

BEBAUUNGSPLAN KÖPFWIESEN

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1.1
SO 1	Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)	1.1
0,15	Grundflächenzahl / überbaubare Grundfläche (§ 16, 19 BauNVO)	1.2
0,4	Geschossflächenzahl (§ 16, 20 BauNVO)	1.2
II	Zahl der Vollgeschosse	1.2
OK 217,0	Oberkante der Gebäude in Meter über NN (§ 16, 18 BauNVO) als Höchstgrenze (OK = First, Antenne, Brüstung)	1.2
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
	offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	1.3
	Stellung der baulichen Anlagen	1.4
	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	
	Stellplätze (einschließlich Zufahrtsbereiche)	1.5
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Fahrbahn	
	Gehweg	
	öffentliche Stellplätze (einschließlich Zufahrtsbereiche)	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.7
	öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen gemäß § 12 (1) 4 BauGB	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrt - als Hinweis	
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 16 BauGB)	
	Wasser	

Textbezug

	Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 8a BNurSchG)	1.8
	öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	
	Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz	
	private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	
	Gartenland	
	Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)	
	Baum zu pflanzen	
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)	
	Baum zu erhalten	
	Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	Allgemeines Gehrecht	
	LR	Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben (EVS)
	Abgrenzungen	
	Höhen für bauliche Anlagen sind unterschiedlich	
	Art und/oder Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	
	2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)	
	SD 45°-50°	Satteldach / Dachneigung
	3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE	
	Kulturdenkmal	3.1
	Wasserschutzgebiet "Vaihingen"	3.2
	Enkabel	
	oberirdische Elektrizitätsleitungen mit Schutzstreifen	
	Möblierungsvorschlag für öffentliche Grünfläche/ Kinderspielplatz	
	bestehende Geländehöhen	
	bestehende Trauf- /TH- und Firsthöhen (FH)	
	Unterirdischer Kanal	

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Jeweils nach Planenschrift:
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Die Nutzungsarten gemäß § 6 (2) 3, 4, 6, 7, 8 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO 1 Elektrizitätswerk zur Nutzung der Wasserkraft
Für Betreiber oder Bedienstete kann eine Wohnung zugelassen werden.
SO 2 Vereinheim für kulturelle Zwecke
SO 3 Großflächiger Einzelhandel für innenstadtrelevante Sortimente
SO 4 Parkhaus für private und öffentliche Stellplätze
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche kann mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundfläche oder Grundflächenzahl von:
0,2 im MI
0,5 im SO 1
1,0 im SO 2
80 qm im SO 3
80 qm im SO 4
überschritten werden.
Die Zahl der Vollgeschosse kann im MI ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, soweit dieses vollständig im Dachraum liegt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Im SO 3 und SO 4 können Baugrenzen ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und die städtebaulichen Grundzüge erhalten bleiben. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist nicht zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Die Pfeilenträgung gibt die Firstrichtung (zwingend) der Satteldächer an.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und 23 BauNVO)**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und 23 BauNVO)**
Nebenanlagen sind im Mischgebiet und den Sondergebieten, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Der Köpfbauweg darf nur vom Anliegerverkehr (Garteninhaber und von Versorgungsfahrzeugen des Wasserwerkes) zum kurzfristigen Be- und Entladen befahren werden.
 - Grünordnung (§ 9 (1) BauGB)**
Private Grünfläche (Gartenland) (§ 9 (1) 15 BauGB)
In der privaten Grünfläche ist eine naturnahe eingeschränkte gärtnerische Nutzung, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Vaihingen (in der jeweils gültigen Fassung), zulässig.
Soweit für die Unterhaltung der Grünfläche notwendig, sind ausnahmsweise zulässig:
- Hütten für die Aufbewahrung von Gartengeräten, wenn der umbaute Raum max. 15 qm beträgt (maximal eine Hütte pro Grundstück und pro Mindestgrundstücksfläche von 500 qm).
- Private Erschließungswege (max. Breite 1,0 m) und Sitzplätze (max. 4,0 qm pro Grundstück und pro Mindestgrundstücksfläche von 500 qm), wenn die Befestigung mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterdecke, Kies- oder wassergebundene Decke, breitflügelig verlegtes Pflaster, Trittplatten) erfolgt.
Sonstige bauliche Anlagen einschließlich Gewächshäuser und sonstige befestigte Flächen sind nicht zulässig.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Auf den öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) beidseits des Enzlerweges und auf den mit Pflanzbindung (pfb) gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige (standortgerechte, einheimische) Bepflanzungen zu ersetzen.
Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm in 1m Höhe über Gelände sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.
Bauliche Anlagen auf den Grünflächen sind zu entfernen, soweit diese nach Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nicht zulässig sind.
Der Köpfbauweg ist als Schotterweg und der Enzlerweg als Grasweg zu gestalten.
Fassaden sind zu begrünen. Beim Wasserwerk sind mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 b BauGB)
Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige (standortgerechte, einheimische) Bepflanzungen zu ersetzen.

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL VAIHINGEN PLB 1.1

BEBAUUNGSPLAN "KÖPFWIESEN"

Das Plangebiet wird durch die Enz, die Straße Im Mühlkanal und durch die Auricher Straße begrenzt.

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

LACEPLAN M 1:500, TEXTTEIL, ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Vaihingen" vom 15.2.1993 des Landratsamtes Ludwigsburg.

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert am 17.12.1990.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 24. Oktober 1994
Stadtplanungsamt

Deppert

VERFAHRENSVERMERKE
Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 19.12.94 bis 201.95
Auslegung bekannt gemacht am 2.12.94

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.10.95

Ausgefertigt: Vaihingen an der Enz, den 19.10.95
Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 2.2.96 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 16.2.96

Vaihingen an der Enz, den 16.2.96
Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle

Änderungen aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.1995
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 22.11.1995

VAIHINGEN A.D. ENZ		PLB 11
KÖPFWIESEN BEBAUUNGSPLAN- ENTWURF		Maßstab: 1:500
SCH	RO	
4.8.89	24.10.94	22.11.95
Stadt Vaihingen a.d. Enz		Datum: 23.11.1994

Plangrundlage: Büro Schwarz Verkleinerung der Flurkarten von 1:250 auf 1:500
Im Bereich vom Enzler Kartierung vom Kanalplan angezeichnet

