

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Rilkeweg 6/1“

Vereinfachtes / Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB – ohne Umweltprüfung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3209/4, Teilflächen von Flurstück 3219 und 3212/5.

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, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Für die Bebauungsplanänderung gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416) zul. geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422).

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)

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)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse (l), sowie der Gebäudehöhe.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche von 0,35 darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

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

Im Geltungsbereich sind für das Gebäude folgende maximale Höhen festgesetzt:

OK Attika FD talseits 280,1 m üNN

Traufhöhe SD talseits 283,0 m üNN, bergseits 281,5 m **281,1** m üNN

Firsthöhe 284,0 m üNN

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

Gemäß Einschrieb im Lageplan. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig.

1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Baufensters und der Fläche für Nebenanlagen **Garagen** zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der mit Na dargestellten Fläche ist kein Stellplatz zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind eine Gerätehütte (max. 15 m³ umbauter Raum) und ein Schwimmbecken mit Terrasse zulässig (max. 70 m² Fläche) zulässig.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind max. zwei Wohnungen zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

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

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf dem Grundstück anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (auch Dachwasser) ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf diesem selbst zu versickern oder zu verdunsten. Es sind Retentionszisternen einzubauen mit einem Nennvolumen von mind. 7 m³ (Rückhaltevolumen mind. 4 m³ und Nutzvolumen mind. 3 m³) je Grundstück und einem Ablaufwert für das Rückhaltevolumen von 1 l/s.

1.9 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)

Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung:

Die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

Zugänge, untergeordnete Fußwege und Treppen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und/ oder mit grasdurchwachsenen Belägen herzustellen.

Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Flachdächer, soweit nicht als Terrasse genutzt, sind wie folgt zu begrünen: Dünn-schichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht oder einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 sofern nicht für technische Anlagen benötigt (z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dachform: siehe Planeinschrieb-Satteldach und Flachdach

Dachneigung: 20-30°

2.1.2 Querbauten und Quergiebel sind mit Flachdach auszuführen und nur bergseits zulässig mit max. 50 % der Gebäudebreite.

Mindestabstände zum First und zu den Giebelseiten je 1,50 m (parallel zur Dachfläche gemessen).

2.1.3 Materialien

Dachdeckung

Für das Hauptgebäude sind für das Satteldach nur rote, rotbraune und graue Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer zulässig.

Flachdächer, soweit nicht als Terrasse genutzt, Garagen und Carportdächer sowie begrünte Satteldächer sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Siehe auch Ziffer 1.9.

Farben und Materialien

Metallverkleidungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Querbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Dachverwahrungen aus unbeschichteten Materialien, bei denen Auswaschungen (Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser) bzw. Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zugelassen.

2.1.4 Solaranlagen (inkl. PV-Anlagen)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Auf den geneigten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzulegen.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig, nicht jedoch über die festgesetzte maximale Firsthöhe hinaus. Der Abstand zur Außenwand muss min. der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

2.2 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) zulässig. In lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)

Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.4 Antennen (§ 74 (1) 4)

Es ist maximal eine Antenne auf dem Dach zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA.

3.2 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. Tiefergründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.3 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 (siehe Merkblatt von 2015).

3.4 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

3.5 Der Artenschutz ist zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen nicht erfüllt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Soll außerhalb des genannten Zeitraumes gerodet werden, sind die Gehölze von einem Fachkundigen vorab auf ein aktuelles Vorkommen von brütenden Vögeln zu kontrollieren.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen, downloadbar auf www.vogelglas.info. Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Schutz von Vögeln (§44 BNatSchG)

Im Plangebiet ist nur insektenfreundliche, abgeschirmte Beleuchtung zulässig (z. B. warme LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge von 900 Nanometer).

- 3.6 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2021 gezeichnet.
- 3.7 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 25.08.2022 / 23.11.2022 / 10.07.2024 /
[18.09.2024](#)
Stadtplanungsamt



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.