



## TEXTTEIL EICHENDORFFSTRASSE 59

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, sowie der Gebäudehöhe  
**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 0,55 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundflächenzahl mit erdüberdeckten Garagen (mit mindestens 20 cm Erdüberdeckung) bis 0,7 überschritten werden.
- 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 4,00 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf auf maximal 1/4 der Gebäudelänge, bei Quergiebeln auf max. ½ der Gebäudelänge um 1 m überschritten werden.  
Die **Firsthöhe** / Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude darf maximal 6,50 m über der Bezugshöhe liegen.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)  
Gemäß Einschrieb im Lageplan. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 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.
- 1.5 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. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m² unbautem Raum mit einem Abstand von mind. 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Höchstzahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Es sind in Einzelhäusern max. 4 Wohnungen und in Doppelhaushälften max. 2 Wohnung zulässig.

## ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone a)	Art der baulichen Nutzung	bl	max. Geschosshöhe
c	d	(Füllschema)	c) Grundflächenzahl	dl	-
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 (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
BH 279,00 ü.NN	Bezugshöhe über NN (Beispiel)

FH max. 6,50m ab BH Firsthöhe max. 6,50 m ab Bezugshöhe (Beispiel)  
TH max. 4,00m ab BH Traufhöhe max. 4,00 m ab Bezugshöhe (Beispiel)  
BH 279,0 ü. NN Bezugshöhe 279,0 m über NN (Beispiel)

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

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

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

LR Mit Leitungsrechten zugunsten der Oberlieger zu belastende Fläche

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

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

SD 20-30° Satteldach Dachneigung 20 - 30°

Firststrichung

### C. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Messpunkten

225 Flurstücksnummer (Bsp.)

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Wege

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN,

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Maßangaben in Meter

Dacheinschnitte müssen zum Giebel und zur Traufe mind. 0,3 m und zum First 1 m Abstand einhalten.

Gauben und Dachausschnitte in zweiter Reihe (2. DG) sind unzulässig.

Gauben, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen insgesamt ½ der Gebäudelänge (z. B. auch Doppelhaushälfte) nicht überschreiten.

Quergiebel Nebenfirste (Quergiebel) sind zulässig, wenn der Nebenfirst mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegt (parallel zur Dachfläche gemessen). Abstand zum Giebel mind. 1,50m.

Die Kombination von mehr als 2 Elementen (Gaube, Dacheinschnitt, Dachflächenfenster, Quergiebel) auf der gleichen Gebäudeseite ist unzulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser.

Fenster sind in die Dachfläche zu integrieren.

#### 2.1.4 Farben und Materialien

Dachdeckung

Für die Hauptgebäude sind nur rote und rotbraune Ziegeleindeckungen sowie begrünte Dächer (mind. Dünnsschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht) zulässig.

Garagen und Carportdächer sind mit begrüntem Flachdach auszuführen (extensiv begrünt, Dünnsschichtbegrünung mind. 10 cm humushaltige Substratschicht).

Untergeordnete Flachdachteile (unterhalb der Traufe, maximal 20 % der Grundfläche) sind zulässig. Diese sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen.

Farben und Materialien

Metalverkleidungen 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.

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

#### 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) und mit Gras durchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

#### 2.4 Antennen (§ 74 (1) 4)

Pro Haus ist auf den Dachflächen maximal eine Antenne zulässig.

#### 2.5 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen 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 III und 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 wasser
- 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](http://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 20.12.2021/ 20.07.2022 Stadtplanungsamt

### Pflanzenliste zu Textteil Ziffer 1.9

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
<b>Feldahorn</b>	Acer campestre	II. Ordnung
<b>Hainbuche</b>	Carpinus betulus	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	II. Ordnung
<b>Zitterpappel</b>	Populus tremula	II. Ordnung
<b>Vogel-Kirsche</b>	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	II. Ordnung
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Speierling	Sorbus domestica	II. Ordnung
Elsbeere	Sorbus torminalis	II. Ordnung

<b>Roter Hartriegel</b>	Cornus sanguinea	Strauch
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	Corylus avellana	Strauch
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	Ligustrum vulgare	Strauch
<b>Schlehe</b>	Prunus spinosa	Strauch
Kreuzdorn	Rhammus cathartica	Strauch
<b>Echte Hunds-Rose</b>	Rosa canina	Strauch
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Grau-Weide	Salix cinera	Strauch
<b>Purpur-Weide</b>	Salix purpurea	Strauch
<b>Fahl-Weide</b>	Salix rubens	Strauch
Mandel-Weide	Salix triandra	Strauch
Korb-Weide	Salix viminalis	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

Außerdem Obstbäume.

### Pflanzenverwendung für Schnitthecken zur Grundstückseinfriedung

Deutscher Name	Botanischer Name
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
<b>Feldahorn</b>	Acer campestre
<b>Hainbuche</b>	Carpinus betulus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	Ligustrum vulgare

KREIS LUDWIGSBURG STADT VAIHINGEN AN DER ENZ STADTTEIL VAIHINGEN	PLB. 1.4
--	----------

## BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Eichendorffstraße 59“

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3199/1 und 3199/5.

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 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) zml. geändert am 18.07.2019 (GBl. BW S. 313).

### VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 06.05.2022 bis 07.06.2022  
Auslegung bekannt gemacht am 28.04.2022

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 28.07.2022  
Vaihingen an der Enz, den 28.07.2022  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Reitze  
(Bürgermeister)