



**ENSINGEN** Pib.: 6.5  
 BEBAUUNGSPLAN UND -  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
 „Zwischen Illinger-, Panorama- und  
 Ulrichstraße“  
 Datum:  
 03.12.2001  
 21.05.2002  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Vaihingen an der Enz

**Textteil**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, Bau NVO)**  
 Im Dorfgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 (6) BauNVO).  
 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowohl gemäß BauNVO § 6 (2) Zif.7 und 8 als auch (3) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 (6) BauNVO).
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**  
 Im MD und MI darf die Grundflächenzahl mit Flächen für Anlagen im Sinne von §19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im WA bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.  
 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 (2), 18 BauNVO)  
 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 4,50 m über der Bezugshöhe liegen.  
 Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 9,50m über der Bezugshöhe liegen.
- 1.3 **Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)**  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.4 **Nebenanlagen: (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der obengenannten Flächen pro Grundstück ein Gebäude mit max. 20 m<sup>2</sup> ungebauten Raum zulässig.
- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
 Das Dachflächenwasser der Neubauvorhaben ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern (z. B. Sickermulden oder Sickerschächte). Eine anderweitige Nutzung (z. B. Zisterne, weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) ist zulässig.

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

- 2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
  - 2.1.1 **Aneinandergebaute Gebäude**  
 Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.
  - 2.1.2 **Gestaltung der Dächer**  
 Dachform: Satteldach, Dachneigung 42-52°.  
 Dachdeckung: Es sind nur rote und rotbraune Ziegel (keine glänzenden Materialien) sowie Gründächer (mind. Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.  
 Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt auf die Dachfläche mit gleicher Dachneigung aufzusetzen.  
 Dachaufbauten, Quergiebel und Dachausschnitte  
 Die Summe der Dachaufbauten, Quergiebel und Dachausschnitte darf maximal die Hälfte der Dachlänge betragen.  
 Als Dachaufbauten sind Schleppe- und Giebelgauben zulässig. Folgende Abmessungen sind einzuhalten:  
 Mindestabstand zum First: 1,50m (parallel zur Dachfläche gemessen).  
 Mindestabstand zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut): 60cm (parallel zur Dachfläche gemessen).  
 Abstand zum Ortgang (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) mindestens 1,50m.  
 Abstand von Quergiebeln zum First mindestens 1,50m (parallel zur Dachfläche gemessen).
  - 2.1.3 **Garagen und Nebengebäude** sind, soweit nicht im Gebäude integriert, mit Satteldach, Pultdach (Dachneigung maximal 30°) oder begrüntem Flachdach auszuführen (Traufhöhe bis zu 3 m).
  - 2.1.4 **Stellplatzverpflichtung** für Wohnungen (§37, Abs. 1 LBO) wird erhöht auf
    - 1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup>
    - 2 Stellplätze bei Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup>
    - 2 Stellplätze bei Einfamilienhäuser für die Hauptwohnung

**2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO, § 1a BauGB)**

- 2.2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen**  
 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

**3. HINWEISE**

- 3.1 **Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg (24.08.2001)**  
 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß §37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.  
 Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
 Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.  
 Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. Tieferrundungskörper, Verbaukörper) sind zuvor gemäß § 37 Abs. 2 WG dem Landratsamt Ludwigsburg – Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.  
 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und / wird hingewiesen.

Aufgestellt:  
 Vaihingen an der Enz, den 03.12.2001  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Textbezug

- 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) 1.1
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) 1.1
  - WR Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1.1
  - 0,35 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) 1.2
  - II Zahl der Vollgeschosse (§§16,20 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18 BauNVO)
  - 260.0 Bezugshöhe in Meter ü. NN als Höchstgrenze
  - TH 4.50 Traufhöhe in Meter ü. NN als Höchstgrenze 1.2
  - FH 9.50 Firsthöhe in Meter ü. NN als Höchstgrenze 1.2
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 23, 23 BauNVO)
  - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - GA Garagen 1.3
  - N Nebenanlagen 1.4
  - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb eines Baufensters
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)**
  - Hauptfirstrichtung
  - SD 42-52° Satteldach, 42-52° Dachneigung 2.1.2
- 3. **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)**
  - 260.41 Geländehöhen (Bestand)

KREIS LUDWIGSBURG  
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ - STADTTEIL Ensingen, Pib. 6.5

**BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
 „ZWISCHEN ILLINGER-, PANORAMA- UND UL-  
 RICHSTRASSE“**

Der Geltungsbereich umfasst das Quartier zwischen der Illinger-, der Panorama- und der Ulrichstraße.

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

Lageplan M 1: 500, Textteil

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung)

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1, S. 2141);  
 - 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 (BGI. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GRL S.760).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 18.02. bis 22.03.2002  
 Auslegung bekannt gemacht am 07.02.2002

Als Satzungen gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 19.06.2002

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 20.06.2002  
 Bürgermeisteramt

gez.  
 i.V. Nestle  
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschlüsse bekanntgemacht und in Kraft getreten am 27.06.2002

Vaihingen an der Enz, den 27.06.2002  
 Bürgermeisteramt

gez.  
 i.V. Nestle