

4. HINWEISE



Grundstücksgrenzen (Stand 1/2005)



bestehende Böschung (Stand 1/2005)

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§1-15 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO. Die Nutzungsarten im Sinne von §4(2)1-3 sind zulässig.

Die Ausnahmen im Sinne des §4(3) BauNVO sind gemäß §1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO).

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

Höhe der baulichen Anlagen (§19(3) BauNVO).

Für jedes Grundstück ist eine Bezugshöhe über NN (empfohlene Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) festgesetzt und im jeweiligen Baufeld eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf

im WA 1.1 und 1.2: bei Z = II max. 6,3m

im WA 2: bei Z = I max. 3,5 m

Über diesem Punkt liegen. Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Gebäudelängen überschritten werden.

Die Firsthöhe darf bei SD und WD mit 20 +/- 2' :

im WA 1.1, und 1.2: bei Z = II max. 6,6 m

im WA 2: bei Z = I max. 6,0 m

Über der festgelegten Bezugshöhe liegen.

1.3. Bauweise (§9(1)2 BauGB und BauNVO).

Jeweils nach Pläneinschrieb: E : offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

ExD : offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. Anzahl der Wohneinheiten (§9(1)3 BauGB)

Je Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohnungen zulässig.

1.5. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB und §12 und 23 BauNVO).

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, sofern dem nicht andere Festsetzungen entgegenstehen.

1.6. Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB und §14 und 23 BauNVO).

Im WA 1.1, 1.2 und 3 ist nur eine Nebenanlage im Sinne des §14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebiete und Traufwassermulden, und nur bis max. 15m² umbauter Raum zulässig.

1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§9(1)13 BauGB).

Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.8. Flächen für unterirdische Stützwerke und für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9(1)20 BauGB).

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke in einer Breite von 0,20m und einer Tiefe von ca. 0,60m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einseitig- und Auffallböschungen) die im Bebauungsplan als projektierte Böschungen dargestellt sind. Die Stützwerke und die Böschungen sind von den Anrainern zu dulden.

1.9. Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)1 BauGB).

Öffentliche Grünfläche (§9(1)16 und §26 BauGB)

Die Nummerierung der Pflanzgebote ist aus dem Bebauungsplan "Barese" übernommen.

Pfg 4: "Freilebende Feldhecken"

Freilebende Hecken aus heimischen Arten der Pflanzliste III auf der Böschung (s. unten). Die mit einem * gekennzeichneten Arten sind für diese Flächen nicht zugelassen.

Pfg 7: "Kinderspielfeld"

Für den Kinderspielfeld ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. drei Bäume 2. Ordnung vorzusehen.

Private Grünflächen (§9(1)16 und §26 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbäume sind nach Liste II zu pflanzen (s. unten).

Pfg 8: Für die festgesetzten Einfriedungen des privaten Grüns mit geschnittenen Hecken, sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

- Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

Pflanzgebote

Liste II

Qualitäts- und Größenbindung: 4xv, H 300 - 500, STU 20 - 25

- 1. Acer campestre - Feldahorn
2. Carpinus betulus - Hainbuche
3. Malus 'John Downie' - Zierapfel *
4. Malus sylvestris - Wildapfel
5. Prunus avium 'Plena' - gelbblühende Vogelkirsche *
6. Prunus avium - Vogelkirsche
7. Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtblaube *
8. Sorbus torminalis - Elsbeere

Die mit * gekennzeichneten Arten sind ausschließlich im direkten Wohnumfeld zu verwenden.

Liste III

Qualitäts- und Größenbindung: 2xv, 80 - 100 cm

- 1. Amelanchier lamarckii - Felsenbirne *
2. Corylus avellana - Haselnuß
3. Cornus mas - Kornelkirsche *
4. Cornus sanguinea - Hartweigele
5. Crataegus monogyna - Weißdorn
6. Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
7. Ligustrum vulgare - Liguster
8. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
9. Prunus spinosa - Schlehe
10. Sambucus nigra - Holunder
11. Syringa vulgaris - Flieder *
12. Viburnum lantana - wulstiger Schneeball
13. Rosa arvensis - Feldrose
14. Rosa canina - Hundrose

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind ausschließlich im direkten Wohnumfeld zu verwenden.

1.10. Vorkörung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

Für das Bodengutachten vom Gesamtgebiet wird auf die Unterlagen vom Büro Smolczyk & Partner, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart vom 12.06.2001 verwiesen.

1.11. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (§ 9(1)20 BauGB)

Im WA 1.1 und WA 1.2 sind Dachflächen aus den unbehandelten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Im WA 1 und 2 muss das von den befestigten Flächen und Dächern abfließende Niederschlagswasser in den festgesetzten, bewohnten Traufwassermulden versickern bzw. zum Traufwasserlauf abfließen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO).

2.1. Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen (§74(1) LBO).

Dachform: siehe Pläneinschrieb: Satteldach, Walmdach (keine Krüppelwalmdächer) bis 22°. Bei den Gebäuden, die zwingend an die Kurt-Schumacher-Str. angebaut werden müssen, sind für das Hauptgebäude (ohne Pergolen) max. 20% der Dachfläche als Flachdach zulässig.

Firstrichtung: Die Pfeileintragungen geben die möglichen Firstrichtungen an, die sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig. Im WA 1.1 ist bei Gebäuden mit Walmdach auch eine um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.

Dachneigung: siehe Pläneinschrieb. Bei aneinander gebauten Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform anzunehmen und das gleiche Material zu verwenden. Abweichungen um +/- 2° sind bei Einzelhäusern generell und bei Doppelhäusern ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dachneigung sichergestellt ist.

Dachdeckung: Es sind nur Ziegel und Dachsteine in rot oder rotbraunen Tönen, Holzschiefer und Dachbegrünungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in die Dachfläche integriert oder mit gleicher Dachneigung aufgesetzt werden.

Dachaufbauten und Dacherschneitten: sind nicht zulässig.

Wandflächen: Fassadenbekleidungen sind in weißen oder gedeckten Farbtönen zu gestalten. Flächige Bekleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Materialien der Fassaden und die Farbe der Fassaden jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen: Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach auszuführen. Werden sie mit Flachdach ausgeführt, müssen sie begrünt (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10cm Substratschicht) werden. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit der Dachform des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Die Dachdeckung der geneigten Dächer muss in diesen Fällen der Deckung des Hauptgebäudes entsprechen.

2.2. Einfriedigungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§74(1)3 LBO).

Im WA 1.1 und 1.2 sind Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen am Standort des Pfg 8 als Hecken auszuführen (max. Höhe 1,30m). Eingeschlossene Brühlzonen (in den Hecken) bis in Höhe sind allerdings zulässig. Im WA 1.2 und 2 sind, entlang der öffentlichen Flächen mit den im Bebauungsplan mit dem Symbol "Freilebende Mauer" gekennzeichneten Stellen, Natursteinmauern (Massivmauern oder Verbliedmauern) aus Muschelkalk mit 1,30 m Höhe zu erstellen. Die direkt angrenzenden Garagen und die Gebäudesseiten an der zwingenden Baulinie sind ab Gehwegunterkante auf die gleiche Höhe mit Muschelkalk zu verblieden oder eine Muschelkalkmauer davor zu setzen. Das gleiche gilt auch für die jeweilige Garagenmauerseite von der Gehwegunterkante bis zur festgesetzten freistehenden Mauer aus Muschelkalk im Süden (im WA 1.2, sowie von der Mauer bis zum Pfg 8 im WA 2.)

Im WA 1.2 und 2 sind zwischen den einzelnen Grundstücken an den mit dem Symbol "Freistehende Mauer" gekennzeichneten Stellen Mauern 1,30m hoch, wie o.g. aus Natursteinen (Muschelkalk), zu erstellen. In Verlängerung dieser Mauern nach Süden sind am Standort des Pfg 8 Hecken mit einer Höhe von 1,30 m zu pflanzen. (Die Absicherung dieser Festsetzungen - Mauern und Hecken an den privaten Grundstücksgrenzen - muss durch den Eintrag von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erfolgen).

Der Höhenunterschied zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Geländemodellierung und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Privatgrundstück 0,4m nicht überschreiten.

Traufwassermulden: Die Traufwassermulden sind naturnah (weitgehend unversiegelt) auszuführen. Die Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Innerhalb der Traufwassermulden sind keine Zäune zulässig.

Müllbehälter sind so auf dem Grundstück aufzubewahren, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Private Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigen und geräuschmindernden Belägen (versickerungsfähiges Pflaster, Pflaster mit Rautenfugen, Rasengitterplatten, Schotterterrassen) hergestellt werden.

2.3. Stellplatzverpflichtung (§74(2)LBO). Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§97, Abs.1 LBO) wird erhöht auf - 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80 m² - 2 Stellplätze bei Wohnungen über 100 m² - 2 Stellplätze bei Einfamilienhäusern für die Hauptwohnung

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. Plangrundlage Maßstab 1:500 Die Plangrundlagen wurden nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Büro schwarzingenieur GmbH, Vaihingen an der Enz erstellt.

3.2. Die eingetragenen Höhenkoten der Straßenachsen entstammen der Ausführungsplanung zur Straßenplanung des Büros schwarzingenieur GmbH.

3.3. Der Grünordnungsplan zum Gesamtbebauungsplan "Barese" wurde vom Büro Dipl.-Ing. Karl Bauer, Karlsruhe erstellt. Die Festsetzungen in der 1. Änderung wurden weitgehend übernommen.

3.4. Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe "Beiblatt Bodenschutz").

Zur Abwendung möglicher nachteiliger Beeinflussung öffentlicher Trinkwasserbrunnen, insbesondere der Grundwasserfassung "Kopfwiesen", sind die Arbeitsräume grundstücklich nur mit gering wasserundurchlässigem Material (Schadstoffbelastung 20 nach LuGA Boden bzw. Recyclingbaustoffe) zu verblieden.

3.5. Bodenfunde: Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 DSchG sofort das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711/6471).

3.6. Abfallwirtschaft Der Verbindungsweg "L" zwischen der Közeger Straße und der Kurt-Schumacher-Straße ist für die Müllabfuhr geöffnet.

KREIS LUDWIGSBURG
GROSSE KREISSTADT VAIHINGEN AN DER ENZ
GEMARKUNG VAIHINGEN AN DER ENZ

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"BARESEL - 1. ÄNDERUNG"

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt: Im Norden u. Osten durch die Közeger Straße. Im Süden durch das RRB (Flst.7796), Feldweg 846 und Flst. 833 sowie im Westen durch den Feldweg Flst. 807 u. 805 und Flst. 7835.

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

LAGEPLAN M 1:500, TEXTTEIL

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan

- Es gelten:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. 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) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24 / 08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.10.2004.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß §3(2) BauGB ausgelegt vom 18.3.2005 bis 19.4.2005
Auslegung bekannt gemacht am 10.3.2005

Als Satzung gemäß §10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 22.6.2005
Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 30.6.2005
Bürgermeisteramt

bez. i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 30.6.2005

Vaihingen an der Enz, den 30.6.2005
Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle
(Bürgermeister)

PLANBEARBEITER
Vaihingen an der Enz, den 2.3.2005

gez. U.Schwarz, freier Stadtplaner,
vermessungst. Sachverst.



Frankfurt, 38, 70895 Vaihingen a.d.Enz, Postfach 1350, 71636 Vaihingen a.d.Enz
Tel.: (07142) 3653, Fax: (07142) 13611, E-Mail: info@schwarzingenieur.de