



**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 - 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 (§16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe und Firsthöhe), jeweils als Höchstmaß.  
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 0,6 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl mit erdüberdeckten Tiefgaragen (mit mindestens 20 cm Erdüberdeckung) um weitere 0,1 überschritten werden.  
 Im WA<sub>1</sub> darf das oberste Geschoss maximal 1/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen und muss von den Gebäudeaußenseiten einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)  
 Im Geltungsbereich ist für jedes Gebäude eine Bezugshöhe über NN im Bebauungsplan einzutragen.  
 Im WA<sub>2</sub> darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude maximal 6,50 m über dieser Bezugshöhe liegen. Die Traufhöhe kann auf maximal 1/4 der Gebäudelänge um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die Firsthöhe/Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf bei den Satteldächern maximal 11,50 m über der Bezugshöhe liegen. Bei den Flachdächern darf der höchste Punkt der Dachhaut maximal 9,00 m über der Bezugshöhe liegen. Er darf um weitere 2,70m überschritten werden für ein 4. Geschoss, welches max. 1/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.

Die Oberkante von Tiefgaragendecken darf die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)**  
 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren und der besonders festgesetzten Flächen zulässig.  
 Nicht überdachte Stellplätze sind nur im Anschluss an die befahrbare öffentliche Fläche zulässig.  
 Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind unzulässig.

- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)**  
 Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Erdgeschosswohnung ein Gebäude mit max. 10 m<sup>2</sup> umbautem Raum zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

- 1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**  
 Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.
- 1.7 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2m Breite und 0,5m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.
- 1.8 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)**  
 Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.  
 Die Tiefgaragen sind zu begrünen (Mindesterdüberdeckung 20 cm).
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
 Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück über eine bewachsene Mulde über 30 cm belebtem Oberboden soweit als möglich zu versickern bzw. zu verdunsten. Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne zur Gartenbewässerung oder für Brauchwassernutzung) ist zulässig.  
 Das überschüssige Wasser ist über Notüberläufe der Mischwasserkanalisation zu zuleiten.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1)**
  - 2.1.1 Dachform und Dachneigung:** zwingend siehe Planeinschrieb  
 Ergänzende Vorschriften  
 Bei Satteldächern sind die Dachneigungen symmetrisch auszuführen. Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen (s. Dachdeckung).
  - 2.1.2 Firstrichtung**  
 Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag Nebenfirste sind zulässig, siehe Quergiebel.
  - 2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel**  
Quergiebel (untergeordnete Nebenfirste), Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte Quergiebel (Dachneigung wie Hauptdach und bis zu 10° flacher als das Hauptdach), Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei festgesetzter Dachform Satteldach bei Einhaltung nachfolgender Rahmenbedingungen zulässig:  
 Länge/Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und Quergiebeln je Dachseite zusammen max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (Gesamtbreite/-länge), mindestens 1,0 m (gemessen in der Dachfläche), zum Giebel des Haupthauses, zu Hausversätzen sowie zu Quergiebeln, Dachaufbauten und Dacheinschnitten mindestens 1,5 m (gemessen jeweils am äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut).  
 Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig.  
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in 2. Reihe (2. DG) sind unzulässig.  
 Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.  
 Die Dachneigungen der Gauben dürfen nicht vom Dach aus ansteigen (negative Dachneigung).

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

**A. Festsetzungen nach BauGB**

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

WA<sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung

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

II Zahl der Vollgeschosse  
 0,35 Grundflächenzahl, hier 0,35  
 230,0 Bezugshöhe über NN (Bsp.)

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

Baugrenze  
 offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen  
 Flächen für Nebenanlagen

TG Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Anzahl der Vollgeschosse

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

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

FD Flachdach  
 SD 35-40° Satteldach, Dachneigung 35-40°  
 Hauptfirstrichtung

**C. Hinweise**

A Altlastenverdachtsfläche

**D. Darstellung ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenze mit Messpunkten  
 225 Flurstücksnummer (Bsp.)  
 Vorhandene Gebäude  
 Vorhandene Wege  
 Bestehendes Gebäude wird abgerissen  
 vorgeschlagene Wege und Einteilungen  
 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung  
 242,0

- 2.1.4 Farben und Materialien**  
Dachdeckung  
 Es sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Auf maximal ¼ je Dachfläche können Glasdächer (Wintergärten) zugelassen werden. Der Eindruck eines begrünten bzw. ziegelgedeckten Daches muss überwiegen. Flachdächer und Tiefgaragen sind zu begrünen.  
Fassadenmaterialien  
 Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
- 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 1,0 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.
- 2.1.6 Doppelhäuser, Hausgruppen**  
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)**  
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken aus heimischen Laubgehölzen) zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.  
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen).  
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Tiefe zulässig.  
Auffüllungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Höhere Auffüllungen sind zur Unterbringung des eigenen Erdaushubs zulässig.  
 Die Festsetzungen beziehen sich auf das vorhandene Gelände gemäß Bebauungsplan.
- 2.3 Stellplatzverpflichtung (§74(2))**  
 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz zu errichten. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 100 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze zu errichten.
- 2.4 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 innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Vaihingen". Dessen Bestimmungen sind zu beachten.
- 3.2** Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. 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, Az: 54-8951.13/5, vom 30.03.1988). 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.
- 3.3** Denkmalschutz  
 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde/Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.
- 3.4** Artenschutz  
 Der Artenschutz ist zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände 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 prüfen zu lassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme wird geraten die Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode (1.10.-28.2.) durchzuführen.
- 3.5** Planungsgrundlage  
 Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Dezember 2010 gezeichnet.
- 3.6** Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.
- 3.7** Aus den erhobenen historischen Unterlagen ergaben sich keine relevanten Hinweise zu möglichen Schadstoffeinträgen während der gewerblichen Nutzung des Geländes. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Firmen im Rahmen ihrer Tätigkeiten (Blechbearbeitung, Maschinen- und Apparatebau) Lösemittel und Mineralölprodukte gelagert und eingesetzt wurden, auch wenn diese Tätigkeiten aus den Akten nicht ersichtlich sind. Empfohlen wird die technische Erkundung des Geländes durch Rammkernsondierungen mit Entnahme von Boden- und Bodenluftproben und Untersuchung auf leichtflüchtige Schadstoffe (CKW, AKW). Darüber hinaus sollten im Bereich des Heizöltanks und der Montagegrube nördlich des Gebäudes Nr. 9 Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Im Falle eines Rückbaus der Gewerbehallen fällt asbesthaltiges Material aus der Dachdeckung an, das gesondert entsorgt werden muss. Weiterhin sollte im Vorfeld einer geplanten Rückbaumaßnahme die Erkundung der Bausubstanz auf schadstoffhaltige Baumaterialien erfolgen.
- 3.8** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt).

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 21.06.2012 / 19.12.2012  
 Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG  
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
 STADTTEIL VAIHINGEN  
 PLB. 1.5

**BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Floschweg“**

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB  
 Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2514/2, 2514/5, 2514/7 und Teilfläche des Flurstücks 2514/1.  
 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  
 Es gelten  
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011  
 - Bauordnungsverordnung (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. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr. 358, S. 416)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 17.08.2012 bis 20.09.2012  
 Auslegung bekannt gemacht am 09.08.2012
- Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 30.01.2013
- Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 31.01.2013  
 Bürgermeisteramt
- gez.  
 i.V. Reitze  
 (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 21.02.2013
- Vaihingen an der Enz, den 21.02.2013  
 Bürgermeisteramt
- gez.  
 i.V. Reitze  
 (Bürgermeister)