

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) 1 BauGB)	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
0,7	Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)
4,0	Baumassenzahl (§§ 16, 21 BauNVO)
OK 228,5	Oberkante der Gebäude in Meter über NN (§§ 16, 18 BauNVO) als Höchstgrenze
<u>Bauweise überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen</u> (§ 9 (1) 2 BauGB)	
a	abweichende Bauweise – wie offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze
	Hauptgebäuderichtungen
<u>Verkehrsflächen</u> (§ 9 (1) BauGB)	
	Fahrbahn
	Gehweg
	Öffentliche Stellplätze
F/RW	Fuß-/Radweg
	Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrs-Anlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB
	Ein- und Ausfahrten; zwingend Mischfläche als Bestandteil der Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
	Umspannstation
	Gasregelanlage
	Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger LR 3: Stadt Vaihingen, LR 4: EVS
<u>Abgrenzungen</u>	
	Höhen der baulichen Anlagen sind unterschiedlich
	Art und / oder Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BauGB, § 1a BauGB)

	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
	Schutzflächen für den Luftaustausch (§ 9 (1) 24 BauGB)
	Flächen mit Pflanzgebot (Pfg 2, 4, 5) (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Hecke zu pflanzen (Pfg 3, 6, 7)
	Baum zu pflanzen (Pfg 1)
Pfg	Pflanzgebot

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (74 LBO, § 9 (4) BauGB)

DN 15°	Dachneigung als Höchstgrenze	3.1
--------	------------------------------	-----

4. HINWEISE

	bestehende Gasleitung HGD / 200 (TWS)	
	bestehende Wasserleitung Dn 200 / BWV	
	bestehende Erdkabelleitung EVS 110-KV	
	bestehende Erdkabelleitung EVS 20-KV	
	entfallende oberirdische Elektricitätsleitungen	
	bestehende Böschungen	
	projektierte Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers	
268,84	Achse mit neuem Straßensvisier	
	Altlastenverdachtsfläche gemäß Erkundung Büro Dr. Jungbauer und Partner, Stuttgart, Stand 11.10.1996, siehe auch Lageplan in der Begründung. Die südöstliche Altlastenfläche wurde im Frühjahr 2000 ausgeräumt.	4.6

Textbezug

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) Jeweils nach Planeinschrieb: <u>Gewerbegebiet</u> GE (§ 8 BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (Abs. 3 Ziffer 2 und 3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Im GE1, GE3 und GE4 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO; zur Unterscheidung zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortimente siehe Anhang). Im GE4 sind Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO) Die zulässige <u>Grundfläche</u> kann mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung nicht berührt werden. Die zulässige <u>Gebäudeoberkante</u> (OK) kann durch untergeordnete Bauteile (z. B. Oberlicht) um max. 2,00 m überschritten werden auf max. 20 % der Dachfläche.
1.3	Stellplätze und Garagen (§ 1 (4) BauGB, § 12 BauNVO) Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
1.4	Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB, § 14 BauNVO) Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
1.5	Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB) Grundstückszufahrten über Pflanzgebotflächen sind unzulässig. Ausnahmeweise können die besonders festgesetzten Grundstückszufahrten verschoben werden, wenn betriebliche Belange es erfordern, die Grundzüge der Straßenraumgestaltung beibehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.
1.6	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,20 m Breite und ca. 0,50 m Tiefe sind von den Angrenzern zu dulden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) BauGB; § 8a BnatSchG)

2.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Die G 3 – Fläche ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen.
2.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) Pfg 1 Großkronige Laubbäume, Pflanzliste siehe Anhang 1 Grünordnungsplan (GOP). Pfg 2 Wiese oder Rasen mit großkronigen Bäumen, s. Anhang 1 GOP. Pfg 3, 6, 7 Hecken, Straucher, s. Anhang 2 GOP, für Pfg 6 auch Anhang 1 GOP. Pfg 4 Begrünter Parkplatz (30 % Grünfläche), s. Anhang 1 GOP. Pfg 5 Gehölzstreifen aus einheimischen Gehölzarten mit mindestens 30%-igem Anteil an höheren Gehölzarten, s. Anhang 3 GOP. Dieser ist im Anschluss an die Pfg 4 Flächen und öffentliche Grünfläche in offener Form auszuführen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) <u>Dachform</u> : Flachdach, geneigtes Dach, rundes Dach. <u>Dachneigung</u> : siehe Planeinschrieb. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile. Steilere Dachneigungen sind ausnahmeweise bei betriebsbedingten Erfordernissen zulässig (unter Einhaltung der maximalen Gebäudeoberkante). <u>Farben und Materialien</u> : schwarze und reflektierende Materialien sowie sichtbare Pappabdeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.
3.2	Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO) Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie unterhalb der Trauflinie (bzw. Ortgang an der Giebelseite) oder des Dachgesims zulässig.
3.3	Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO) Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, großflügig verlegtes Pflaster) herzustellen. Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5 m zulässig. Höhere Aufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes ausnahmeweise zulässig.
3.4	Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen (§ 74 (1) 3 LBO) Es sind nur durchlässige Zäune (z. B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. In den Pflanzgebotflächen Pfg 3 (Hecken) sind die Zäune mind. 1,50 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken. In Pflanzgebotflächen Pfg 5 (Siedlungsrand zur Nebenbahn) sind die Zäune um 5,0 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken. Die Pflanzgebotflächen Pfg 2 (Einzelbäume) dürfen nicht eingefriedigt werden. Stützmauern bis 1 m Höhe haben von öffentlichen Flächen mindestens 3 m Abstand einzuhalten.

4. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1	Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs „Flosch-Erweiterung“ vom 12.11.1993 (Erschließungsplanung und die graphische Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte durch Ingenieurbüro Schwarz, Vaihingen an der Enz) weiterentwickelt. (Anmerkung: verschiedene Nummerierungen, z. B. LR3, basieren auf dem Gesamtkonzept „Flosch-Erweiterung“).
4.2	Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im Maßstab 1: 200 beizufügen, insbesondere mit Darstellung der Flachendisposition und mit Angaben zu Materialien und Bepflanzung.
4.3	In der Umgebung des Umspannwerkes sind aus sicherheitstechnischen und betrieblichen Gründen Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, die durch die Freisetzung brennbarer, explosionsfähiger, giftiger oder korrosiver Stoffe das Umspannwerk oder dessen Betrieb gefährden, nicht zulässig. (Energieversorgung Schwaben AG, 19.07.1991).
4.4	Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Vaihingen“. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.03.88, AZ.: 54.8951.13/5). (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, 21.06.1991). *Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
4.5	Geländeänderungen in mit Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nur im Einvernehmen mit den betroffenen Versorgungsträgern vorgenommen werden. In einem Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Gas-Hochdruckleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden (Technische Werke Stuttgart, 17.06. und 19.06.1991; Energieversorgung Schwaben AG 11.02.1994).
4.6	Auf dem Gelände der ehemaligen Leimfabrik Conradt Proteine wurden verschiedene (im wesentlichen 1995 und 1996) Altlastenerkundungen durch die Firma Dr. Jungbauer + Partner, Stuttgart, durchgeführt. Die festgestellten „Altlastenverdachtsflächen“ wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan). Die südöstliche Altlastenfläche wurde im Frühjahr 2000 ausgeräumt.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, 27.09.2000 / 24.01.2001
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

*Änderungen aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.01.2001 (Lageplan: Umspannstation; Textteil: Ziffer 4.4)

Anhang zu Textteil Ziffer 1.1

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind insbesondere:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Kunst, Antiquitäten
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Textilien, Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
- Fotoartikel, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Fahrräder und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Blumen
- Campingartikel
- Zoartikel, Tiere, Tiernahrung

Nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind insbesondere:

- Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen
- Sanitär-/Badeinrichtung
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen
- Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malerbedarf
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen
- Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße
- Gartengeräte, -werkzeuge, -baustoffe, Gartenmöbel
- großteilige Camping- und Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz-Zubehör

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN

Plb. 1.5

Bebauungsplan „FLOSCH – ERWEITERUNG TEIL II, 1. ÄNDERUNG“

Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt durch das Flurstück 2574/2, Flst. 3042 (Nebenbahn), Flst. 2448/3 (Feldweg), Flst. 2448/1, 2458 und die Planckstraße.

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL

ANLAGE: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung 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. 24/8.9.1995, S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 16.10.2000 bis 17.11.2000
Auslegung bekannt gemacht am 05.10.2000

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 24.01.2001

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 25.01.2001
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 01.02.2001

Vaihingen an der Enz, den 01.02.2001
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)