







und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stuttgarter Straße — Gutenbergstraße" in Văihingen an der Enz In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 15 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan: Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO), § 1 (5) und (6) BauNVO. Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Auch aus-

nahmsweise nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO), § 1 (5) und (6) BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetrièbé, Vergnügungstätten und Tankstel-Im MI ist nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, sofern er der Nahversorgung und dem täglichen Bedarf dient und pro Gebäude eine Verkaufsfläche von 50m² nicht überschreitet. Zur Ergänzung des Warenangebotes bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sind zentrenrelevante Sortimente bis 10 % der gesamten Verkaufsfläche, max. aber 30 m² zulässig, sofern ein Bezug zum Kernsor-

Maßgebend für die Unterscheidung von zentren- und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. Sortimente ist die "Vaihinger Sortimentsliste" lm MI2 ist das Wohnen im EG und 1.0G nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 21a BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse (s. Planeinschrieb) und die max. Gebäudehöhe (Trauf- und Firšthöhe) fèstgesetzt. Im WA2´und MI2 wird die Grundflächenzahl für die Gebäude und die Anlagen nach § 19 (4) auf höchstens 0,75 festgesetzt. Die Mindesterdüberdeckung soll 20cm betragen.
- 1.2.2 Für jedes Baufenster ist eine Bezugshöhe über NN (näherungsweise die Erdgéschossfußbodenhöhe-EFH) festgesetzt. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf im WA1 und MI1 höchstens 6,5m, die Firsthöhe höchstens 8,5m über dieser Bezugshöhe liegen. Im WA2 ist eine max. Gebäudehöhe von 12,0m, im MI2 von max. 14,0m über dieser Bezugshöhe zulässig.
- 1.3 Bauweişe und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im WA1 und MI1 sind Einzelhäuser festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (bis max. 5,0m Breite) dürfen die
- Baugrenze um max. 0,5m überschreiten. 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
- Nebenanlagen sind im WA2 und MI2, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO). Ausnahmsweise ist im WA1 und MI1 außerhalb dieser Fläche je Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m³ umbautem
- 1.5 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 23 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren

Grundstückfläche oder in den als Garagen (Ga) oder Tiefgaragen (TG) ge-

kennzeichneten Flächen zulässig. 1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauGB)

Je Wohnhaus sind im WA1 und MI1 maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a und § 9 (1) 20 BauGB).

Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser sollte über eine bewachsene Mulde mit über 30 cm belebtem Oberboden, soweit möglich, auf den Grundstücken selbst versickern oder verwendet werden (Zisterne, Brauchwasserkreislauf). Das überschüssige Wasser ist über Notüberläufe der Mischwasserkanalisaton zuzuführen.

1.8 Grünordnung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Je Grundstück ist im WA1 und MI1 ein standortgerechter heimischer Lauboder Obstbaum zu pflanzen. Alle Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Baumstandorte im WA2 und MI2 können verschoben werden. Eine Pflanzliste ist als Empfehlung als Anlage beigefügt.

1.9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstel-lung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenženden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2m und einer Tiefe von ca. 0,5m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einschnitts- und Auffüllböschungen) die im Bebauungsplan nicht darstellbar sind, weil nur Böschungen mit max. 0,5m entstehen. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden, soweit sie nicht in die Geh-, Fahr- und Leitungsrechtflächen eingreifen.

1.10 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Aktiver Lärmschutz:

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind zur Vermeidung unzumutbarer Lärmeinwirkungen Lärmschutzwände mit 3,0m/1,5m Höhe herzustellen.

Im Bebauungsplangebiet sind an den gekennzeichneten Fassaden der Gebäude aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 1409 zur Lärmminderung zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens vom Bauherren/Antragssteller als Bestandteil der Bauvorlagen für den Einzelfall nachzuweisen.

im WA2 - Geb. 1: Lärmpegelbereich V für EG + 1. OG jeweils SW-Fassade für 2. OG SW-Fassade für 3. OG SO-Fassade, 2. OG NW-Fassade, . OG SW-Fassade für 2. OG SO-Fassade, 3. OG NW-Fassade im WA2 - Geb. 2: für EG + 1. OG jeweils SW-Fassade Lärmpegelbereich für 2. OG SW-Fassade OG NW-Fassade, 3. OG SW-Fassade für 3. OG SO-Fassade, 3. OG NW-Fassade im WA2 - Geb. 3: für EG, 1. OG + 2. OG jeweils SW-Fassade Lärmpegelbereich für EG, 1. OG, 2. OG + 3. OG jeweils NW-Fassade, OG, 2. OG + 3. OG jeweils SO-Fassade, 3. OG SW-Fassade im WA2 - Geb. 4: für 1.0G, 2. OG + 3. OG jeweils NW-Fassade, Lärmpegelbereich II

3. OG SW-Fassade für EG SW-Fassade Lärmpegelbereich V für 1. OG, 2. OG + 3. OG jeweils SW-Fassade

Grundlage dazu bildet das Verkehrslärmgutachten des Büros schwarzinge-nieure GmbH vom 04.06.2013 mit den hier dargestellten Gebäudemassen. Für abweichende Baukörper ist eine entsprechende Lärmprognose zu erstellen.

III für EG, 1. OG, 2. OG + 3. OG jeweils SO-Fassade

1.11 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB) Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, u.Ä.) 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dächer, Dachaufbauten, Quergiebel, Dacheinschnitte, Dachfenster Die Begriffe "Dachflächen", "Gebäudelängen" u. "Gebäudeseiten" beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus.

2.1.1.1 Dachform und Dachneigung

im WA1 und MI1 : Zeltdach, Walmdach mit 20° ± 3° Dachneigung. im WA2 und MI2: Flachdach

Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.

Lärmschutzwand mit Höhe über NN (§ 9 (1) 24 BauGB)

schutzgesetzes (§ 5 (2) 6 u. (4) BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-

2.1.1.2 Gauben, Dacheinschnitte, Queraiebel

Im gesamten Gebiet sind keine Dachaufbauten zulässig.

2.1.1.3 Dacheindeckungen

Im gesamten Gebiet sind zur Dacheindeckung nur Ziegel und Betondachsteine in roten und rotbraunen Tönen zulässig. Alle Dächer bis 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratstärke sollte dabei mindestens 10cm betragen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 301/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) mög-

2.1.1.4 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen um max. 0,5m überschreiten.

2.1.2 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern ist der Abstand vom Hausgrund zur Solaranlage um die Konstruktionshöhe der Solaranlagen einzuhalten. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,5m ab Attika nicht überschreiten.

2.1.3 Fassaden

Verkleidungen aus Metall oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

- 2.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO) Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Laubgehölzen) zulässig. In lebenden Einfriedungèn sind Maschendrahtzäune bis 1m Höhé zulässig mit mind. 0,5m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
- 2.3 Stützmauern, Abgrabungen, Auffüllungen (§ 74 (1) 3 LBO)
- Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur bis 0,6m zulässig. 2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenugen, Rásengittersteine, Schotterrasen) ňerzùstellen. Dies gilt nicht für die Tiefgaragenzufahrt.

- 2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)
- Pro Wohneinheit sind bei einer Wohnfläche bis 50m² 1 Stellplatz, bis 100 m² 1,5 Stellplätze und über 100 m² 2 Stellplätze zu errichten.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) 2 LBO mit ĕiner Ğeldbuße geahndet werden.

Hinweise

3.1 Planunterlagen, top. Geländeaufnahme:

Die Planunterlagen sind im Maßstab 1:500 nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt. Die Höhenaufnahme wurde durch das Büro Schwarzingenieure, Vaihingen a.d. Enz erstellt.

3.2 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzge-setzes, insbesondere die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getröffenen Regelungen zum

Schutz des Bodens (s. Beiblatt). 3.3 Wasserschutzgebiet:

> Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Vaihingen" (WSG-Nr.118-119), innerhalb der Zone IIIB.

3.4 Altlastenverdachtsfläche:

Da ein Teil des Geltungsbereiches mit einer Tankstelle bebaut ist muss nach Abbruch dieses Bauteiles eine Bodenuntersuchung durch den Bauträger oder Grundstückseigentümer durchgeführt werden. Eventuell aufgefundene Bodenverunreinigungen sind fachgerecht zu entsoraen.

3.5 Grundwasser:

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Ländratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

3.6 Denkmalpflege:

Bei Funden ist It. § 20 und § 27 DSchG das Regierungspräsidium Stutt-

Anlage: Pflanzliste

<u>Bäume</u>

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Mehlbeere (Sorbus aria) Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium) Wildapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus pyraster)

gart, Ref. 86 - Denkmalpflege zu informieren

Salweide (Salix caprea)

<u>Gehölze</u> Bluthartriegel (Comus Sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Heckenrose, Hundsrose (Ŕosa canina) Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Liguster (Ligustrum vulgare) Ohrweide (Salix aurita) Pfaffenhtchen (Euonymus europaeus) Roter Holunder (Sambucus racemosa) Schlehe (Prunus spinosa) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Wasserschneeball (Viburnum opulus) Weißdorn (Crataegus Jaevigata, C. monogyna)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Traubenkirsche (Prúnus padus)

Gemarkung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Stuttgarter Straße - Gutenbergstraße"

Im Westen durch die Flst. 2499/2 und 2502/1.

2504 (Haspelweg), 2503/2 und 2503/7.

Im Süden durch die Stuttgarter Straße, Flst. 2491.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBI: 1, S. 132), zuletzt geändert am 22:04:1993

zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509, 1510 f.) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 09.08.2013 bis 17.09.2013 Auslegung bekannt gemacht am 01.08.2013

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 22.11.2013 Bürgermeisteramt

gez. Reitze

(Bürgermeister)

Vaihingen an der Enz, den 05.12.2013

Bürgermeisteramt

gez. Reitze (Bürgermeister)

Planbearbeiter:

gez. U. Schwarz

Vaihingen an der Enz, den 21.06.2013 / 14.10.2013

gez. U. Schwarz SCHWARZ INGENIEURE, berat. Ing. u. fr. Stadtplaner U.SCHWARZ, vermessungst. Sachverst.