

KREIS
GROSSE KREISSTADT
GEMARKUNG

LUDWIGSBURG
VAIHINGEN AN DER ENZ
VAIHINGEN AN DER ENZ

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **"BARESEL - 2. ÄNDERUNG"**

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

LAGEPLAN M 1:500, TEXTTEIL

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß §3(2) BauGB ausgelegt vom 20.04.2007 bis 22.05.2007
Auslegung bekannt gemacht am 12.04.2007

Als Satzung gemäß §10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.06.2007

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 28.06.2007
Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 12.07.2007

Vaihingen an der Enz, den 12.07.2007
Bürgermeisteramt

gez. i.V. Nestle
(Bürgermeister)

PLANBEARBEITER

Vaihingen an der Enz, den 10.02.2007

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

schwarz ingenieure  STADTPLANUNG
VERKEHRSPLANUNG
SIEDLUNGSWASSERBAU
INGENIEURVERMESSUNG

Franckstr. 38, 71665 Vaihingen a.d.Enz, Postfach 1350, 71656 Vaihingen a.d.Enz
Tel.: (07042) 5653, Fax: (07042) 13811, E-Mail: info@schwarzingenieure.de

TEXTTEIL

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt

- im Norden: durch die Kurt-Schumacher-Str. und die Köszeger Straße
- im Osten: durch die Köszeger Straße und den Staffelpfad östlich des Traufwasserteiches
- im Süden: durch Flst. 833
- im Westen: durch die Westgrenzen der Flst. 7828 und 7803

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Bau-nutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993, Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Bekanntma-chung vom 08.08.1995 (GBl. BW Nr. 24 / 08.09.1995, S. 617, zuletzt geändert am 14.12.2004.

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 Vollge-schosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§16(3) BauNVO).

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

im WA 1.2 bis 1.4: bei Z = II max. 6.3m

im WA 2: bei Z = II 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. 8,5 m

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

über der festgelegten Bezugshöhe liegen.

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

Jeweils nach Planeinschrieb:

E: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

E+D: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

a: abweichende Bauweise, hier offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, an der west-lichen Grundstücksgrenze ist jedoch unter der Garage ein Aufenthaltsraum auf max. 7m Länge entlang der Grenze zulässig, soweit es die Baugrenze zulässt.

1.4. Anzahl der Wohneinheiten (§9(1)6 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 Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dem nicht andere Festsetzungen entgegenstehen.

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

Im WA 1.2 bis 1.4 und 2 ist nur eine Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebote, und nur bis max. 15m³ umbauter Raum zulässig.

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

Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.8. Flächen für unterirdische Stützbauwerke und für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9(1)26 BauGB).

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0.20m und einer Tiefe von ca. 0.50m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einschnitts- und Auffüllböschungen) die im Bebauungsplan als projektierte Böschungen dargestellt sind. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden.

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

Öffentliche Grünfläche (§9(1)15 und §25 BauGB)

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

Pfg 4: „Freiwachsende Feldhecken“

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

Pfg 7: „Kinderspielplatz“

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

Private Grünflächen (§9(1)15 und §25 BauGB)

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

Pfg 8: Für die 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“ | - | gefüllte Vogelkirsche * |
| 6. | Prunus avium | | Vogelkirsche |
| 7. | Pyrus calleryana „Chanticleer“ | - | Stadtbirne * |
| 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 | - | Hartriegel |
| 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 | - | wolliger Schneeball |
| 13. | Rosa arvensis | - | Feldrose |
| 14. | Rosa canina | | Hundsrose |

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

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

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

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

Im WA 1.2 bis WA 1.4 sind Dachflächen aus den unbehandelten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Im WA 1.2 bis WA 1.4 muss das von den befestigten Flächen und Dächern abfließende Niederschlagswasser in den festgesetzten, bewachsenen Traufwassermulden versickern bzw. zum Traufwasserteich abfließen (außer dem nördlichen Baugrundstück im WA 1.4).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO).

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

Dachform: siehe Planeinschrieb:

Satteldach, Walmdach (keine Krüppelwalmdächer) 18 bis 22°.

Firstrichtung:

Die Pfeileintragungen geben die möglichen Firstrichtungen an, sie sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig. Im WA 1.2 – 1.4 ist bei Gebäuden mit Walmdach auch eine um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.

Dachneigung: siehe Planeinschrieb.

Bei aneinander gebauten Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform einzuhalten 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, Holzschindeln und Dachbegrünungen zulässig.

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

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 sind Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen als Hecken auszuführen (max. Höhe 1,80m). Eingewachsene Drahtzäune (in den Hecken) bis 1m Höhe sind allerdings zulässig.

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

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 grassdurchwachsenen Belägen (versickerungsfähiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) hergestellt werden.

2.3. Stellplatzverpflichtung (§74(2)LBO).

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37, Abs. 1 LBO) wird erhöht auf

- 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 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 schwarzingenieure GmbH, Vaihingen an der Enz erstellt.

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

- 3.3. Der Grünordnungsplan zum Gesamtbebauungsplan "Baresel" 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 Schutze des Bodens (siehe „Beiblatt Bodenschutz“).
- Zur Abwendung möglicher nachteiliger Beeinflussung öffentlicher Trinkwasserbrunnen, insbesondere der Grundwassererfassung „Köpfwiesen“, sind die Arbeitsräume grundsätzlich nur mit gering wasserdurchlässigem Material (Schadstoffbelastung Z0 nach LaGA Boden bzw. Recyclingbaustoffe) zu verfüllen.
- 3.5. Bodenfunde:
Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach §20 DSchG sofort das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711/6471).
- 3.6. Abfallwirtschaft, Ausnahme zur Befahrbarkeit
Der Verbindungsweg "L" zwischen der Köszeger Straße und der Kurt-Schumacher-Straße ist für die Müllabfuhr geöffnet.
Außerdem kann das südliche Grundstück im WA 1.4 über den westlichen Wohnweg angefahren werden.