



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990

1. Maßangaben
 - EFH 235/20 maximale Erdgeschosßfußbodenhöhe in m über NN (Bsp)
2. Bauweise, Baugrenzen in §911Nr. 2 BauGB i. V. m. §27.23 BauNVO
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (n. §911Nr. 25b. BauGB)
 - Erhaltungsgebot für Bäume
4. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (n. §911Nr. 4 u. 22 BauGB)
 - Ga Garage
 - St Stellplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (n. §9(1) BauGB)
5. Darstellung ohne Normcharakter
 - Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte, Flurstücksnummer (Bsp)
 - Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
 - Vorhandenes Gebäude
 - vorhandene Wege

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Vaihingen	Plb. 1.5
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zwischen Löbertstraße und Heiligkreuzstraße“	Maßstab: 1 : 500 Bearbeiter: Rummel Datum: 12.09.2004
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz	

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Zwischen Löbert- und Heiligkreuzstraße“ ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§12(3)BauGB). Der VEP besteht aus:
-Erläuterungsbericht
-Entwurfsunterlagen (Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Varianten) mit Maßangaben

In Ergänzung hierzu wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (n. §9(1)Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind Wohngebäude. Räume für freie Berufe dürfen max. 30% der Wohnfläche ausmachen.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (n. §9(1)Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl 0,3; das Maß der Überbauung darf sich durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten auf höchstens 0,5 erhöhen.
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Darüber hinaus ist je Baufenster die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Planeinschrieb: EFH) vorgegeben.
3. **Nebenanlagen** (n. §9(1)Nr. 4 BauGB) und §§14 u. 23 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, je Wohngebäude bis zu einem Volumen von 15m³ zulässig.
4. **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**(n. §9(1)Nr. 4 BauGB) und §§12 u. 23 BauNVO)
Überdachte Stellplätze, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.
5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (n. §9(1)Nr. 24 BauGB)
Passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Hans-Krieg-Straße:
Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende schutzbedürftige Räume sind so weit wie möglich an den der Hans-Krieg-Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Die der Hans-Krieg-Straße zugewandten Gebäudeteile sind so auszubilden, dass ein mindestens ausreichender Lärmschutz gegeben ist.
6. **Grünordnung** (n. §9(1)Nr. 25a+b BauGB)
Je Wohnbaugrundstück ist, sofern nicht bereits vorhanden, mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen. Diese Bäume sind zu erhalten und im Falle von Abgängen zu ersetzen.
Vorhandene Gehölze auf den Baugrundstücken sind so weit wie möglich zu erhalten. Insbesondere ist auf den Schutz des Wurzelraumes von Bäumen zu achten, die im Grenzbereich benachbarter Grundstücke stehen.

B) Örtliche Bauvorschriften (n. §74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach §74(1)Nr. 1 LBO**
 - 1.1 **Dächer, Dachaufbauten, Quergiebel, Dacheinschnitte, Dachfenster**
 - 1.1.1 Dachform und Dachneigung
Es sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40°(+/-3°) zulässig. Die Dachneigungen sind symmetrisch auszuführen. Untergeordnete Flachdachteile sind unterhalb der Traufe bis max. 20% der Gebäudegrundfläche zulässig.
Dachüberstand an den Giebelseiten max. 0,5m
Gauben sind als Flach-, Schleppl-, Sattel- oder Tonnendachgaube zulässig.
Auf Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
 - 1.1.2 Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel, Dachflächenfenster
Die angegebenen Abstände werden parallel zur Dachfläche gemessen; maßgebend für Gauben und Quergiebel sind die Schnittlinien (bzw. der obere Schnittpunkt bezügl. First) mit dem Hauptdach. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- Gauben, Dacheinschnitte o. Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Aufbauten und Einschnitte dürfen nicht auf der selben Dachfläche sein.
- Mindestabstände und Anordnung:
für Gauben o. Quergiebel: 1,5m vom First, 1,5m vom Giebel, Gauben 0,5m von der Traufe.
Die Dachneigungen o. Firste der Gauben und Quergiebel dürfen nicht vom Dach aus ansteigen. Der Quergiebel muss senkrecht zum Hauptfirst liegen und erkennbar über die Außenwand hinaustreten.
für Dacheinschnitte: 1,0m vom First, 0,5m vom Giebel, 0,5m von der Traufe.
- Dachflächenfenster sind in die Dachfläche zu integrieren.
 - 1.1.3 Dacheindeckungen
Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten können auch Metalle verwendet werden.
Flach- oder Pultdächer sind zu begrünen (mind. 10cm Substratschicht).
- 1.2 **Solaranlagen**
Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Sie sind in Dächern und Wänden zu integrieren oder mit gleicher Neigung aufliegend anzubringen.
2. **Einfriedungen an Verkehrsflächen**
Es sind nur gepflanzte Einfriedungen zulässig. Dabei ist eingewachsener Maschendraht im Abstand von mind. 0,5m von der Grenze und in einer Höhe von max. 1,0m möglich. Als Pflanzen sind heimische Arten zu verwenden.
3. **Niederspannungsfreileitungen**
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
4. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur flach am Haus unterhalb der Traufflinie bis zu einer Fläche von 0,25m² zulässig. Selbstleuchtende, beleuchtete o. bewegliche Anlagen und grelle Farben sind nicht zulässig.

5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke**
Stellplätze und Zufahrten sind nur im erforderlichen Umfang und mit wasser- und grasdurchlässigem Material zu befestigen. Unbebaute Flächen sind zu begrünen.
6. **Oberflächenwasser**
Oberflächenwasser ist so weit wie möglich mit Hilfe von Versickerungsmulden, Rigolen und/oder Versickerungsgruben auf den Grundstücken zu versickern. Anlagen zum Sammeln und weiteren Verwenden von Niederschlagswasser sind gestattet.
7. **Ordnungswidrigkeiten**
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75(3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Planunterlage im Maßstab 1:500. Die Planunterlage wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Tiefbauamt Vaihingen an der Enz erstellt. Die Höhenlinien entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme des Tiefbauamtes Vaihingen.
2. Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§4 u. 7, wird hingewiesen.
3. Grundwasser: Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gem. §98(2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37(4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
Der gesamte Planbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“, Schutzzone IIIa.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 18.02.2004
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Pflanzliste (Bäume):

(Empfehlung)

- Obstbaum-Hochstämme:
(Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Quitte, Mirabelle)
- Magnolie (
- Feldahorn (Acer campestre)
- Birke (
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
Plb. 1.5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan u. örtliche Bauvorschriften „Zwischen Löbert- und Heiligkreuzstraße“ n. §12 BauGB

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. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 30.04.2004 bis 01.06.2004
Auslegung bekannt gemacht am 15.04.2004

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.07.2004

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 28.07.2004
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Bekanntgemacht und in Kraft getreten am 05.08.2004

Vaihingen an der Enz, den 05.08.2004
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Nestle
(Bürgermeister)