



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungscharaktere a) Art der baulichen Nutzung c) Grundflächenzahl e) Bauweise	bl) max. Geschosshöhe d) - f) Dachform
c	d		
e	f		

A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl
BH 279,00 ü.NN Bezugshöhe über NN (Beispiel)

FH max. 6,50 m ab BH Firsthöhe max. 6,50 m ab Bezugshöhe (Beispiel)
TH max. 4,00 m ab BH Traufhöhe max. 4,00 m ab Bezugshöhe (Beispiel)
BH 279,0 ü. NN Bezugshöhe 279,0 m über NN (Beispiel)

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

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung für Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

LR Mit Leitungsrechten zugunsten der Oberlieger zu belastende Fläche

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD 20-30° Satteldach Dachneigung 20 - 30°

↔ Firstrichtung

C. Darstellung ohne Normcharakter

○ Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

■ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

↔ Maßangaben in Meter

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Vaihingen	Plb. 1.4
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Eichendorffstraße 59“	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 20.12.2021/ 20.07.2022 Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz

TEXTTEIL EICHENDORFFSTRASSE 59

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 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 Gebäudehöhe
Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl mit erdüberdeckten Garagen (mit mindestens 20 cm Erdüberdeckung) bis 0,7 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. (2) 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist für jedes Gebäude eine Bezugshöhe über NN im Bebauungsplan eingetragen.
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 4,00 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf auf maximal 1/4 der Gebäudelänge, bei Quergiebeln auf max. 1/2 der Gebäudelänge um 1 m überschritten werden.
Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 6,50 m über der Bezugshöhe liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Lageplan. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, 23 (5) BauNVO)

Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m² umbautem Raum mit einem Abstand von mind. 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind in Einzelhäusern max. 4 Wohnungen und in Doppelhaushälften max. 2 Wohnung zulässig.

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

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf den Grundstücken anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (auch Dachwasser) ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf diesen selbst zu versickern oder zu verdunsten. Es sind Retentionszisternen einzubauen mit einem Nennvolumen von min. 4 m³ (Rückhaltevolumen 3 m³ und Nutzvolumen mind. 1 m³) je Grundstück und einem Ablaufwert für das Rückhaltevolumen von 1 l/s.

1.9 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)
Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung
Die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.
Untergeordnete Fußwege sind für eine rückwärtige Gartenerschließung ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen, Rindenmulch) oder einzelne Trittsteine.
Je Baugrundstück ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen.
Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm humushaltiger Substratschicht).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Die Begriffe „Dachflächen, Gebäudeseiten und Gebäudelängen“ beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

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

2.1.1 Dachform und Dachneigung: zwingend siehe Planeinschrieb

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

2.1.2 Firstrichtung

Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirstrichtung zwingend, siehe Planeintrag. Nebenfirste siehe Quergiebel.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster

Dachaufbauten/ Gauben (allseits von Dachfläche umschlossen) müssen zum First und zum Giebel (Außenwand, auch bei Doppelhäusern) mindestens 1,5 m sowie zur Traufe (Schnittpunkt Dachkante / Außenwand) mindestens 0,3 m Abstand haben. Die Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen. Maßgebend (für die Gaube) sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bzgl. First) mit dem Hauptdach.
Gauben, deren Dachneigung gegen das Hauptdach verläuft, müssen mit ihrem obersten Punkt mind. 1 m unter dem First liegen (vertikal gemessen).

Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mind. 0,3 m und zum First 1 m Abstand einhalten.

Gauben und Dachaufbauten in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.

Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/2 der Gebäudelänge (z. B. auch Doppelhaushälfte) nicht überschreiten.

Quergiebel Nebenfirste (Quergiebel) sind zulässig, wenn der Nebenfirst mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegt (parallel zur Dachfläche gemessen).

Abstand zum Giebel mind. 1,50m.

Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudesseite ist unzulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser.

Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.

2.1.4 Farben und Materialien

Dachdeckung

Für die Hauptgebäude sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.

Garagen und Carportdächer sind mit begrüntem Flachdach auszuführen (extensiv begrünt, Dünnschichtbegrünung mind. 10 cm humushaltige Substratschicht).

Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen.

Farben und Materialien

Metalverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Gauben müssen in der Farbgebung der umgebenden Dachfläche angepasst werden.

Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien, bei denen Auswaschungen (Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser) Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

2.1.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Bei geeigneten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

2.2 Einfriedungen und Sichtschutzelemente entlang öffentl. Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der gültigen Fassung sind zu beachten.

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) zulässig. In lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Stellplätze Zufahrten und Fußgängerwege sind mit wasserdruckfähigen Materialien (Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

2.4 Antennen (§ 74 (1) 4)

Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III und IIIA.

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. Tiefergründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. (Siehe Merkblatt von 2015)

Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

Der Artenschutz ist zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen nicht erfüllt werden.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Soll außerhalb des genannten Zeitraumes gerodet werden, sind die Gehölze von einem Fachkundigen vorab auf ein aktuelles Vorkommen von brütenden Vögeln zu kontrollieren.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen, downloadbar auf www.vogelglas.info. Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Schutz von Vögeln (§44 BNatSchG)

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

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2021 gezeichnet.

Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.12.2021/ 20.07.2022 Stadtplanungsamt

Pflanzliste zu Textteil Ziffer 1.9

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Feldahorn	Acer campestre	II. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Zweigriffeliger 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
Elsbeere	Sorbus torminalis	II. Ordnung

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Strauch
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	Strauch
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Grau-Weide	Salix cinera	Strauch
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch
Fahl-Weide	Salix rubens	Strauch
Mandel-Weide	Salix triandra	Strauch
Korb-Weide	Salix viminalis	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

Außerdem Obstbäume.

Pflanzenverwendung für Schnitthecken zur Grundstückseinfriedung

Deutscher Name	Botanischer Name
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN

PLB. 1.4

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Eichendorffstraße 59“

Vereinfachtes / Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB – ohne Umweltprüfung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3199/1 und 3199/5.

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, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Für die Bebauungsplanänderung gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Planzeihenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. BW S. 313).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 06.05.2022 bis 07.06.2022
Auslegung bekannt gemacht am 28.04.2022

Als Sitzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 20.07.2022
Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 22.07.2022
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 28.07.2022
Vaihingen an der Enz, den 28.07.2022
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)