



ZEICHENERKLÄRUNG

a) Nutzungsabgabe a) Art der baulichen Nutzung b) c) Füllschraffur c) G2 Grundflächenzahl d) Baunutzungsart e) Bauweise f) Dachform, Dachneigung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO
 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 GE eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 G7 Grundflächenzahl
 BA Baunutzungsart § 21 BauNVO
 OK 212,0 Oberkante der Gebäude in Meter über NN § 19, 18 BauNVO als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 a abweichende Bauweise, we offene Bauweise § 19 (1) 1 BauGB, § 1-11 und 14-21 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO
 Hauptgebüdderichtungen

Verkehrsflächen § 9 (1) 10 BauGB
 bei Aufhebung der Verkehrsflächen gilt als Normie
 Straßenbegrenzungslinie
 Gehweg
 Fahrbahn
 öffentliche Parkierungsfläche
 öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß § 12 (1) 4 BauGB
 Zufahrtsverbot
 Flächen für die Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 (6) BauGB
 Umgeplannt

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 10 BauGB
 LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt
 LR 2 Leitungsrecht zugunsten Angrenzener
 GR Gebrecht zu Gunsten der Anlieger

Gründordnung § 9 BauGB, § 14 BauGB
 Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
 Zweckbestimmung: Dauerkierngärten
 Pflanzgebot:
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pflanzliste) § 9 (1) 10, 25 BauNVO
 Pflg 1 Pflanzgebot mit Nummerierung, hier 1

Abgrenzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) 10 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (§§ 11-15) u. 16 (5) BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
 aufzubehender Bereich von 8Plan "Brail", bzw. "Brail 1, Änderung"

2. Örtliche Bauvorschriften

FD Flächen
 gD OK 15' geneigtes Dach mit maximal 15' Dachneigung

3. Nachrichtliche Übernahme

Nachwassergefahrenkarte
 HD 10
 HD 50
 HD 100
 HD extrem
 Altlastverdachtsfläche
 Bodendenkmal
 Landschaftsschutzgebiet
 Landschaftsschutzgebiet
 Naturdenkmal

4. Hinweise

Flurstücksgrenze mit Messpunkten
 225 Flurstücksummer (Bsp.)
 Vorhandene Gebäude
 Vorhandene Wege
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Höhenlinien, Höhenabgabe in Meter u. NN, Landschaft für Geomorphologie und Landesentwicklung
 bestehende Abwasserleitung
 Kanaldeckelhöhe in Meter über NN
 geplante Böschung
 geplante Lärmschutzwand
 in Bereich Schwieberdinger Straße (B 10) bestehende Fahrbahn nach Luftbild entworfen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)
- Allgemeine Regelungen für GE und GEe
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsanlagen (Abs. 3 Ziffer 2 und 3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 10 BauNVO).
Wettbüros, Wettvermittlungstellen bzw. Wettannahmestellen mit Liveübertragungen der Wettveranstaltungen (insb. im Sinne des 4. Abschnittes des Landes Glücksspielgesetzes vom 20.11.2012) sind Vergnügungstätten im vorgenannten Sinne und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 10 BauNVO).
Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Ausnahme: Einzelhandel im direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb, soweit es sich um nicht zentralrelevante Sortimente handelt und diese flächenmäßig untergeordnet sind, zulässig. Zur Unterscheidung zentralrelevanter und nicht zentralrelevanter Sortimente siehe Anhang 1.
- Besondere Regelungen für GE und GEe
Im GE sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig (§ 10 BauNVO).
Im GE ist das Wohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 10 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Gründordnung nicht berührt werden.
Höhe baulicher Anlagen (§ 19 Abs. 2) (§ 18 BauNVO)
Im Lagerplan sind verschiedene Gebäudeoberkanten über NN eingetragen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf mit Nebenanlagen auf bis zu 10% der Gebäudegrundfläche um bis zu 2m überschritten werden. Für Solaranlagen gilt Zl. 2.1.5. Für Werbeanlagen gilt Zl. 2.2.
 - Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (5) BauNVO)**
Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Entlang der Schwieberdinger Straße (B 10) ist ausnahmsweise je eine Grundstückszufahrt (einschließlich Zugang) als Zweiterichtung über die Pflanzgebotfläche Pflg 1 bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Ansonsten sind Grundstückszufahrten oder Zugänge über Pflg-Flächen nicht zulässig. Satz 1 tritt erst in Kraft nach Verlegung und Inbetriebnahme der B 10 sowie der entsprechenden Verlegung des Erschließungsbereiches nach Osten bis zur zeichnerischen Festsetzung „Zufahrtsverbot“ / Fußweg 559/9 (§ 9 (2) 2, 2. BauGB)
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.
- Flächen für unterirdische Stützwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützwerke (Hinterbau von Randsteinen und Rabatten) bis 0,2m Breite und 0,5m Tiefe sowie entstehende Böschungen zu dulden. Diese Böschungen können durch Stützmauern ersetzt werden.
- Gründordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)**
Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)
Pflg 1 Weise mit standortgerechten und heimischen Gehölze (siehe Pflanzliste, Anhang 2). Es sind mindestens 25 % der Fläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1)**
- Farben und Materialien**
Dachdächer
Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen. Dächer von Verwaltungs- und Wohngebäuden sind extensiv zu begrünen (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht).
Wandflächen
Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen. Fassaden sind mindestens zu 25 % zu begrünen.

- Solaranlagen**
Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachfläche zulässig. Die zulässige Gebäudeoberkante darf um 1,5m überschritten werden. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.
- WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2)**
Werbeanlagen aller Art sind in dem Kleingartengebiet und den Pflanzgebotflächen unzulässig.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den Freiflächen zwischen Baufenster und Erich-Blum-Straße zulässig. Sie dürfen die zulässige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Skyboxen sind unzulässig.
Werbeanlagen mit einer Fläche von über 5 m² sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen in direktem räumlichem Zusammenhang gelten als solche Werbeanlage.
Gemischte Werbeanlagen (mit anteiliger Werbung z.B. für Hersteller, Zulieferer oder Fremdwerbung) mit einer Fläche von über 5 m² sind an der Stelle der Leistung zulässig, wenn sich der Anteil der Werbefläche für den Hersteller, Zulieferer, die Fremdwerbung etc. in der Größe unterordnet. Eine untergeordnete Größe kann dann angenommen werden, wenn nicht mehr als 1/3 der Gesamtwerbefläche in Anspruch genommen wird.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind generell unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
Fahnenmasten mit Werbeflächen sind Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften.
Zeitlich begrenzte Werbeanlagen (Ankündigungspakete, Fahnen oder Bekanntmachungen insbesondere kultureller, politischer oder sportlicher Veranstaltungen) sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften.
- Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)**
Die Pflanzgebotflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit baulichen Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der gültigen Fassung sind zu beachten.
- Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)**
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasetugen, Rasengittersteine, Schottersteinen) herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (z. B. Parkdecks).
Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Lose Material- und Steinschuttungen zur Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

Anhang 1 (zu Textteil Ziffer 1.1) Sortimentsliste

Tab. 8: Sortimentsliste Mittelbereich Vaihingen gemäß „Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim“, Büro Dr. Accocella, Lössbach, 26.06.2006

| Zentralrelevante Sortimente | Nicht zentralrelevante Sortimente |
|--|--|
| Bastel- und Geschenkartikel | Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör |
| Bekleidung aller Art (Schnitt-Büchsen) | Baumaterialien, Baustoffe |
| Briefmarken | Beleuchtungskörper, Lampen |
| Bücher | Beschläge, Eisenwaren |
| Computergartikel | Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten |
| Computer, Kommunikationselektronik | Brennstoffe, Mineralölzeugnisse |
| Drogenwaren | Büroschirmen (ohne Computer) |
| Elektrogeräte | Erde, Torf |
| Elektrokleingeräte | Fahrer- und Zubehör |
| Foto, Video | motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| Garten- und Zubehör | Farben, Lacke |
| Glas, Porzellan, Keramik | Fliesen |
| Haus-, Heimtextilien, Stoffe | Gartenhäuser, -geräte |
| Haushaltswaren / Bestecke | Herde / Öfen |
| Kosmetika und Parfümerieartikel | Holz |
| Kunstgewerbe / Bild- und -rahmen | Installationsmaterial |
| Kurwaren, Handarbeiten, Wolle | Küchen (inkl. Einbaugeräte) |
| Leder- und Kürschnerwaren | Möbel (inkl. Büromöbel) |
| Muskalien | Pflanzen und -gefäße |
| Nahrungsmittel | Rolläden und Markisen |
| Nährmaschinen | Werkzeuge |
| Nahrungs- und Genussmittel | Zäune |
| Optik und Akustik | Zooartikel |
| Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | |
| Pharmazeutika | |
| Reifenwaren | |
| Schmuck, Gold- und Silberwaren | |
| Schuhe und Zubehör | |
| Spielwaren | |
| Sportartikel einschl. Sportgeräte | |
| Uhren | |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör | |
| Waffen, Jagdzutafel | |
| Wasch- und Putzmittel | |
| Zelten / Zeltstiften | |

Hinweis zur Berechnung der Verkaufsfläche (siehe Einzelhandelskonzept Baden-Württemberg vom 21.02.2001, Ziffer 2.2.4):
Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einkaufsgüter, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Anhang 2 (zu Textteil Ziffer 1.8) Pflanzliste als Empfehlung

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

| Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften | Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften |
|--|--|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Lilix cordata | Roter Hainbuche |
| | Korneläpfel |
| | Roter Haintriegel |
| | Haseel |
| | Mehrkroniger Weißdorn |
| | Eingriffeliger Weißdorn |
| | Fahulbaum |
| | Gemeine Esche |
| | Gaibmale |
| | Roter Haintriegel |
| | Rote Heckelrösche |
| | Zitterpappel |
| | Traubeneiche |
| | Kreuzdorn |
| | Händstrome |
| | Schwarzer Holunder |
| | Wildeber |
| | Mehlbeere |
| | Vogelbeere |
| | Bergahorn |
| | Obstbäume |

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ, STADTLEIT. Entzweigen, Pfb. 2.3

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Brail Neuaufassung 2018“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB – ohne Umweltprüfung
Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt im Norden durch die geplante Umgehungsstraße B 10 (südlich der Enz), im Osten durch die Lanfelder Straße, im Süden durch die Schwieberdinger Str. (B 10), und im Westen teilweise durch den ehemaligen Bahnhof der VEG.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des B-Planes Brail bzw. Brail 1. Änderung außer Kraft.

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

Für die Bebauungsplanänderung gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.06.2020 (BGBl. I S. 1726)
- 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. 357.358, ber. S. 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. BW. S. 313).

VERFAHRENSMERKLE

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

Als Sitzung 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)