



## ZEICHENERKLÄRUNG

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

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)

| ein Vollgeschoss

0,35 Grundflächenzahl, hier 0,35

EFH 276,55 Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe über NN (Bsp.)

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

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

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

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfäche

/// Baulast

Sonstige Planzeichen

□ Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Garage

□ Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, nur Fahrräder und Mülleimer zulässig

× × × × Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier Dachformen und Höhe baulicher Anlagen

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

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

FD Flachdach

SD 20-30° Satteldach, Dachneigung 20-30°

→ Firstrichtung

## C. Darstellung ohne Normcharakter

○ Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

■ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Wege

— 242,0 Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

7,0 Maßangaben in Meter

|   |   |
|---|---|
| Stadt Vaihingen an der Enz<br>Stadtteil Vaihingen | Plb. 1.4  |
| Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften        | Maßstab: 1:500  |
| „Rilkeweg 6/1“                                    | Bearbeiter: Rummel  |
|   | Datum: 25.08.2022/<br>23.11.2022/<br>10.07.2024/<br>18.09.2024/<br>18.12.2024 |
|   | Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz  |

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA. 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. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 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 2023).
- Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen die Auswirkung außergewöhnlicher Starkregenereignisse vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.
- Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.
- 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. Für die Beleuchtung sind Leuchtmittel ohne ultraviolette (UV-) und infrarote (IR-) Strahlung und mit geringem Blaulichtanteil (z.B. Natriumdampf- und LED-Lampen) zu verwenden. Die Farbtemperatur sollte 2.700 Kelvin nicht überschreiten. Wellenlängen unter 540 nm sollten nicht eingesetzt werden. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Die Oberflächentemperatur sollte 60°C nicht überschreiten. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infoteh/merkblaetter>.
- Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2021 gezeichnet.
- 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 / 18.12.2024  
Stadtplanungsamt

## 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 281,1 m üNN  
Firshöhe 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 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 sind nur Fahrräder und Mülleimer zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind eine Gerätehütte (max. 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum) und ein Schwimmbecken mit Terrasse zulässig (max. 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> (Rückhaltevolumen mind. 4 m<sup>3</sup> und Nutzvolumen mind. 3 m<sup>3</sup>) 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: Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht oder einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m<sup>2</sup> 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

Metalverkleidungen sind unzulässig.

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

Dachverahrungen 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 geeigneten 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 Firshöhe hinaus. Der Abstand zur Außenwand muss min. der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen.

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

Zu öffentlichen Verkehrsfächen 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 Verkehrsfächen.

### 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

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

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN

PLB. 1.4

## 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 04.10.2024 bis 08.11.2024  
Auslegung bekannt gemacht am 02.10.2024

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.12.2024

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 19.12.2024  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Reitze  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 02.01.2025

Vaihingen an der Enz, den 02.01.2025  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Reitze  
(Bürgermeister)