



LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	Textbezug
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)	11
G25 Grundflächenzahl als Höchstgrenze I § 14, 19 BauNVO	12
G5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze II § 14, 19 BauNVO	12
EFH 2381 Bezahlte (Bsp) in Meter über NN	12
Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)	
a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)	13
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
Von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche (§ 10 (1) 10 BauGB)	
Von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche, Ankerflurung, Grenzfläche, geringere ausgen. Ausnahme Zufahrt zum Haus, nicht als Stellplatzfläche	
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Bauverfahrens	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 1 BauGB)	
SD 25-35° Satteldach 25-35° Dachneigung	21
→ Hauptfreschtung	21

TEXTTEIL

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 (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis GRZ 0,4 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl mit einer erdüberdeckten Tiefgarage und Stellplätzen mit Schotterterrassen bis GRZ 0,45 überschritten werden.
Die zulässige Geschossfläche (GFZ) beträgt 0,5 (§ 20 BauNVO).
Die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche erfolgt nicht nur nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen. Mitzurechnen sind auch die Flächen der Aufenthaltsräume (soweit als solche geeignet) in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
Im Geltungsbereich ist für jedes Gebäude eine Bezugshöhe über NN im Bebauungsplan einzutragen.
Maximal zulässige **Traufhöhe**: 3,50 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand. Die Traufhöhe kann auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
Maximal zulässige **Firsthöhe**: 7,00 m. Bezugspunkt ist die Bezugshöhe.

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

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch mit maximal 25 m Gebäudelänge.
Auf die Gebäudelänge sind auch Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, anzurechnen.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm umbauten Raum zulässig.

1.5 Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind max. 4, bei Doppelhäusern und Hausgruppen max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Ausnahmsweise kann die Zahl der Wohnungen erhöht werden, wenn für Wohnungen über 50m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100m² mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Elektrische Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Das Dachflächenwasser der Neubauvorhaben ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern (z. B. Sickermulden oder Sickerschächte). Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Definitionen: Mindestabstände werden parallel zur Dachfläche gemessen.
Traufe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
Dachform und Dachneigung: Satteldach, Dachneigung 25-35°.
Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, max. 20% der Grundfläche) zur Gliederung der Gebäude sind zulässig. Diese sind – soweit nicht als Terrasse genutzt – zu begrünen.
Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren, freistehende oder angebaute Garagen sind mit begrüntem Flachdach (mindestens 10 cm Substratschicht) auszuführen.

Einstriechung

Hauptfreschtung siehe Planeintrag.
Nebenfirste (Querriegel) sind zulässig, wenn
- der First des Nebengiebel mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst ansetzt,
- wenn der Nebenfirst senkrecht zum Hauptgiebel liegt
- zum Hauptgiebel ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird
- der Giebel des Nebenfirstes über die Außenwand hinaustritt (so dass ein Giebel erkennbar ist)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Quergiebel:
Die Kombination von mehr als zwei dieser Elemente auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen.
Dachaufbauten sind als Flach- oder Schieppdachgauben zulässig.
Dachaufbauten müssen zum First mindestens 1,00m und zum Giebel mindestens 1,50 m sowie zur Traufe mindestens 0,30m Abstand haben. Maßgebend (für die Gaube) sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bezügl. First) mit dem Hauptdach.
Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mind. 0,50 m Abstand einhalten.

Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gebäudelänge (z. B. auch Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) nicht überschreiten. Maßgebend sind die Wände, ausgenommen beim Dacheinschnitt.
Bei Gebäuden geringer Breite (kleiner 7,5 m) dürfen Gauben bis zur Hälfte der Gebäudelänge, aber max. 2,50m lang sein.
Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.
Dachdeckung: Es sind rote und rotbraune Ziegeleindeckungen und Dachsteine sowie begrünte Dächer (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.
Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt auf die Dachfläche mit gleicher Dachneigung aufzusetzen.
Wandflächen
Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % der Wandfläche.
Doppelhäuser, Hausgruppen
Doppelhäuser, Hausgruppen, aneinandergebaute Garagen bzw. sonstige aneinandergebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB)

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur aus wasserundurchlässigen und/oder gradurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rassenäugen, Rasengittersteinen, Schotterterrassen) hergestellt werden. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (z. B. Tiefgarage).

2.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Es sind Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. In Hecken eingewachsene Maschendrahtzäune sind bis 1m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Holzzaune sind bis zu einer Höhe von 1m zulässig.

2.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Abfangung öffentlicher Verkehrsflächen sind höhere Stützmauern zulässig.

2.5 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig verändert werden und das Maß von 1,20m Geländeverschiebung nicht überschritten wird.

3. HINWEISE

3.1 Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg (29.09.2004)

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen Köpflersee der Stadt Vaihingen an der Enz.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbauelemente) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasseranberkung ist nicht zulässig.
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung durch das Landratsamt einzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.12.2004
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

**KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL Vaihingen, Pfb. 1.4**

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ZWISCHEN EICHENDORFF-, GOETHE- UND LESSINGSTRASSE“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke zwischen den den Bebauungsplan benennenden Straßen bis einschließlich Flurstück 3169/3, 3170/2 und 3171/2.

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

Lageplan M 1: 500, Textteil

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung)

Es gelten Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413);
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 18.03. bis 19.04.2005
Auslegung bekannt gemacht am 10.03.2005

Als Satzungen gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.07.2005

Ausgefertigt: Vaihingen an der Enz, den 28.07.2005
Bürgermeisteramt
gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschlüsse bekanntgemacht und in Kraft getreten am 11.08.2005

Vaihingen an der Enz, den 11.08.2005
Bürgermeisteramt
gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)