

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

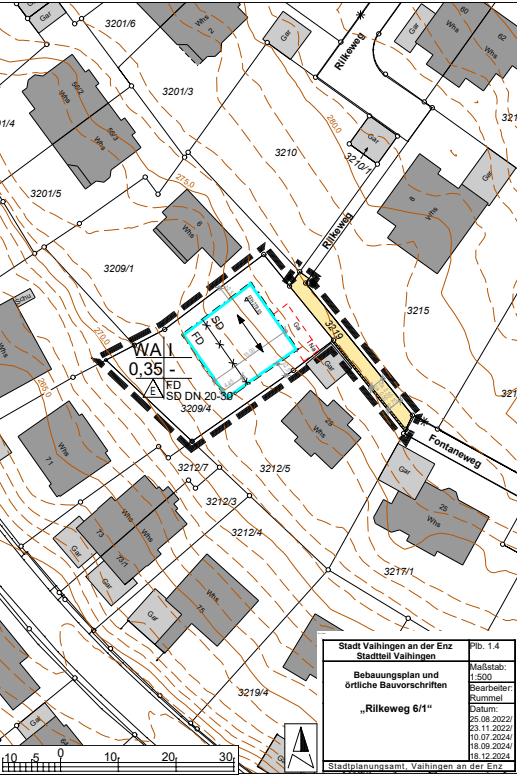


Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.



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 taleits 280,1 m üNN
Traufhöhe SD taleits 283,0 m üNN, bergseits 281,1 m üNN
Firsthöhe 284,0 m üNN

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

Gemäß Einschieb 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 m² 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: Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht oder einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussschwellwert von 0,35 sofern nicht für technische Anlagen benötigt (z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen).

ZEICHENERKLÄRUNG

a	b	Nutzungsschablön (Füllschema)	a) Art der baulichen Nutzung	b) max. Geschosshöhe
c	d			
e	f			

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

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

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

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

Strassenbegrenzungsfläche

Baulast

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Garage

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 (1) 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

Maßangaben in Meter

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 3.1 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.
- 3.2 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).
- 3.3 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/>.
- 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. 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/merkmaleater>.
- 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 / 18.12.2024
Stadtplanungsamt

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

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„Rikeweg 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 27.03.2025

Vaihingen an der Enz, den 27.03.2025
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)