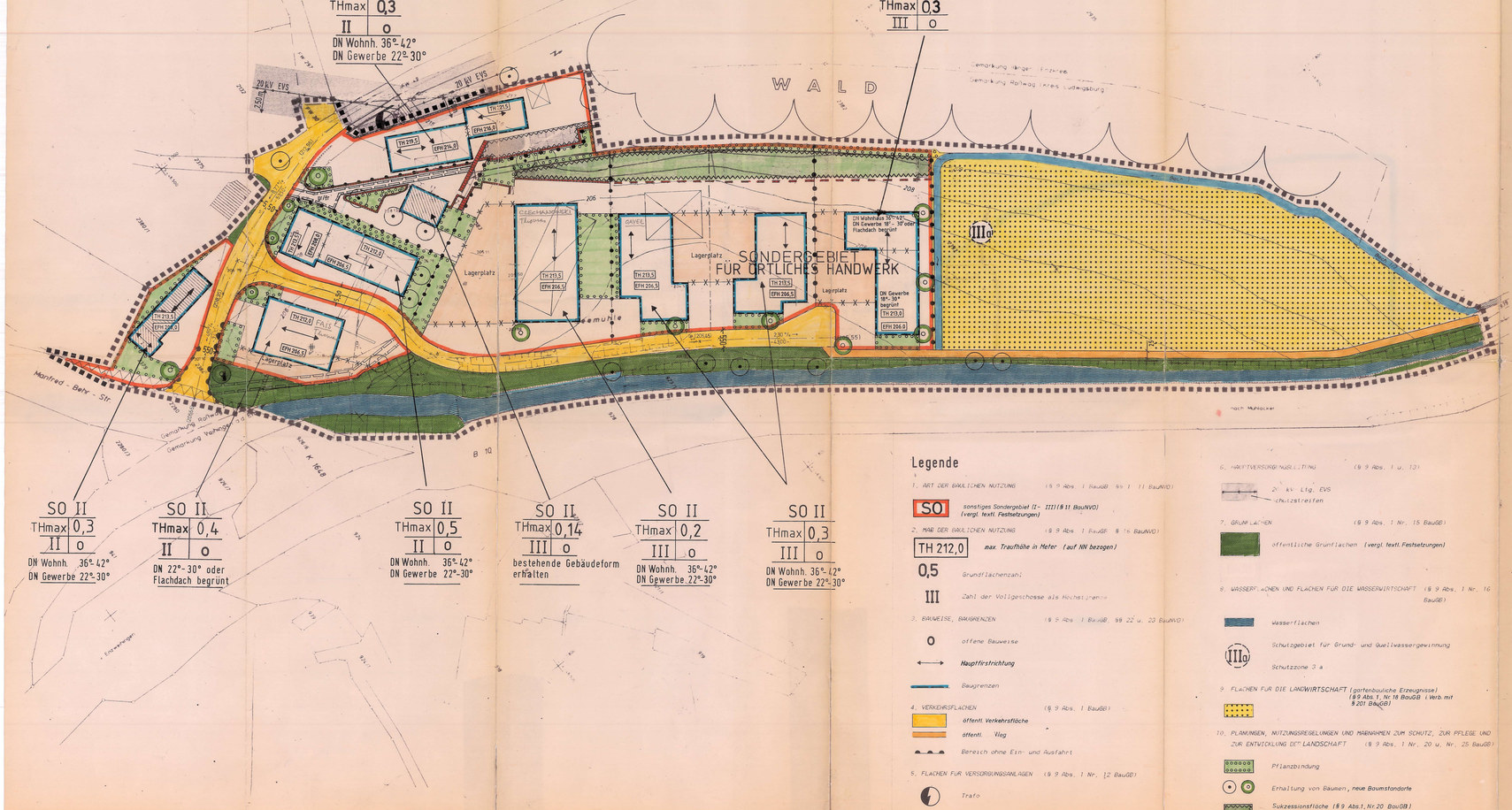

Die Übereinstimmung der 3.Abschrift mit dem Originalbebauungsplan der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 23. Februar 1989 beurkundet:

Vaihingen an der Enz, den 8.9.1989
Bürgermeisteramt

Legende

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet (I- IIII (§ 11 BauNVO) (vergl. textl. Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

TH 212,0 max. Traufhöhe in Meter (auf NN bezogen)

0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Hauptfirstrichtung

Baugrenzen

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

öffentl. Verkehrsfläche

öffentl. Weg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (§ 9 Abs. 1 u. 13)

20 kV Ltg. EVS
Schutzstreifen

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (vergl. textl. Festsetzungen)

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

IIIo Schutzzone 3 a

9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (gartenbauliche Erzeugnisse) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.Verb. mit § 201 BauGB)

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindung

Erhaltung von Bäumen, neue Baumstandorte

Sukzessionsfläche (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB) (Fläche die der freien natürlichen Entwicklung überlassen wird)

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gr/r : Geh- und Fahrrecht
lr : Leitungsrecht

von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltendes Anfahrsichtfeld (max. Pflanzhöhe 1,0 m)

Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Abgrabungen

neue Mauer

bestehende, zu erhaltende Trockenmauer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

36°-42° Zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden

22°-30° Zulässige Dachneigung bei Gewerbeuten

EFH 206,5 Erdgeschoßfußbodenhöhe (Richtwert)

x(20555) Straßenhöhen auf N.N. bezogen

206 Geländehöhen auf N.N. bezogen

best. Gebäude

geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

D denkmalgeschütztes Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen sonstigen Festsetzungen

3. ABSCHRIFT

GEMEINDE VAIHINGEN/ENZ
ORTSTEIL ROSSWAG
LANDKREIS LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN -SEEMÜHLE

* Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Besigheim wurde aufgrund der Gemeinderatssitzung vom 7. 6. 1989 im Textteil aufgenommen.

Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz, den 12. 6. 1989
gez. Deppert

BEARBEITER: Dipl. Ing. Andresen

0 5 10 20 30 40 50M

M 1:500

LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH FEBRUAR 1989

TEXT zum Bebauungsplan „Seemühle"
Stadt Vaihingen/Enz
Ortsteil Roßwag

Aufgestellt:

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen

GemO §§ 1 Abs.3, 2 Abs.1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 in Verbindung mit der Überleitungsvorschrift § 244 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 15.9.1979, geändert durch das Forenbaug vom 19.12.1986.

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften

Vorgenannte Vorschriften in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 1.4.1985

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung

Landesgesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft über die Erholungsvorsorge (Naturschutzgesetz) vom 24.10.1975.

Der Bebauungsplan (Satzung) für den Gebiet "Seemühle", Ortsteil Roßwag, besteht aus:

a) Planurkunde
b) Text zum Bebauungsplan
c) Grünordnungsplan und Erläuterungstext

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.Verb.m. d. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet für Örtliches Handwerk (§ 11 BauNVO)
Entsprechend der Vorordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken wird für das Planggebiet "Sonstiges Sondergebiet" (SO) entsprechend § 11 BauNVO festgelegt.

Das Plangebiet wird entsprechend diesen Vorgaben in die SO I-III aufgegliedert:

SO I
Zulässig sind:
1. örtliche landwirtschaftliche Betriebsstellen,
2. örtliche Betriebsstellen für Landschaftsbau,
3. das Betrieb von den äußeren Abmessungen her untergeordneten Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. örtliche Betriebe des Baugewerbes.

Nicht zulässig sind:
1. Nutztierhaltung

SO II
Zulässig sind:
1. örtliche Betriebe des Baugewerbes, des Metallbe- und -verarbeitungsgewerbes und des Landschaftsbaus bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche
2. das Betrieb von den äußeren Abmessungen her untergeordneten Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

Nicht zulässig sind:
1. Schrottplätze.

SO III
Zulässig sind:
1. örtliche Betriebsstellen für Landschaftsgartenbau,
2. das Betrieb untergeordnete Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

1.2 Fläche für die Landwirtschaft (gartenbauliche Erzeugnisse) § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
Zulässig sind:
1. Naturnaher Landschaftsgartenbau unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten (Anbau von Kulturpflanzen aller Art, Blumen-, Samen- und Pflanzen, Garten- und Obstbaumschulen).

Nicht zulässig sind:
1. Bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Gewächshäuser,
2. Anlagen für die Verlegung der Fläche.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Folienkunst auf einer Gesamtfläche von max. 8 m Breite u. max. 25 m Länge
2. private Erschließungswege (maximal 2,5 m Breite) bis zu einer Gesamtfläche von 5% der Schutzfortsetzung).

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, Stellplätze auch in nicht überbaubaren Bereich zulässig.

1.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Überbaubare Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Höhenlage
Es ist eine für die Sondergebiete SO I ... III maximal zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bebauung möglich.

2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO für die jeweilige örtliche (SO I - SO III) ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.3 Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude
Die in Bebauungsplan dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind als Richtwerte anzuhalten.
Die Traufhöhe über NN der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) ist als Höchstgrenze festgesetzt (s. Plan). Die Traufe ist im Schnittpunkt der äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten anzunehmen.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Für das gesamte Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus sind Flächen für die Lagerplätze besonders festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Als Richtung des Firstes (Firstrichtung) gilt die in Bebauungsplan festgesetzte Stellung (Hauptrichtung) der baulichen Anlagen über der längsten Hausseite. Von dieser Richtung ausgenommen sind Dächer über Nebengebäuden, die den Hauptkörper den äußeren Abmessungen nach untergeordnet sind.

5. Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das im Bebauungsplan dargestellte Leitungsrecht ist zugunsten der Gemeinde, das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

7. Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von o,75 m nicht überschreiten.

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die bestehenden östlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Bachläufe sind zu erhalten und soweit als möglich naturnah (hochwassersicherung) auszugestalten. Der östliche Bachlauf ist neu anzulegen.

9. Grün- und Freiflächen sowie Planung, Nutzungsregelung und Rubrikenen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (ab. auch Grünordnungsplan).

Der Grünordnungsplan, der in einzelnen auf die Gestaltung der nicht versiegelten Flächen und die Bepflanzung eingeht, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Die in der Planurkunde gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Darüber hinaus werden neue Baumstandorte festgesetzt (s. Darstellung im Plan). Zusätzlich ist auf je 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochgewachsener Laubbaum zu pflanzen, wobei ein Standort im vorderen Straßenbereich liegen muß. Die Pflanzarten ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die in Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind als Wiese oder Garten auszugestalten (vgl. auch Grünordnungsplan).

- An der westlichen Plangebietsgrenze wird eine Sukzessionsfläche (Fläche, die der natürlichen Entwicklung überlassen wird) festgesetzt.

- Die in Bebauungsplan ausgewiesenen Lagerflächen sind mit einer wassergebundenen Belage zu befestigen. Die weiteren nicht überbaubaren Flächen in den Grundstücksbereichen sind als Schotterrasen festgesetzt.

- Die im Plan dargestellten, erhaltenswerten Trocken- und Natursteinmauern sind als ökologische Nischen zu erhalten.

- Die Befestigung der neuen Erschließungsstraße erfolgt in Schwarzdecke als Spitzrasurtz. Der Weg entlang der Schiene ist als wassergebundene Decke zu versehen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.Verb.m.d. §§ 13, 73 und 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung

Es sind nur symmetrische Satteldächer und doppelsinnig Flachdächer (entsprechend Planeinschrieb) zulässig.

Die jeweilige Dachneigung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2. Äußere Gestaltung

2.1 Wände
Als Oberflächenmaterial ist zulässig:
- glatter Kalkputz,
- glatter Verputz mit Silikatfarbenanstrich (mineralische Pigmente,
- trägende Fachwerkkonstruktionen mit Putz-, Ziegel- oder Lehmfüllung - die Gefache sind hölzig zu putzen bzw. auszumauern,
- Ziegel- oder Natursteinmauerwerk,
- fassadengerbung,
- Holzverkleidung.

2.2 Farbgebung
Die äußere Farbgestaltung ist in Erdfarben vorzunehmen.

2.3 Fenster, Türen
- Fenster und Türen sind nur als Holz zulässig.

2.4 Dächer
- Dachflächen sind als gebrannten Tonpfannen bzw. Betondachsteinen, Farbton Rot bzw. Braun zu decken. Alle Dachflächen sind so geschlossen wie möglich zu halten, Dachneuschnitte in Dächern sind unzulässig, Schleppgaubenlagen bzw. Giebelformen sind zulässig.
- Begrünte Dachflächen sind zulässig.
- Dachaufsatzen dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, Außenkanten sind ein Mindestabstand von 2,5m m bis zur Gebäudefront einzuhalten.

3. Einfriedungen und Stützmauern
Erforderlich werdende Abböschungen der Baugrundstücke in Straßenrichtung sind in einem Winkel von maximal 45° anzulegen. Stützen und Mauern sind in Natursteinmauerwerk auszuführen. Bei Geländesprüngen, sie sind diese in einem Abstand von o,5m m anzulegen. Die Mauerhöhe darf maximal o,6m m betragen.

Der Bau einer notwendigen Stützmauer (Tagetypischer Substraten) ist mit einem Abstand von 1,5m m zulässig. Dieses wird demgemäß festgesetzt. Die Höhe darf maximal 2,2m m betragen.

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Gesamthöhe darf 1,5o m nicht überschreiten. Zulässig sind Einfriedungen mit lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen, bewachsene Kettengeflechtzäune oder Holzzäune. Die Einfriedungen hat von der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens o,5o m einzuhalten.

4. Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 52 LBO
Genehmigungsfreie Vorhaben sind im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht zulässig.

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

In der Enwicklungsvorsuart ist das Trennverfahren vorzunehmen. In der Baubeschreibung des Wasserwirtschaftsamtes ist die Art der Gewerbe aufzunehmen die Kanalanschlüsse sind vom Tiefbauamt genehmigt entsprechend der Satzung.

* Wird mit den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

D. Übertragung von Plan in die Wirklichkeit

Maß und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit vorhandlich, soweit es sich um folgende Eintragungen handelt:

Straßenbegrenzungslinien, Straßenbähnen, Baugrenzen, maximale Traufhöhen.

Aufgestellt: Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Wernerstraße 25, 7000 Stuttgart 1
23. Februar 1989

Vermessungsassessor
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weinstr. 25, 7000 Stuttgart 10

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat am 19.3.1989 ...

Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 29.3.1989 bis vom 3.4.1989 ..... bis 5.5.1989 .....

ortsüb ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 3.6.1989 ..... bis 5.9.1989 .....

Satzungsbeschluss gemäss § 10 BauGB und § 73 LBO vom Gemeinderat am 7.9.1989 .....

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Baugesetzbuch wurde durchgeführt.

Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde von Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 17. August 1989 nicht geltend gemacht.

Der Anzeigeverfahren wurde am 8.9.1989 bekanntgemacht.

Er ist in Kraft getreten am 8.9.1989.

Vaihingen an der Enz, den 8.9.1989
Die Übereinstimmung
Bürgermeisteramt
gez. Nowitzki
Hasselle
Bürgermeister