



**BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„Verlängerte Gerokstraße, 1. Änderung“**

Beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3221.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen zeichnerischen 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 22.07.2011
- 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 17.12.2009.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 24.02.2012 bis 27.03.2012
Auslegung bekannt gemacht am 16.02.2012

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.05.2012

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 24.05.2012

Bürgermeisteramt

gez.

i.V. Reitze

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 31.05.2012

Vaihingen an der Enz, den 31.05.2012

Bürgermeisteramt

gez.

i.V. Reitze

(Bürgermeister)

3. Hinweis**

** ergänzt 23.05.2012

- 3.1 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde/Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.
- 3.2 Der Artenschutz ist zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtliche Verbotbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten und deren Lebensstätten (z.B. Vögel) kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen dies von einer fachlich geeigneten Person überprüfen zu lassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme wird geraten die Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. vom 01.10. bis 28.02., durchzuführen.
- 3.3 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 (s. Beiblatt). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Vaihingen	Plb. 1.4
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Verlängerte Gerokstraße, 1. Änderung“	Maßstab: 1:500
	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 12.12.2011/ 23.05.2012
	Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz



Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen.
Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

BEBAUUNGSPLAN


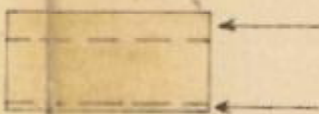
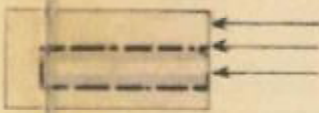
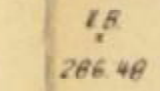
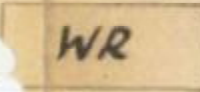

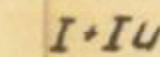
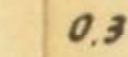
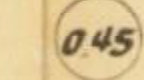
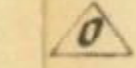
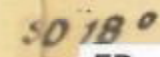

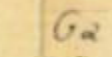
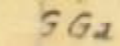
ABSCHRIFT

VERLÄNGERTE GEROKSTRASSE

LAGEPLAN

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (5) BBauG.)
	Gehweg <u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> (§ 9 (1) 3 BBauG.) Sicherheitsstreifen
	Nicht überbaubare Fläche (§ 9 (1 b) BBauG.) Baugrenze (§ 23 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche
	Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBauG.) im neuen System (Höhenlinien im bisherigen Württ. System)
	<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 1 b BBauG.)
	<u>Zahl der Geschosse:</u> (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 (4) LBO) hier z.B. 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzu- rechnendes Untergeschoß (§ 2 (4) 2 LBO)
	Grundflächenzahl, hier z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl, hier z.B. 0,45 (§ 20 BauNVO) <u>Bauweise:</u> (§ 22 BauNVO)
	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	<u>Dachform und Dachneigung:</u> (§ 111 (1) 1 LBO) hier z.B. Satteldach mit 18° Neigung
	oder Flachdach*
	Garagen (§ 12 BauNVO)
	Gemeinschaftsgaragen im Hang mit Erdreich überdeckt

K T T E I L zum Bebauungsplan Verlängerte Gerokstraße

1. Planungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (1) BauG.) (Fortsetzungen zum Bebauungsplan)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauVO)

§ 3 (2) Außenbereich - Die Bestimmungen des Außenbereichs-Gesetzes sind in Sinne des § 44 BauMO werden nicht zugelassen.

1.2 Stellung der Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) Id BauG.)

Die NHN (Erdgeschoßfußbodenhöhen) werden nach vorzulegenden Geländeschnitten vom Stadtbauamt Vaihingen/Enz festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(Fortsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen

Die Höhen, gemessen vom tiefsten Punkt des fertiggestellten Geländeschnittes bis oberste Dachrinne, dürfen

auf der Bergseite	3,20 m	
auf der Talseite	6,00 m	nicht überschreiten.

2.2 Dachform

Ziegelgedecktes Satteldach, Dachneigung 18°, oder Flachdach*
Kniestöcke und Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

2.3 Garagen

Mit Ausnahme der GGA befinden sich die Garagen grundsätzlich unter der Dachfläche des Hauptbaukörpers. Sofern sie nicht unter dem Dach des Hauptgebäudes liegen, sind sie mit Flachdach zu versehen.
Gebäudehöhe an der Einfahrt 2,5 m.

2.4 Einfriedigungen

Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Eingangsseite der Gebäude) sind ohne Einfriedigungen mit losen Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Für die übrigen Einfriedigungen können Spanndrähte an Holzpfeilen und weitraumige Knotenzäune von max. 1 m Höhe verwendet werden.

Stellplatten ca. 15 cm hoch können verwendet werden.

Nicht zulässig sind: Maschendraht, Scherenzaun, Betonpfosten und Betonsockel. Wo der Geländeverlauf dies erfordert, sind Stützmauern von max. 1,20 m Höhe zugelassen.

2.5 Äußere Gestaltung

Den Bauvorlagen ist eine Ansicht der Straßenseite zusammen mit den Ansichten der Nachbargebäude beizufügen, um Aufschluß zu erhalten, wie sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt.

Der Plan ist nur vollständig in farbiger Darstellung.

* geändert 23.05.2012