



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 BauNVO)
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) BauNVO) 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 Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Bei Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen wird die gemeinschaftliche Fläche entsprechend der Anzahl der angeschlossenen Garagen/Stellplätzen angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)
 Für die Gebäude / Baufenster ist eine Bezugshöhe in Meter über NN im Bebauungsplan eingetragen. Geringe Lageabweichungen bei der Abgrenzung zwischen den Bezugshöhen in einem Baufenster sind zulässig.
 Die Gebäudehöhe (oberster Gebäudeabschluss) darf maximal 6,2 m über diesem Bezugspunkt liegen. Für untergeordnete Bauteile auf dem Dach (wie z.B. Lichtkuppeln/Solaranlagen, siehe auch Ziffer 2.1) darf die Gebäudeoberkante maximal 7,2 m über der Bezugshöhe liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Plan.

1.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig (siehe auch Ziffer 1.2, zulässige Grundfläche).

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)
 Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 20 cbm umbautem Raum zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosshöhe
c	d	Nutzungsschablone (Füllschema)	d) GFZ Geschossflächenzahl
e	f	c) GRZ Grundflächenzahl	f) Dachform, Dachneigung
		e) Bauweise	

A. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.(2) 1, § 9 (1) 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

EFH 24,55 Erdgeschossfußbodenhöhe über NN in Meter (Bsp.)

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

Baugrenze

o offene Bauweise

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie

Gehweg

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen

Mit Geh- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Anlieger im Plangebiet zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

B. Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. 74 LBO)

FD Flachdach

C. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Wege

neue Grundstücksgrenze

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

Flurstücksnummer (Bsp.)

Maßangaben in Meter

Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung

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 0,2 m Breite und 0,5 m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

1.8 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/L: Die Fläche ist mit einem Geh-, und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer im Plangebiet zu belasten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Dachform und Dachneigung
 Siehe Einschrieb im Plan. Anstelle der Flachdächer sind auch Pultdächer mit einer Neigung von max. 5 Grad zulässig.

Dacheindeckungen

Es sind nur Dachbegrünungen zulässig (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht). Untergeordnet auf max. 5 % der jeweiligen Dachfläche können Aufbauten wie Lichtkuppeln zugelassen werden.

Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Für Solaranlagen auf Dächern gilt eine maximale Höhe von 1,0 m senkrecht zur Dachfläche gerechnet und ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (incl. Konstruktionshöhe).

Fassadenmaterialien

Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Grelle Farben sind unzulässig.

2.2 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Grundstückseinfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sind als offene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Hecken mit innenliegendem / eingewachsenem Drahtzaun vorgesehen werden. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Höhe baulicher Einfriedigungen insgesamt darf 1,2 m nicht überschreiten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III.
- Die Dachflächen-/Oberflächenwasser sollten nach Möglichkeit über bewachsene Sickermulden dem Grundwasser, oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden (z. B. Zisternen, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude). Ableitungen der Dachflächen-/Oberflächenwasser in die Kanalisation sollten vermieden werden.
- Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung 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. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 17.12.2012
 Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
 STADTTEIL VAIHINGEN

PLB. 1.6

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Wolfsberg II, 7. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
 Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5861, 5862, 5863 und 5864.
 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 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl. Teil 1, Nr. 3), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 15.02.2013 bis 19.03.2013
 Auslegung bekannt gemacht am 07.02.2013

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 15.05.2013

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 16.05.2013
 Bürgermeisteramt

gez.
 i.V. Reitze
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 23.05.2013

Vaihingen an der Enz, den 23.05.2013
 Bürgermeisteramt

gez.
 i.V. Reitze
 (Bürgermeister)