

Exposé

Wohnen in Vaihingen an der Enz

Traumhafter Bauplatz mit unverbaubarem Schlossblick



Objekt-Nr. OM-425155

Wohnen

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Müller

Fontaneweg
71665 Vaihingen an der Enz
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche

598,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Baugrundstück in exzellenter Aussichtslage mit unverbaubarem Schlossblick sowie einem weiten Fernblick über rund 180 Grad. Die besondere Topografie ermöglicht die Bebauung eines nahezu uneinsehbaren Wohnhauses. Gleichzeitig befindet sich die Natur in unmittelbarer Nähe.

Die Architektenpläne eines renommierten Stuttgarter Architekten, welche die Grundlage des bestehenden Bebauungsplans bilden, können bei einer Besichtigung eingesehen werden. Auf diesem außergewöhnlich hochwertigen Grundstück in absolut verkehrsfreier Lage ist die Realisierung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie drei Garagen vorgesehen.

Wir bitten um ausschließlich ernsthafte Anfragen und stehen für eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

Da der Verkauf privat erfolgt, bitten wir um Verständnis, dass Anfragen gegebenenfalls nicht umgehend beantwortet werden. Wir bemühen uns selbstverständlich um eine zeitnahe Rückmeldung.

Einige der dargestellten Bilder zeigen den Blick von einem benachbarten Gebäude und dienen der Veranschaulichung der Aussichtssituation vom Erdgeschoss.

Keine Maklerkosten – Verkauf von privat.

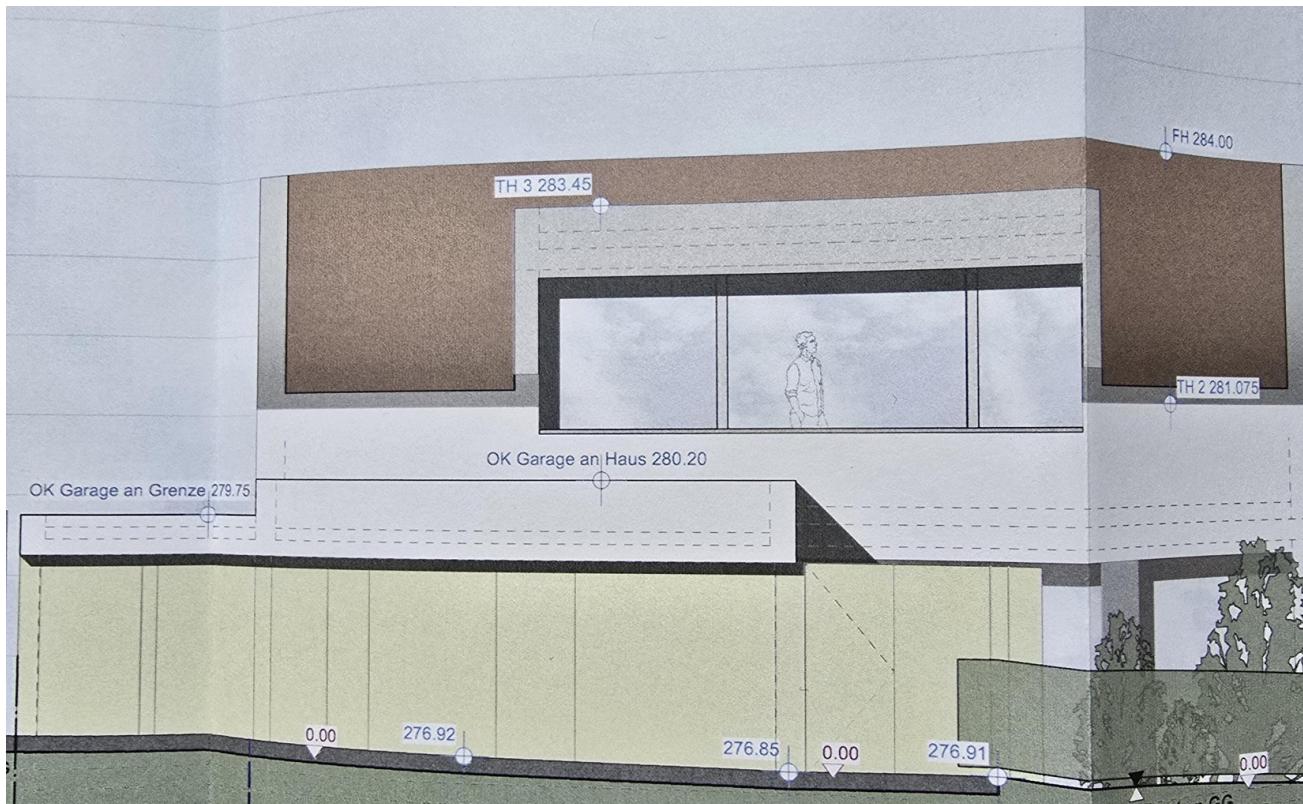
Adresse: Fontaneweg, 71665 Vaihingen

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

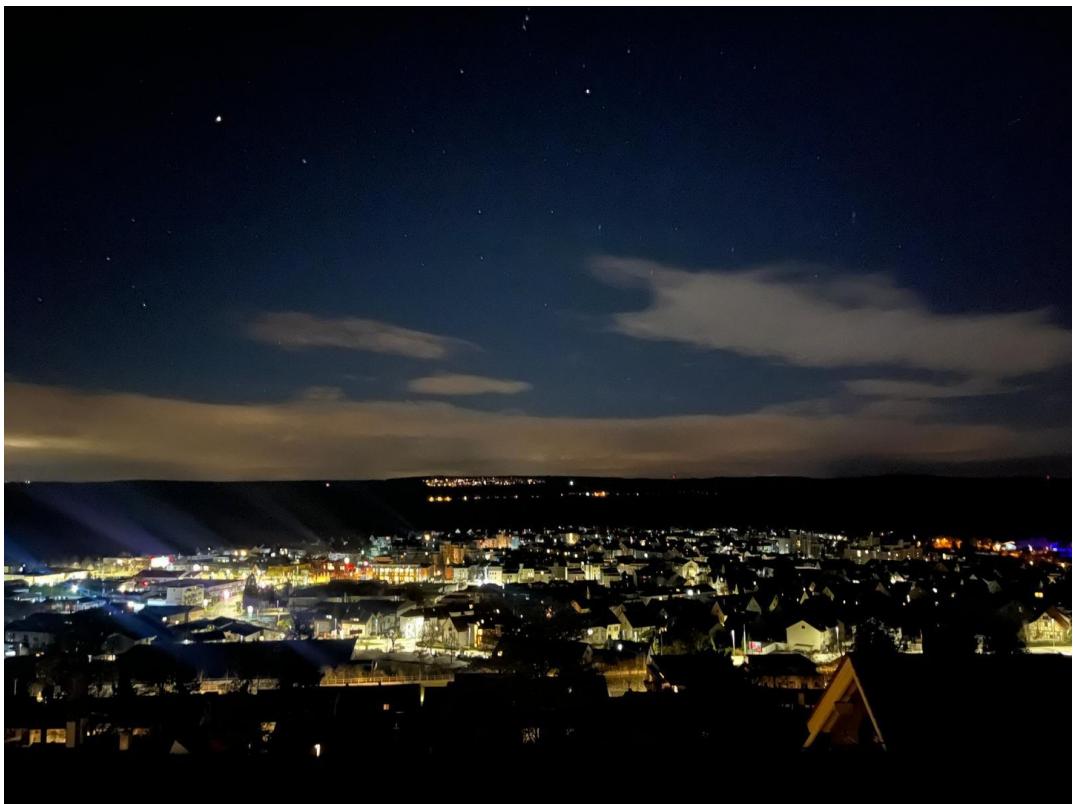
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

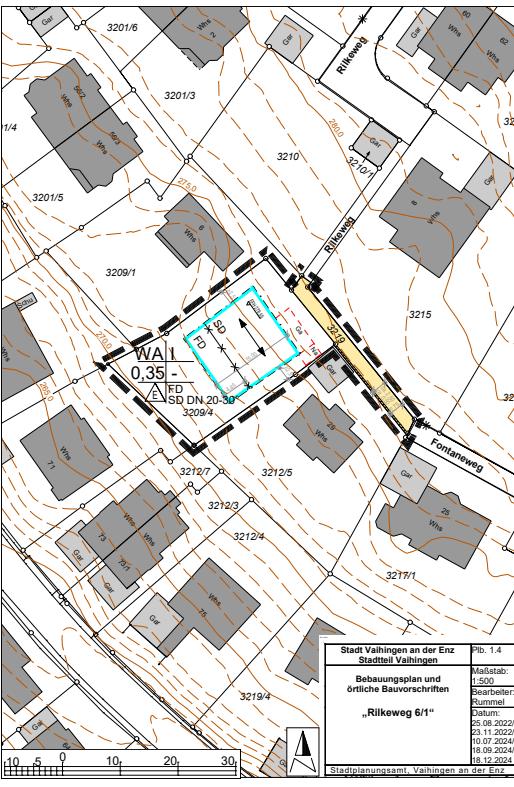


Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.



ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablone	a) Art der baulichen Nutzung	bl	max. Geschosszahl
c	d	(Füllschema)	c) Grundflächenzahl	dl	
e	f		e) Bauweise	lf	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:

Verkehrsflächen: (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Baulast:

Sonstige Planzeichen:

- [Ga] Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Garage
- [Na] Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, nur Fahrer und Mülleimer zulässig
- xxxx 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
- Höhenlinien, Höhenangabe in Meter ü. NN,
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
- 7,0 Maßangaben in Meter

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA.
- Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserleitung während der Bauzeit, Grundwasseraufleitung 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. Tiefegründungskörper, 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 Hochwasserschutzbüro (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement (Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: <https://www.bb.bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser>.
- Wenden bei Grabarbeiten Bodenfund / 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. Natrundampf- 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 geschlossenen 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/infothek/merkblaetter>.
- Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2021 gezeichnet.
- Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungssplan – 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

des Vollgeschosses (I), sowie der Gebäudehöhe.

1.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche 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.

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

Im Geltungsbereich sind für das Gebäude folgende maximale Höhen festgesetzt:

OK Attika FD falseits 280,1 m üNN

Traufhöhe SD falseits 283,0 m üNN, bergseits 281,1 m üNN

Firsthöhe 284,0 m üNN

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

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Baufestesters und der Fläche

für Garagen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

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

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

Innerhalb der mit Na dargestellten Fläche sind nur Fahrer und Müllheimer zulässig.

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind eine Gerätehütte (max. 15 m³ umbauter Raum) und ein Schwimmbecken mit Terrasse zulässig (max. 70 m² Fläche)

zulässig.

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

Es sind max. zwei Wohnungen zulässig.

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

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

1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verankerung 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.

1.11 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 Laubbau zu pflanzen.

Flachdächer, soweit nicht als Terrasse genutzt, sind wie folgt zu begrünen: Dünn-

schichtbegruung mit mind. 10 cm Substratschicht oder einem Wasserspeicherwert-

gen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 sofern nicht für technische

Anlagen benötigt (z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen).

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, Teilläufen von Flurstück 3219 und 3212/5.

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

BESTANDETEILE: 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 1 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 05.03.2020 (BGBl. BW. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416) zul. geändert am 20.10.2023 (BGBl. S. 422).

VERFAHRENSSVERMERKE

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 27.03.2025

Vaihingen an der Enz, den 27.03.2025

Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)