



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Vaihingen	Plb. 1.3
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fuchsloch I, 5. Änderung“ (Unterkünfte Flüchtlinge / Obdachlose)	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 30.08.2019/ 22.04.2020
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fuchsloch I, 5. Änderung (Unterkünfte Flüchtlinge / Obdachlose)“

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe.

Höhe der baulichen Anlage (§ 16 (2) 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Bezugshöhe BZH, festgesetzt im Baufenster in Meter über NN, - und nach der maximalen Gebäudehöhe, -GBH max. in Meter ü. NN. Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (oberster Gebäudeabschluss). Sie darf maximal 8,0 m über der Bezugshöhe liegen.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Solaranlagen und sonstige technisch bedingte Aufbauten bei Flachdächern und flach geneigten Dächern um maximal 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen. Sonstige technisch bedingte Dachaufbauten dürfen auf höchstens 10% der Dachfläche angebracht werden und sind auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Dachrand zurückspringen.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

gemäß Einschrieb im Plan.
Es gilt die offene Bauweise. Gebäude können jedoch durch Verbindungsgänge miteinander verknüpft werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
Terrassen, Treppenhäuser und sonstige untergeordnete Bauteile gem. § 5 (6) 1 LBO und Vorbauten gem. § 5 (6) 2 LBO, dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis zu 2 m überschreiten, sofern ein Abstand von 2,5 m zur Pflanzbindungsfläche Pfb nicht unterschritten wird.

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 u. 19 BauGB, §§ 14 u. 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellanlagen und Müllbehälterunterstände.

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

Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports
Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 7°) von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft zu begrünen.

Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur insektenfreundliche, abgeschirmte Beleuchtung zulässig (z.B. warme LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer).

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Pflanzbindung Pfb
Flächenhafte Pflanzbindung gemäß Planeintrag.
Ersatzpflanzungen siehe Ziff. 3.8 Artenverwendungsliste.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Gemäß Planeinschrieb.

2.1.2 Farben und Materialien

Flachdächer und flach geneigte bis zu 7° geneigte Hauptdächer sind zu begrünen. Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und Dachform können für untergeordnete Dächer (wie z.B. Dächer untergeordneter Anlagen und Bauteile, Treppenhäuser, Vordächer) zugelassen werden.
Hochglänzenden Materialien und grelle Farben sind für die Dacheindeckung und die Fassaden unzulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink oder Blei sowie Eindeckungen aus anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen (Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser) Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Erker und Eingangsüberdachungen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)

Stellplätze, Zufahrten und sonstige gering belasteten Flächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, Zone III A. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3.2 Grundwasser

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Ludwigsburg, angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Ableitung/Umlenkung von Grundwasser, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, auch Bohrungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dauernde Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Das Beiblatt ist den genehmigten Bauabtragungsunterlagen beige-fügt.

3.4 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Ablagerungsfläche. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen des Ingenieurbüros Klinger und Partner Stuttgart, von 2011 und 2018 sind hinsichtlich Setzungen und Deponiegas folgende Empfehlungen zu beachten. (Details siehe Bauabtragungsunterlagen, Begründung, Anhänge 3.3 und 3.4).

- Baugrund, Setzungen

Bei einer normalen Bauweise von größeren, massiv gebauten Gebäuden mit Keller können bei Einzel- und auch Streifenfundamenten Setzungen und damit Risse und/oder Verkippen des Gebäudes oder von Gebäudeteilen auftreten. Von der Gründung größerer Gebäude mit Streifen- oder Einzelfundamenten wird abgeraten. Für flache Gebäude, wie die bestehenden Baracken ohne Keller und in Leichtbauweise gebaut, durch die nur geringe Sohldrücke erzeugt werden, stellen diese Untergrundverhältnisse keine Probleme hinsichtlich Setzungen dar. Ein Einfluss möglicher Baumaßnahmen auf das Grundwasser oder umliegende Gebäude ist nicht zu erwarten.
Für die Wiederverfüllung von Baugruben bzw. Arbeitsräumen ist verdichtungs-fähiges, bindiges Bodenmaterial lagenweise einzubauen und lagenweise zu verdichten. Aufgrund der festgestellten Belastungen im aufgefüllten Material, ist dieses zur Wiederverfüllung von Baugruben / Arbeitsräumen nicht geeignet.

- Deponiegas

Aufgrund der vorliegenden Messergebnisse (hohe Methan- und Kohlendioxidgehalte bereits in geringen Tiefen, punktuell sehr hohe Methanemissionen an der Geländeoberfläche) ist nicht auszuschließen, dass beim Eingriff in den Untergrund (Bautätigkeiten) eine explosionsfähige Atmosphäre angetroffen wird und es bei ggf. geplanten unterirdischen Gebäudeteilen (z.B. Unterkellerung) zu einer Anreicherung von Kohlenstoffdioxid kommen kann.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl | -

Bauweise | Dachform und Dachneigung

A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

II | Zahl der Vollgeschosse

0,4 | Grundflächenzahl

255,0 | Bezugshöhe in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o | offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F.R.,Anlieger Fußweg, Radweg, Anlieger

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD/gD,max 7° | Flachdach / geneigtes Dach Dachneigung max. 7°

C. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 | Flurstücknummer (Bsp.)

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Wege

Bestehendes Gebäude wird abgebrochen

Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung

Altlastenverdachtsfläche

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Feldahorn	Acer campestre	II. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Zweigfingiger Weißdorn	Crataegus laevigata	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	II. Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	II. Ordnung
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Speierling	Sorbus domestica	II. Ordnung
Eisbeere	Sorbus torminalis	II. Ordnung
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Schlehe	Rosa canina	Strauch
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Strauch
Echte Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Wein-Rose	Salix cinerea	Strauch
Grau-Weide	Salix purpurea	Strauch
Purpur-Weide	Salix rubens	Strauch
Fahl-Weide	Salix triandra	Strauch
Mandel-Weide	Salix viminalis	Strauch
Korb-Weide	Sambucus nigra	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Trauben-Holunder	Viburnum lantana	Strauch
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball		

Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m

Hinweis Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen

In Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen sollten folgende Pflanzen aus den Artenverwendungslisten nicht angepflanzt werden 2):

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

1) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort – 1. Auflage 2002

2) Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen: Wege zum Naturverständnis. Pflanzenverwendung in Kindergärten und Kinderfreundlichen Anlagen, 8.07.2002

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 30.08.2019 / 22.04.2020
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN PLB. 1.3

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Fuchsloch I, 5. Änderung (Unterkünfte Flüchtlinge / Obdachlose)“

Beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB – ohne Umweltprüfung

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 682. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Für die Bebauungsplanänderung gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357) zul. geändert am 21.11.2017 (GBl. BW S. 612)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 11.11.2019 bis 13.12.2019
Auslegung bekannt gemacht am 31.10.2019

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 01.07.2020

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 02.07.2020
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 09.07.2020

Vaihingen an der Enz, den 09.07.2020
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	I. Ordnung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	I. Ordnung
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I. Ordnung
Hänge-Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	I. Ordnung
Trauben-Eiche	Quercus petraea	I. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	I. Ordnung
Silber-Weide	Salix alba	I. Ordnung
Winter-Linde	Tilia cordata	I. Ordnung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	I. Ordnung
Berg-Ulme	Ulmus glabra	I. Ordnung