



TEXTTEIL

1. Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Verkehrswacht Schulungsgebäude“ bestehend aus:

- 1 Lageplan M 1: 500 vom 22.08.2008

aufgestellt durch das Büro schwarzingenieure Vaihingen.

- 3 Grundrisse (Entwässerung, Erdgeschoss, Obergeschoss), M 1:200, vom 22.08.2008.

- 1 Schnitt und 4 Ansichten, jeweils M 1: 200, vom 22.08.2008.

- Erläuterungsbericht vom 11.03.2009

aufgestellt durch Verkehrswacht / Herr Baumgärtner (11.03.2009) und das Architekturbüro Imle, Vaihingen an der Enz (05.03.2009).

2. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Sondergebiet Verkehrswacht (§9(1) 1 BauGB, §11 BauNVO)

Zulässig ist Verwaltung und Schulungsbetrieb. Unzulässig ist Gaststättennutzung, ausgenommen die Bewirtung der Kursteilnehmer.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen (minimum 13 m³) zurückzuhalten. Soweit dies nicht genutzt wird (z. B. Übungsbetrieb) ist dies auf dem Grundstück in eine offene, begrünte Mulde mit einer mindestens 30 cm dicken Humusschicht einzuleiten.

Folgende Regelungen des „Grünordnerischen Beitrags“ sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans: A1 Streuobstwiese (Ziffer 1.1.2), ausgenommen die Regelungen zur Mahd, zum Schnittgut und zur Düngung. Die fachgesetzlichen Vorschriften zur Düngung sind zu beachten.

Pflanzgebote (§9(1)25 BauGB)

Folgende Regelungen des „Grünordnerischen Beitrags“ sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans: Pfg 1-6 (Ziffer 1.1.1), ausgenommen die Herstellung der Terrassen in wasserdurchlässiger Weise (Pfg 6).

Die **Pflanzlisten** sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Hinweise

Soweit Regelungen des Grünordnerischen Beitrags nicht zum verbindlichen Bestandteil gemacht wurden, stellen diese Empfehlungen dar.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ Zone III A. Dessen Bestimmungen sind zu berücksichtigen. 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. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Altlasten

Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen vor. Das Bauvorhaben befindet sich jedoch neben einer bekannten Altablagerungsfläche mit der Bezeichnung „Altablagerung Auricher Straße“. Diese grenzt unmittelbar im westlichen Teil (Flurstück 1390) an. Bedingt durch die räumliche Nähe des Bauvorhabens zur Altablagerung kann deshalb das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Baubereich nicht ausgeschlossen werden. Liegen dem Planungsträger weitere Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen ist, der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt).

Immissionsschutz

Auflage, die in die **Baugenehmigung** aufzunehmen ist: Der Immissionsbeitrag (Zusatzbelastung), hervorgerufen durch die Lärmemission der zum Neubau Verkehrswacht gehörenden Anlagenteile (Gebäude und Parkplatz), darf am maßgeblichen Immissionsort folgende Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Zusatzbelastung (Beurteilungspegel)	
	tags	nachts
Wohngebäude im Holzgarten 2/1	54 dB(A)	39 dB(A)
Wohngebäude Auricher Str. 33	54 dB(A)	39 dB(A)

Denkmalpflege

§20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten. Zufällige Funde von (möglichen) Kulturdenkmälern sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Vaihingen) zu melden.

Artenschutz

Für die Straßenbeleuchtung sollten aus Gründen des Insektenschutzes 'insektenfreundliche' Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen, verwendet werden. Bordsteine, Gullis oder Lichtschächte sollten in amphibiensicherer bzw. -durchlässiger Ausführung erstellt werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 06.03.2009/17.06.2009
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN

PLB. 1.2

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Verkehrswacht“

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Flurstücke 1378 – 1380

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1: 500, Zeichenerklärung, Textteil sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan „Verkehrswacht Schulungsgebäude“ einschließlich Erläuterungsbericht

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan (mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, beides erstellt durch Büro STP, Leonberg), Grünordnerischer Beitrag (erstellt durch Büro STP, Leonberg)

Es gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 24.04.2009 bis 25.05.2009
Auslegung bekannt gemacht am 16.04.2009

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 15.07.2009

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 16.07.2009
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 30.07.2009

Vaihingen an der Enz, den 30.07.2009
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)