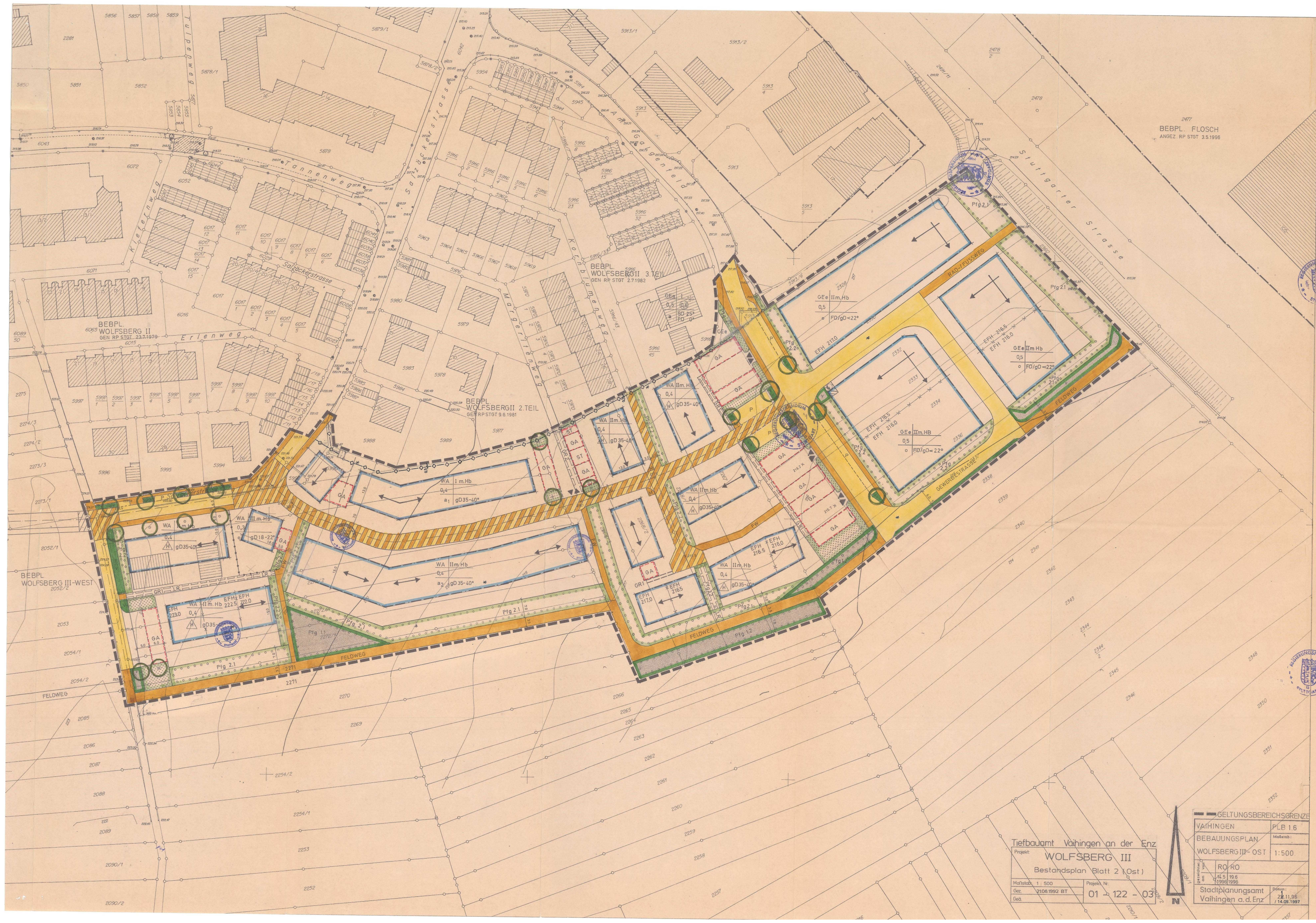

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

		Textbezug
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1.1
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	1.1
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)	1.2
II mHb	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung (§§ 16, 20 BauNVO)	1.2
	Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)	1.2
EFH 220,5	Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über NN als Höchstgrenze	
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	
H	offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)	1.3
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
	Hauptgebäuderichtung	
	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)	
GA, ST	Garage, Stellplatz (einschließlich Zufahrtsbereiche)	1.5
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie Gehweg	
	Fahrbahn	
	Mischfläche, keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr	
P	öffentliche Stellplätze	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
FW	(eigenständiger) Fußweg	
Feldweg	Feldweg	
M	Aufstellfläche für Müllbehälter (am Tag der Leerung)	
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, (6) BauGB Elektrizität, Umspannstation	
GR 1/2	Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) Gehrecht zugunsten der Anlieger (1) / Allgemeinheit (2)	
LR	Leitungsrecht zugunsten der Stadt, Telekom*	
	Abgrenzungen Höhe für bauliche Anlagen sind unterschiedlich	
	Art und/ oder Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)	

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) BauGB, § 8a BNatSchG)

	öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	
V	öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 127 (2) 4 BauGB	2.1
	private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) als Teil von Gemeinschaftsanlagen	2.2
Pfg 1.1	Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)	2.1/2.2
	standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste)	2.3

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

gD 18°-22°	geneigtes Dach, als Sattel-, Walm-, oder Pultdach	3.1
FD	Flachdach	
SH	Sheddach	
	Hauptfirstrichtung	3.1

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB), HINWEISE

223,74	geplante Straßenhöhe
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
222	Höhenlinien (Bestand)
	20 KV - Leitung der EVS*

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
25. JULI 1997

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)
Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (§ 8, § 1 (4), (5) BauNVO)
Es sind nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe" (im Sinne von § 6 (1) BauNVO) zulässig. Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Soweit im Plan nicht festgesetzt, ist die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf die im Mittel gemessene Straßenoberfläche (Achse der jeweiligen Erschließungsstraße), generell mit 0,5 m bzw. im Bereich mit Bauweise a2 mit 0,3 m festgesetzt.
Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist im Wohngebiet bei einem Vollgeschoß auf 9,5 m, bei zwei bzw. drei Vollgeschossen auf 11 m sowie im Gewerbegebiet auf 10 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die geplante (gem. Baugesuch) Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Die maximal zulässige Traufhöhe ist im Wohngebiet bei Vollgeschoß I auf 4 m, bei Vollgeschoß II auf 6 m, bei Vollgeschoß III auf 8,8 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand. Die Traufhöhe kann auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
Im Gewerbegebiet ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 8 m festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
a1 Abweichende Bauweise - offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 20 m Gebäudelänge.
a2 Abweichende Bauweise - offene Bauweise mit maximal 30 m Gebäudelänge.
Auf die Gebäudelänge sind auch Garagen und überdachte Stellplätze anzurechnen.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 cbm umbauten Raum zulässig.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
Bei Einzelhäusern sind maximal vier, bei Doppelhäusern und Hausgruppen max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.8 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 unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m sowie entstehende Böschungen zu dulden.
Die Böschungen, die durch die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen entstehen, können durch Stützmauern (unter Beachtung von Ziffer 3.4) ersetzt werden.

1.9 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§ 9 (1) 23 BauGB)
Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benutzt werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 8a BNatSchG)

2.1 Öffentliche Grünfläche
Pfg 1 Wiese mit heimischen Obstbaumhochstämmen. Mindestens 1 Obstbaum pro 150 qm.
Im Pfg 1.1 sind auch einzelne Spielgeräte / Sitzbänke zugelassen.
Pfg Öffentliche Grünfläche (als Bestandteil von Verkehrsanlagen)
Die Flächen sind als Wiese anzulegen und gemäß Planeintrag mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

2.2 Private Grünflächen
Pfg 2 Wiese mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten (siehe Pflanzliste). Im Pfg 2.1 ist mindestens 75 % der Fläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu bepflanzen.
Untergeordnete Flächen für Wege sind ausnahmsweise zulässig für eine rückwärtige Gartenerschließung. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen, Rindenmulch) oder einzelne Trittsteine.
Im GEe darf die Pfg 2.2-Fläche pro Grundstück mit einer max. 7 m breiten Zufahrt durchbrochen werden.
Pfg 3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste).
Pfg Private Grünflächen (als Teil der Gemeinschaftanlagen)
Mindestens 50 % der Fläche ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiese anzulegen.

2.3 Zuordnung von öffentlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffsgrundstücken.
Pfg 1.2 ist dem Wohngebiet und Pfg 1.3 ist dem Gewerbegebiet zugeordnet.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Sickermulden oder Sickerschächte).

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

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb.
Untergeordnete Flachdachteile (bis max. 20 % der Grundfläche) zur Gliederung der Gebäude sind zulässig. Diese sind - soweit nicht als Terrasse genutzt - zu begrünen.
Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

Firstrichtung
Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.
Quergiebel/ Nebenfirste sind ausnahmsweise zulässig, wenn der First mindestens 1 m unter dem Hauptfirst ansetzt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster:
Dachaufbauten sind bei Dächern mit weniger als 35 ° Neigung nicht zulässig. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Kombination von mehr als zwei dieser Elemente auf der gleichen Gebäudeseite ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen. Zum Giebel ist mit Dachaufbauten ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

Dachdeckung, Wandflächen
Es sind nur naturrote und rotbraune Dacheindeckungen sowie begrünte Dächer (mindestens Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Metallverkleidungen sind unzulässig. In die Dachflächen integrierte Solaranlagen sind generell zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen
Doppelhäuser, Hausgruppen, aneinandergebaute Garagen bzw. sonstige aneinandergebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO, § 8a BNatSchG)
Private Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur aus wasserdurchlässigen und grasdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) hergestellt werden. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (z.B. Tiefgarage).

3.3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) zulässig. In lebenden Einfriedigungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
Sichtschutzanlagen und bauliche Einfriedigungen haben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

3.4 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

3.5 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden und das Maß von 0,5 m Geländeverschiebung nicht überschreiten. Zur Unterbringung des Erdaushubs sind ausnahmsweise höhere Auffüllungen zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Vaihingen". Dessen Bestimmungen sind zu beachten.

4.2 Stellungnahme vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim vom 10.12.1990
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 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 Regierungspräsidium Stuttgart Az: 54-8951.13/5 vom 30.03.1988).

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 14.05.1996/ 19.06.1996/ 21.11.1996
Stadtplanungsamt

i. A. Schmitt

* Änderungen aufgrund Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 14.05.1997 (Erschließung Gewerbegebiet, Leitungsrecht, 20 KV-Leitung, Grenzen der südlichen Baufenster im Bereich der Flurstücke Nr. 2272/3 - 2272/4).
Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 14.05.1997
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt

PFLANZLISTE

Liste geeigneter großkroniger Laubbaumarten für Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und zur Begrünung der Parkplätze

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste geeigneter Laubgehölzarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Mehrgr. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsch
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gem. Flieder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Plan im Verfahren 3.2. - 7.3.97

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTTEIL VAIHINGEN PLB 1.6

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSBERG III - OST"

Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt im Norden durch die Grundstücke Salzäckerstraße 26, 28, 30, 19, die Flst.Nr. 5989, 5977, die Grundstücke Kornblumenweg 28, Am Galgenfeld 17 und 26, im Osten durch die Stuttgarter Straße, im Süden durch die Flst.Nr. 2338, 2266, 2271, im Westen durch das Flurstück Nr. 2071 (Feldweg "In der Au").

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

LAGEPLAN M 1: 500, TEXTTEIL
ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung gemäß § 8a BNatSchG, Landschaftsökologische Voruntersuchung.

Es gelten -
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 3.2.97 bis 7.3.97
Auslegung bekannt gemacht am 17.1.97

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 14.5.97

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 15.5.1997
Bürgermeisteramt

i.V. Nestle
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 25.7.97 nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren bekanntgemacht und in Kraft getreten am 7.8.1997

Vaihingen an der Enz, den 7.8.1997
Bürgermeisteramt

i.V. Nestle
(Bürgermeister)