BEBAUUNGSPLAN "FLOSCH-ERWEITERUNG TEIL I"

ZEICHENERKLÄRUNG

Textbezug

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zeichen	Bedeutung	Textbezug
GE 1	Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)	1.1
SO 4	Sondergebiet 4 (§ 11 BauNVO)	1.1
0,7 / 1000 m²	Grundflächenzahl / überbaubare Grundfläche (§§ 16, 19 BauNVO)	1.2
4,0	Baumassenzahl (§§ 16, 21 BauNVO)	
OK 217,0	Oberkante der Gebäude in Meter über NN (§§ 16, 18 BauNVO) als Höchstgrenze	1.2
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise - wie offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (§ 22 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	1.3
	Hauptgebäuderichtungen	
	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	
TG	Tiefgarage (§ 12 BauNVO)	1.4
NA	Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)	1.5
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Fahrbahn	
	Gehweg	
P	öffentliche Stellplätze	
BUS/INFO	Bushaltestelle/Informationsstand	
FELDWEG F F/RW	Fußweg Fuß- und Radweg	
V	öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB	
	Ein- und Ausfahrten; zwingend Mischfläche als Bestandteil der Ein- und Ausfahrt	1.6
268,84	Achse mit neuem Straßenvisier (§ 9 (2) BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)	
	Umspannwerk	
	Gasregelanlage	
	Grünordnung (§ 9 (1) BauGB; § 8a BNatSchG)	1.7
Wiese	öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	
Garten	private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	
G 3	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	
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Pb2), (§ 9 (1) 25 b BauGB)	
	Baum zu erhalten	
	Baum zu erhalten oder zu ersetzten (Pb1)	
Pb	Pflanzbindung	
	Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	1.8
GR, FR	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger	
LR	Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger LR1: Technische Werke Stuttgart, Energieversorgung Schwaben (EVS), Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stadt Vaihingen, LR2: EVS, LR3: Vaihingen	
	Abgrenzungen	
	Höhen für bauliche Anlagen sind unterschiedlich	
	Art und / oder Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)

Zeichen	Bedeutung
DN 15°	Dachneigung als Höchstgrenze

3. HINWEISE

- bestehende Gasleitung HGD / 200 (TWS)
- bestehende Wasserleitung Dn 200/BWV
- bestehende Erdkabelleitung EVS 110 KV
- entfallende oberirdische Elektrizitätsleitungen
- bestehende Böschungen
- projektierte Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Jeweils nach Planeinschrieb:
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.
Im GE 1, 2und 3 sind nur produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und die dazu gehörenden Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
Im GE 2 sind darüberhinaus Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (Abs. 3 Ziffer 2 und 3) sind im GE 1, 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
Im GE 4 und 5 sind Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO 1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Möbel (insbesondere Büro-, und Küchenmöbel, Teppiche, Heimtextilien, Elektroartikel / weiße Ware, Unterhaltungselektronik).
SO 2 Sondergebiet für Gartenmarkt (insbesondere Pflanzen, Gartengeräte, Campingartikel, Eisenwaren), KFZ (insbesondere Kraftfahrzeuge, Zubehör, Ersatzteile) und Baumarkt (vgl. SO 3).
SO 3 Sondergebiet für Baumarkt (insbesondere Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Holz, Fenster, Rolläden, Heimwerkergeräte).
SO 4 Sondergebiet für Vereine (Hundesport und Motorsport).
SO 5 Sondergebiet für Tankstellen. Reparaturwerkstätten sind nur im untergeordneten Umfang zulässig.
SO 6 Sondergebiet Straßenmeisterei.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Die zulässige Grundfläche kann mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von
0,8 im GE 1 -5 und SO 1 - 3,
0,1 im SO 4
0,9 im SO 5
0,7 im SO 6
überschritten werden soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung nicht berührt werden.
Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlicht) um max. 2,00 m überschritten werden auf max. 20 % der Dachfläche.

1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Im SO 2 kann als Ausnahme die westliche, für die Tiefgarage festgesetzte Fläche überbaut werden, wenn die Verminderung der Grünfuge (Querspange) durch Verzicht auf eine Überbauung an entsprechender Stelle ausgeglichen wird und bautechnische Belange es erfordern, insbesondere im Zusammenhang mit der ehemaligen Betriebsdeponie.

1.4 **Stellplätze und Garagen** (§ (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Tiefgaragen darüberhinaus in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Im SO 4 ("Vereine") sind Nebenanlagen (z.B. Hundeboxen) darüberhinaus in der dafür festgesetzten Fläche zulässig, sofern deren Oberkanten 1,5 m bezogen auf das vorhandene Gelände nicht überschreiten. Untergeordnete Einrichtungen, die dem Hundesport dienen (z.B. Hindernisse) sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

1.6 **Ein- und Ausfahrten** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Entlang den Erschließungsstraßen sind Ein- und Ausfahrten nur in den im Lageplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Sie können ausnahmsweise verschoben werden, wenn betriebliche Belange es erfordern, die Grundzüge der Straßenraumgestaltung beibehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.
Entlang der Stuttgarter Straße (K 1648) sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
Entlang der B 10 sind Ein- und Ausfahrten durch das Bundesfernstraßengesetz geregelt.

1.7 **Grünordnung** (§ 9 (1) BauGB; § 8a BNatSchG)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die G 1 - Fläche ist als Wiese mit einzelnen Obsthochstämmen anzulegen.
Im G 2 ist die vorhandene Vegetationsstruktur zu erhalten. Im Anschluß an die G 1 - Fläche ist eine Umgestaltung wie G 1 zulässig.
G 3 - Fläche ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Pfg 1 Lindenallee entlang der Stuttgarter Straße ansonsten 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, Sträucher, s. Anhang 2 GOP, für Pfg 6 auch Anhang 1 GOP.
Pfg 4 Begrünte Parkplätze (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.
Pfg 8 Wiese oder Rasen mit Einzelbäumen und Strauchgruppen, s. Anhang 1, 2 GOP.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Pb 1 Die Bäume entlang der Stuttgarter Straße im Bereich der Araltankstelle können im Zuge des Ausbaus (Knoten Stuttgarter Straße / B 10) durch Linden entsprechend Pfg 1 ersetzt werden.
Pb 2 Die vorhandene Vegetationsstruktur ist zu erhalten. Mit Abbruch der bestehenden Bebauung ist eine Umwandlung im Sinne des Pfg 4 zulässig.

1.8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Im SO 5 kann die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den betrieblichen Belangen angepaßt werden.

1.9 **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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 (1) 1 LBO)
Dachform: Flachdach, geneigtes Dach, rundes Dach
Dachneigung: siehe Planeinschrieb. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile.
Farben und Materialien: schwarze und reflektierende Materialien sowie sichtbare Pappabdeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.
Die Dächer im SO 4, 5 und 6 sind zu bepflanzen. Bauartbedingt kann eine Dünnschichtbegrünung zugelassen werden.

2.2 **Werbeanlagen** (§ 73 (1) 2 LBO)
Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie unterhalb der Traufline oder Dachgesims zulässig. Ausnahme: Im Sondergebiet Tankstelle (SO5) sind Werbeanlagen außerhalb der freizuhaltenden Schutzfläche für den Luftaustausch zulässig.

2.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 73 (1) 5 LBO)
Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen.
Die "GR, FR"-Fläche im SO 4 (Vereine) ist mindestens zu 80 % als Erdweg herzustellen.
Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5 m zulässig. Höhere Aufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes ausnahmsweise zulässig.

2.4 **Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen** (§ 73 (1) 5 LBO)
Es sind nur durchlässige Zäune (z.B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.
In den Pflanzgebotsflächen Pfg 3 (Hecken) sind die Zäune um 1,50 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken.
In Pflanzgebotsflächen Pfg 5 (Siedlungsrand zur Nebenbahn) sind die Zäune um 5,0 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken.
Die Pflanzgebotsflächen Pfg 2 und Pfg 8 (Einzelbäume und Strauchgruppen) dürfen nicht eingefriedigt werden.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Die Erschließungsplanung und die graphische Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt durch Ingenieurbüro Schwarz, Vaihingen an der Enz.

3.2 Langfristig ist die Verbreiterung der Stuttgarter Straße zwischen Einmündung verlängerter Planckstraße und B 10 vorgesehen. (Verkehrsuntersuchung Flosch Erweiterung, September 1991, Bender & Stahl, Ludwigsburg).

3.3 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1: 200 beizufügen insbesondere mit Darstellung der Flächendisposition und mit Angaben zu Materialien und Bepflanzung.

3.4 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, 19.7.1991)

3.5 Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale (insb. Flst.Nr. 2402/1, 2408, 2430, 2431, 2432, 2434, 2435). Sämtliche Erschließungs- und Erdarbeiten sind mit dem Landesdenkmalamt rechtzeitig abzustimmen. (Landesdenkmalamt, 18.07. und 15.08.1991)

3.6 Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Vaihingen".
Im östlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich Altablagerungen (Flst.Nr. 2450 - ehemalige Betriebsdeponie der Firma Conradt).
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 Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.88, AZ.: 54.8951.13.5). (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, 21.6.1991)
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim, 4.2.94).

3.7 Geländeveränderungen 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. und 19.6.1991; Energieversorgung Schwaben AG 11.2.1994).

3.8 Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der bestehenden Wohnhäuser in den "G2-Flächen" sind die für ein Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerte (65/50 dB(A)) anzusetzen. (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 24.1.1994).

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 15.12.1993/ 05.05.1994
Stadtplanungsamt

Deppert

* Änderung aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats vom 24.1.1996

Aufgestellt
Vaihingen an der Enz, den 24.1.1996
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt

** **Vereinfachte Änderung (Verlängerung des Feldweges auf Flst.Nr. 2448/3 um 6 m) gemäß § 13 BauGB aufgrund Beschluß des Gemeinderats vom 25.9.1996.**

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 26.9.1996
Bürgermeisteramt

gez.:
i.V. Nestle

Gemeinderatsbeschluß bekanntgemacht und in Kraft getreten am 4.10.96

Vaihingen an der Enz, den 4.10.96
Bürgermeisteramt

gez.:
i.V. Nestle

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL VAIHINGEN

PLB 1.5
Bürgerexemplar

BEBAUUNGSPLAN "FLOSCH - ERWEITERUNG TEIL I"

Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt durch die südwestliche Grenze des Flst. Nr. 2360, das Grundstück Stuttgarter Straße 105, Flst. 2574/2, Flst.Nr. 3042 (Nebenbahn), sowie durch die nördliche Grenze der B 10.

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL, ANLAGE GRÜNORDNUNGSPLAN

Es gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993
- 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 28. November 1983 (GBl. S 770) zuletzt geändert am 17.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 25.7.94 bis 26.8.94
Auslegung bekannt gemacht am 8.7.94

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 24.1.96

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 25.1.96
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 17.4.96 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 3.5.96

Vaihingen an der Enz, den 3.5.96
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle