an der Enz, den 28.07.2016
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)