



### ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone (Füllschema)	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosshöhe
c	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

II Zahl der Vollgeschosse

0,35 Grundflächenzahl

BH 231,80 Bezugshöhe über NN (Beispiel)

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

Baugrenze

o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 16) BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Empfehlung

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Verkehrsgrün

Fahrbahn

Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 8a BNatSchG)

Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume (Pfb)

Pflanzgebot: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Siehe Pflanzliste) (§ 9 (1) Nr. 25a (6) BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Leitung Netze BW Oberirdisch Bestand

Bestehender Mast Netze BW

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung für Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 u. (4) BauGB)

Lärmpegelbereich LPB III, s. Textteil Ziffer 1.7

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

Stadt Vaihingen an der Enz	PLB. 1.3
Stadtteil Vaihingen	
Maßstab:	1:500
Bearbeiter:	Rummel
Datum:	01.03.2022 / 20.07.2022
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

### TEXTTEIL Schloßbergstraße 37, 39

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) **Höhe baulicher Anlagen** (§16 Abs. (2) 18 BauNVO) Im Geltungsbereich ist für jedes Gebäude eine **Bezugshöhe** über NN im Bebauungsplan eingetragen. Die **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut) der Gebäude darf maximal 6,5 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die **Traufhöhe** darf auf maximal 1/4 der Gebäudelänge, bei Quergebälde auf max. 1/2 der Gebäudelänge um 1 m überschritten werden. Die **Firsthöhe** / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 11 m über der Bezugshöhe liegen.

**1.3 Überdachte Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, 23 (5) BauNVO) Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

**1.4 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahme ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Wohngebäude ein Gebäude mit max. 15 m² umbautem Raum mit einem Abstand von mind. 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**1.5 Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB) Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

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

1.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Die **nicht überbauten Flächen** sind vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. **Flachdächer** und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm humushaltiger Substratschicht). **Außenbeleuchtung:** Im Plangebiet ist nur insektenfreundliche, abgeschirmte Beleuchtung zulässig (z.B. warme LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer).

1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB) In der PFG-Fläche sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und zu erhalten.

**1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24 BauGB) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen und nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- u. ä.	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren. Schlafräume und Kinderzimmer sind an der Nordwestseite und an der Südwestseite des geplanten Gebäudes anzuordnen, so dass die Belüftung der Räume über die vom Lärm abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. An den nicht vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten ist in Wohnräumen im Lärmpegelbereich III der Einbau von fensterabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Grundlagen für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche im Plan 2137-01. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVtB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. AS der VwVtB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "BV Schloßbergstraße 37, Vaihingen an der Enz" des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Februar 2022 wird verwiesen. Siehe Begründung Anlage 2.

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

Die Begriffe „Dachflächen, Gebäudeseiten und Gebäudelängen“ beziehen sich jeweils auf das Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

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

← Firstrichtung  
SD 40-45° Satteldach, Dachneigung 40-45°

### C. Nachrichtliche Übernahme

X A Altlastenverdachtsfläche

### D. Darstellung ohne Normcharakter

○ Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

■ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

/// Vorhandene Gebäude, Aufnahme Stadtplanungsamt

— Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN.

— Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung

7.0 Maßangaben in Meter

### 2.1.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geeigneten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens 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. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der gültigen Fassung sind zu beachten. 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)

**Stellplätze Zufahrten und Fußgängerwege** sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) oder mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen. **Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen** sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Innerhalb der PFG-Fläche sind Stützmauern unzulässig.

### 2.4 Antennen (§ 74 (1) 4)

Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.

### 2.5 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den privaten Grundstücken ist anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (auch Dachwasser), soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Zudem sind Retentionszisternen zur Speicherung und zur gedrosselten Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers z. B. von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, herzustellen (Zisternen mit Zwangsentleerung). Das erforderliche Retentions- Speichervolumen muss mindestens 4 m³ betragen. Die gedrosselte Abflussmenge in die Regenwasserkanalisation muss 1 Liter pro Sekunde betragen.

### 2.6 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße gehandelt werden.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 3.1 Das Plangebiet liegt im **Wasserschutzgebiet**, Zone IIIA.
- 3.2 Grundwasser Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies der Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Ludwigsburg, angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Ableitung/Umlenkung von Grundwasser, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, auch Bohrungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dauernde Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.
- 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.(gem. Merkblatt von 2015, siehe Begründung Anhang)
- 3.4 Im Altlastenkataster wird ein Teil Plangebiet als Altlastverdächtige Fläche dargestellt: Znaimer Str., Flächen-Nr. 03740 - 000, Typ Altablagerung. Siehe Begründung Zi. 4. Werden bei den erforderlichen Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu informieren und mit diesem die weiteren erforderlichen Maßnahmen festzulegen.
- 3.5 Werden bei Grabarbeiten **Bodenfunde** / **Bodendenkmale** angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.
- 3.6 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.
- 3.7 Zur **Vermeidung von Vogelschlag** wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf) Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- 3.8 Es wird empfohlen Einfriedigungen so zu gestalten, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.
- 3.9 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.
- 3.10 Der Bebauungsplan wurde auf **Plangrundlage** des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2021 gezeichnet.
- 3.11 Die Karte „Starkregenrisikomanagement Kernstadt Vaihingen“ zeigt, dass das Plangebiet bei Starkregen kaum beansprucht wird.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 01.03.2022 / 20.07.2022 Stadtplanungsamt

**2.1.4 Farben und Materialien**  
**Dachdeckung** Für die Hauptgebäude sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen zulässig. **Flachdächer** und flach geneigte Dächer sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen s. 1.7.). **Wände** Metallverkleidungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche. Gauben müssen in der Farbgebung der umgebenden Dachfläche angepasst werden. Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN  
PLB. 1.3

### BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Schloßbergstraße 37, 39“

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

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 421 und Teilflächen der Flurstücke 424, 530 und 66/5.

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, Lärmgutachten

- Für die Bebauungsplanänderung gelten
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
  - 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 18.07.2019 (GBl. BW S. 313).

### VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.04.2022 bis 30.05.2022 Auslegung bekannt gemacht am 21.04.2022

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 20.07.2022 Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 22.07.2022 Bürgermeisteramt

gez. i.V. Reitze (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 04.08.2022

Vaihingen an der Enz, den 04.08.2022  
Bürgermeisteramt

gez. i.V. Reitze (Bürgermeister)