



## ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone (Füllschema)	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosshöhe
c	d		c) Grundflächenzahl	d) -
e	f		e) Bauweise	f) Dachform

### A. Festsetzungen nach BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

235,2 Erdgeschollfußbodenhöhe in Meter über NN (Bezugshöhe)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
hier öffentliche Parkfläche

V öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
gemäß § 127 (2) 4 BauGB

Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Pfgl Flächen zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen

Mulde / Wassergraben mit Böschung

Sonstige Planzeichen

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

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

FD/gD 7° Flachdach / geneigtes Dach Dachneigung max. 7°, begrünt

### C. Darstellung ohne Normcharakter

■ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

○ Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

7,0 Maßangaben in Meter

242,0 Geländeaufnahme Stadt Vaihingen an der Enz, Tiefbaumt

⊙ Baumbestand

▒ Böschung

## 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 (6) BauNVO)  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch aus-  
nahmsweise 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 Grundflä-  
chenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthö-  
he / Gebäudeoberkante als Höchstmaß).

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind für die Gebäude Bezugshöhen in Meter über NN im Bebau-  
ungsplan eingetragen.

Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf 8,0m  
über der Bezugshöhe liegen.

#### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise  
Überschreitungen der Baufenster für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauszugänge  
oder Treppenhäuser, können zugelassen werden, sofern der Abstand von 2,5 Meter  
zu einer Verkehrsfläche, Grundstücksgrenze oder Pflanzgebotfläche nicht unter-  
schritten wird.

#### 1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu  
führen.

#### 1.5 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)  
Pfgl 1 Muldenbegleitgrün: Die Fläche ist aufgelockert mit standortgerechten, heimi-  
schen Gehölzen zu bepflanzen (die Begründung enthält eine Empfehlungsliste).

#### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Unbelastetes Oberflächenwasser im Plangebiet ist zu versickern bzw. zu verdunsten  
(Dachbegrünung, Rasen, Wiese etc.) bzw. in die Mulde / den Graben am nördlichen Plan-  
gebietsrand einzuleiten. Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne zur Gartenbewässerung  
oder für Brauchwassernutzung) ist zulässig.

#### 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 an-  
grenzenden Grundstücken Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis  
0,2m Breite und 0,5m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden.

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

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

##### 2.1.1 Dachform und Dachneigung: siehe Planeinschrieb

Die Dächer sind mit begrüntem Flachdächern bzw. begrüntem, flach geneigten Dä-  
chern bis 7 Grad auszubilden. Dachaufbauten in Form von Gauben, Dacheinschnit-  
te sowie Quergiebel sind nicht zulässig.

##### 2.1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei Flachdächern bzw. flach geneigten  
Dächern gilt eine maximale Höhe von 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) und ein  
Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solaranlage (inkl. Kon-  
struktionshöhe) über der Dachfläche.

#### 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen  
(z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen).

#### 2.3 Ordnungswidrigkeiten

Zuwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr.  
2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies unmittelbar der  
unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entschei-  
dung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzungen (Ableitung/Umlenkung von  
Grundwasser, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, auch Bohrungen) ist eine  
wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dauernde Grundwasserabsenkungen sind  
nicht zulässig.

3.2 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.

3.3 Westlich vom Geltungsbereich befindet sich mit einer vorgeschichtlichen Siedlung  
ein archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Werden bei Grabarbeiten Bo-  
denfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das  
Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 10.08.2018  
Stadtplanungsamt

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL Kleinglattbach

PLB. 3.2

## BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Weinbergweg Süd“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13b BauGB – ohne Umweltprüfung  
Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 1529 und 1524 im Anschluss an  
den Weinbergweg. 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. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357) zul. geändert am 21.11.2017 (GBl. BW. S. 612, 613)

### VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom \_\_\_\_\_ bis  
Auslegung bekannt gemacht am \_\_\_\_\_

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am \_\_\_\_\_

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeisteramt

i.V. Reitze  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am \_\_\_\_\_

Vaihingen an der Enz, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeisteramt

i.V. Reitze  
(Bürgermeister)