

**BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften  
„Südlich Hohbergstraße / Westlich Schwarzwaldstraße“**

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB**



**Übersichtsplan**

**(ohne Maßstab)**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich der Ortschaftsrat Aurich seit Mitte 1990 mehrfach mit der Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen befasst. Dabei wurden unter anderem auch einzelne Grundstücke südlich der Hohbergstraße in die Überlegungen mit einbezogen. Diese Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Bebauung, da sie zwischen dem Ortsrand und einem nur etwa 30m davon entfernt liegenden ehem. Aussiedlerhof liegt. Eine Bebauung ist sinnvoll, weil die Fläche den Eindruck einer Baulücke vermittelt und die Schließung der Lücke den Ortsrand abrundet. Das Interesse der Eigentümer für eine Bebauung liegt vor; als Außenbereichsfläche kann nur durch ein Planverfahren Baurecht geschaffen werden.

## 2. Vorgänge

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.09.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (D249/99).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte vom 18. bis 11.10.1999.

Am 22.06.2006 wurde der Entwurf festgestellt (DS 115/05). Das Beteiligungsverfahren und die Offenlage fanden daraufhin im Zeitraum vom 28.06. bis 16.08.2005 statt.

Infolge von Einwendungen wurde der Plan in einigen Punkten nach der Offenlage geändert, so dass eine weitere Beteiligung erforderlich wurde. Diese fand ab 28.02. bzw. 21.03.2006 mit einer Fristsetzung von 2 Wochen statt.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die FNP-Änderung ist eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung hierzu hat ohne Einwände stattgefunden. Demnach wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

## 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Vaihingen-Aurich, an einem leicht geneigten Südhang, oberhalb der Hangkante zum Kreuzbachtal. Östlich angrenzend liegt das Wohngebiet „Linsenberg“ (WA-Gebiet), im Norden grenzt es an das Plangebiet „Weiler“ (Gewerbegebiet). Die Westseite wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt, die Südseite grenzt an den Außenbereich. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt 1.642m<sup>2</sup>.

## **5. Planung**

### **5.1 Erschließung / Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Hohbergstraße erschlossen. Der Anschluss des Hinterliegergrundstückes soll durch einen privaten, ca. 22m langen, Stichweg erfolgen.

Durch das Hinzukommen von maximal 6 Wohneinheiten erfolgt keine nennenswerte Zunahme der Verkehrsbelastung im benachbarten Wohngebiet führen.

Der Nachweis aller privaten Stellplätze erfolgt auf den eigenen Grundstücken.

### **5.2 Nutzung**

In Anlehnung an das benachbarte Baugebiet „Linsenbergr“ und aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Weiler“ (GEe) wird die Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) n. §4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt der peripheren Lage und der Erschließungssituation der Fläche als auch der ruhigen Wohnlage am äußersten Ortsrand von Aurich Rechnung. Die landwirtschaftliche Nutzung (Viehhaltung) im westlich angrenzenden Aussiedlerhof wurde bereits in den 80er Jahren aufgegeben; eine Wiederaufnahme dieses Betriebes ist nicht beabsichtigt.

Aufgrund ihrer Störrwirkung werden Tankstellen in dem Plangebiet ausgeschlossen.

### **5.3 Bebauung und Gestaltung**

Die Bebauung vermittelt zwischen der östlich angrenzenden Flachdachbebauung und der Satteldachbebauung an der Nordseite der Hohbergstraße. Die Baudichte wird als Übergang zum Ortsrand geringfügig von 0,4 auf 0,35 reduziert. Auf Einschränkungen der GRZ hinsichtlich der Nebenanlagen wird jedoch verzichtet.

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird vom benachbarten Wohngebiet übernommen.

Um eine etwas stärkere Durchgrünung zu gewährleisten, ist außerhalb der Baufenster pro Grundstück das Volumen einer Nebenanlage auf 15m<sup>3</sup> begrenzt. Aus dem selben Grunde sind überdachte Stellplätze und Garagen auf die Baufenster oder speziell dafür ausgewiesene Flächen beschränkt.

Zur Begrenzung der Wohndichte mit ihren Folgeerscheinungen, z. B. erhöhter Bedarf an Stellplätzen, wird die Höchstzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus auf 2 beschränkt.

Aufgrund der Lage zwischen Flachdach- und Satteldachgebiet sind sowohl Flach- als auch geneigte Dächer zulässig. Im Falle von stärker geneigten Dächern sind rote bis rotbraune Ziegel o. Dachsteine vorgeschrieben. Solche Dächer sind orts- und landschaftstypisch und entsprechen auch der neueren Bebauung an der Nordseite der Hohbergstraße.

Die Regelungen zu den Dachformen und die Dachneigung von max. 20° nimmt das Spektrum der Dachneigungen in den benachbarten Baugebieten auf.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aufgrund der geringen Dachneigung gänzlich ausgeschlossen; dies dient der Schaffung einer harmonischen und ruhigeren Dachlandschaft.

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet Fassadenmaterialien aus Faserzement oder ähnliches, Metall, Kunststoffe oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Hiervon nicht betroffen sind Solaranlagen. Aus den selben Gründen unzulässig sind grelle oder leuchtende Farben.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen und Sichtschutzanlagen dienen ebenfalls der Durchgrünung bzw. Erhaltung kompakter Innengrünbereiche. Sicht- und Windschutzanlagen, die höher als die üblichen Einfriedungen sind, sollen daher direkt an die Gebäude bis zu einer maximalen Tiefe von 4m anschließen.

Ein Planungsziel ist, das Geländere Relief möglichst zu erhalten. Die Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf 1,0m soll daher den Umfang von Erdbewegungen einschränken. Die Verwendung natürlicher Steine ist landschaftstypisch und fördert gleichzeitig die Artenvielfalt (Trockenmauerfauna und -flora).

#### **5.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Aus ökologischen Gründen ist es wünschenswert, sparsam mit Wasser umzugehen und das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser von Dachflächen, Terrassen, Gärten) so weit wie möglich für weitere Zwecke zu verwenden, ehe es abgeleitet wird. Das Wasser kann gespeichert in Haus und Garten Verwendung finden.

Überschüssiges Oberflächenwasser soll dann nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickern. Dieses Ziel wird dadurch unterstützt, dass Flächen nicht unnötig versiegelt und begrünt werden müssen.

### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben – hier Städtebauprojekt gem. Ziffer 18.7 der Anlage zu Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).

Die Fläche des Bebauungsplanes entspricht gleichzeitig der Baufläche von 1.642m<sup>2</sup>. Bei einer Überbaubarkeit von 0,35 (+50% Nebenanlagen) ergibt das eine mögliche Überbauung von 862m<sup>2</sup>. Daher ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c(1) UVPG nicht erforderlich.

### **7. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

Auf dem Grundstück steht eine Scheune (245m<sup>2</sup>), die abgerissen werden soll. Die übrige Fläche wird derzeit vollständig als Baumwiese genutzt. Sie ist mit 4 größeren Bäumen bestanden. Diese sind nicht zu erhalten, da sonst eine ökonomische Nutzung der Grundstücke nicht möglich wäre.

Die Bestandserfassung, die Empfehlungen aus naturschutzfachlicher Sicht und die Ersatzmaßnahmen sind in der Anlage zur Begründung aufgezeigt.

Die für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen in geeigneter Größe und Qualität, d. h. mit einer geeigneten aktuellen Nutzung, stehen in Aurich für die Ersatzmaßnahme zur Verfügung (s. Anlagen).

## 8. Ver- und Entsorgung

In der Hohbergstraße an der Nordgrenze des Plangebietes verläuft bereits eine ausreichend bemessene Entwässerungsleitung, an die das neue Wohngebiet angeschlossen werden kann. Oberflächenwasser von den Grundstücken wird so weit wie möglich auf den Grundstücken versickert und ansonsten in die öffentliche Kanalisation geleitet.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist für das Gebiet gewährleistet.

## 9. Städtebauliche Daten

### 9.1 Flächenbilanz Bestand

Gesamtgebiet	1.642 m <sup>2</sup>	100,0 %
Baumwiese	1.642 m <sup>2</sup>	100,0 %

### Planung

Gesamtgebiet	1.642 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland	1.642 m <sup>2</sup>	100,0 %

### 9.2 Anzahl der Gebäude / Wohneinheiten / Einwohner (Planung)

Einzelhäuser	2
Doppelhäuser	1

	Wohneinheiten	Einwohner
Einzelhäuser	2 EH x 2,0 WE = 4,0 WE	4,0 WE x 2,5 Einw. = 10 Einw.
Doppelhäuser	1 DH x 2,0 WE = 2,0 WE	2,0 WE x 2,5 Einw. = 5 Einw.
	ca. 6 WE	ca. 15 Einw.

### 9.3 Grundstücksgrößen

Einzelhäuser	534m <sup>2</sup> + 503m <sup>2</sup>
Doppelhäuser	534m <sup>2</sup>

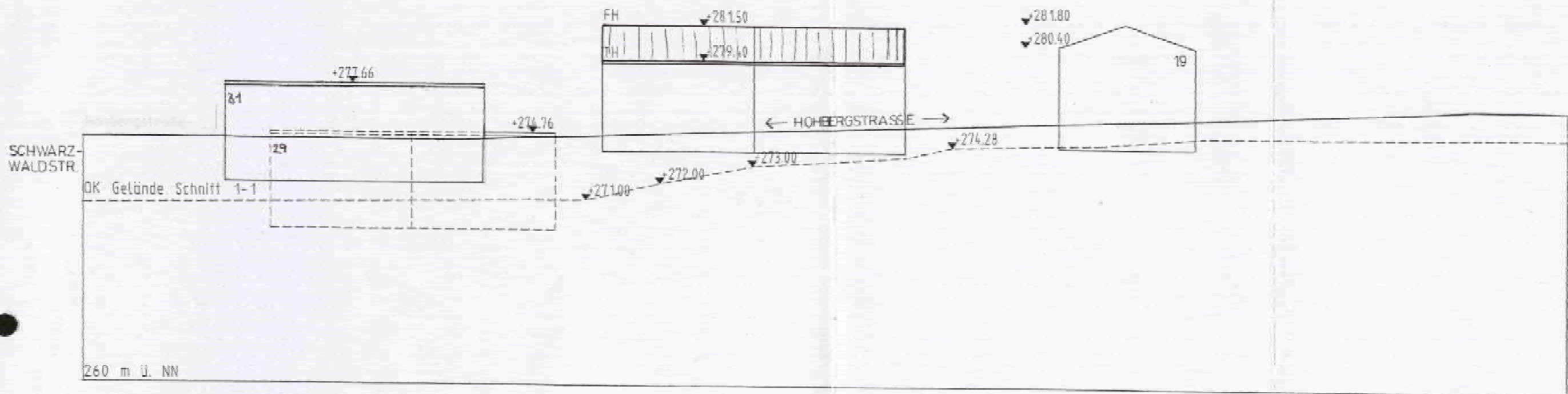
Anlagen:

1. Naturschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen
2. Übersichtskarte u. Flurkarte für Ausgleichsmaßnahmen
3. Geländeschnitte mit möglichen Bauhöhen

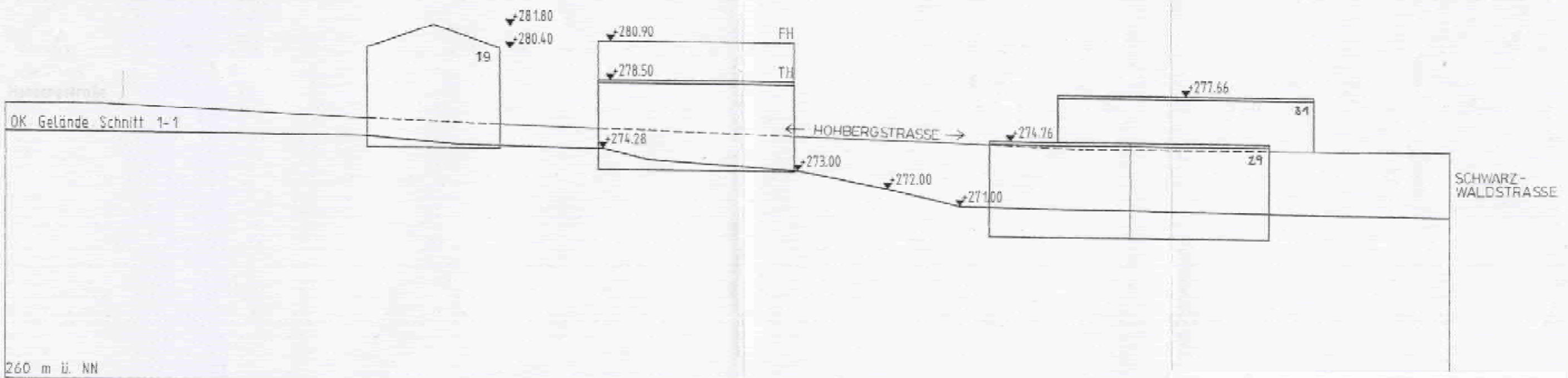
**BEBAUUNGSPLAN VAIHINGEN-AURICH „Südlich Hohbergstraße / Westlich Schwarzwaldstraße“**  
**EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ**  
**Änderung nach Offenlage**

**Anlage zur Begründung**

	Eingriff	Ausgleich im Baugebiet	Bilanz/Resteingriff – Ersatzmaßnahme
Boden	Verlust von ca. 544m <sup>2</sup> Boden mittlerer ackerbaulicher Qualität, Lebensraum für Bodenorganismen (versiegelbare Fläche). 1501m <sup>2</sup> x 0,525–245m <sup>2</sup> =544m <sup>2</sup> . Beeinträchtigung von Boden durch Verdichtung, Umlagerung etc. auf einer Fläche von ca. 1642m <sup>3</sup> x 0,475 = 780m <sup>2</sup> .	Ausgleich durch Neuanlage von Gärten.	Aufgrund der Größe verbleibt ein nicht ausgeglichener und nicht ausgleichbarer Eingriff leichter bis <u>mittlerer</u> Schwere in das Schutzgut Boden 544m <sup>2</sup> .  Minderung des Eingriffs durch Aufwertung des Schutzgutes „Boden“ auf Flurstück 1598, Gewann Hasenlauf, Gemarkung Aurich: <u>Umwandlung von ca. 550m<sup>2</sup> Ackerland in eine 3-reihige Feldhecke mit Gras-Kraut-Streifen.</u> Durch Verzicht auf Bodenumbbruch und Pestizideinsatz ist zu erwarten, dass die Lebensraumqualität für Bodenorganismen verbessert wird. Bei Anrechnung dieser Maßnahme im Verhältnis 1:1 ist der Ausgleich vollzogen. Mit diesen Maßnahmen wird der Ausgleich „Boden“ als vollständig betrachtet.
Wasser Grundwasser/ Oberflächenwasser	Durch Versiegelung und Überbauung Verlust einer Fläche von ca. 544m <sup>2</sup> zur Grundwasserspeicherung bzw. mit Filterfunktion. Minderung des Grundwasserzuflusses, Erhöhung des oberflächlichen Abflusses.	Keine Festsetzung; Versickerung nach Möglichkeit.	Aufgrund der Größe vernachlässigbarer Eingriff.
Klima	Im Plangebiet sind nur Ein - bis Zweifamilienhäuser mit Gartenflächen zulässig. Es ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der maximal erlaubten Doppelhausbebauung von einem geringen Eingriff in das Schutzgut „Klima“ auszugehen.	Keiner.	Es verbleibt ein vernachlässigbarer Eingriff.
Arten und Biotope	Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen für den Naturhaushalt verloren: z. T. große, alte Laubbäume auf einer Fläche von ca. 700m <sup>2</sup> x 1,2P = 840P; sowie mit Gräsern, Kräutern, Ziergehölzen bewachsene Fläche ca. 630m <sup>2</sup> x 0,2P = 126P. Rechnerische Summe des Eingriffs: 966P.	Eingriffsminderung durch Neuanlage von Gartenflächen, 853m <sup>2</sup> x 0,1P = 85P.	Es verbleibt ein rechnerischer Resteingriff von ca. 881P. (Summe der Eingriffspunkte abzügl. Summe der Ausgleichspunkte im Baugebiet). Zum Ausgleich für den Verlust großer Bäume sind anderweitig Gehölzpflanzungen durchzuführen: Neuanlage freiwachsender niederwüchsiger Hecken auf ca. 550m <sup>2</sup> x 1,6P.= 881P. auf Flurstück 1598 (3-reihig mit breitem Gras-Kraut-Saum).
Landschaftsbild / Erholung	Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Landschaft im Planungsgebiet ist aufgrund der kleinen Fläche und seiner Lage zwischen einem landw. Betrieb und dem Ortsrand nicht auffällig Auffallend und prägend ist der Nussbaum an der Hohbergstraße => geringer Eingriff in das Landschaftsbild im Planungsgebiet.	-----	Es verbleibt ein vernachlässigbarer Eingriff.

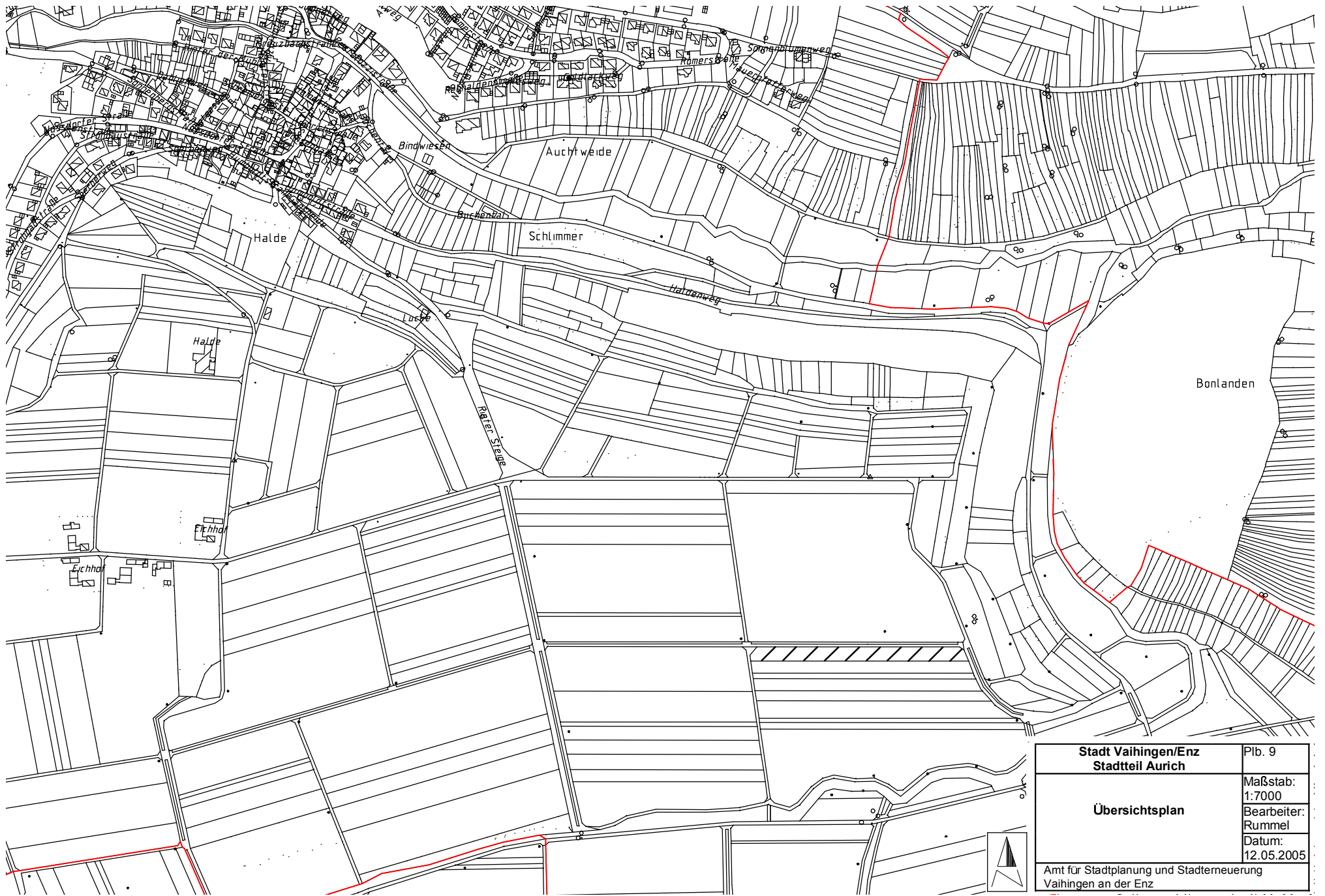


Ansicht von der Hohbergstraße



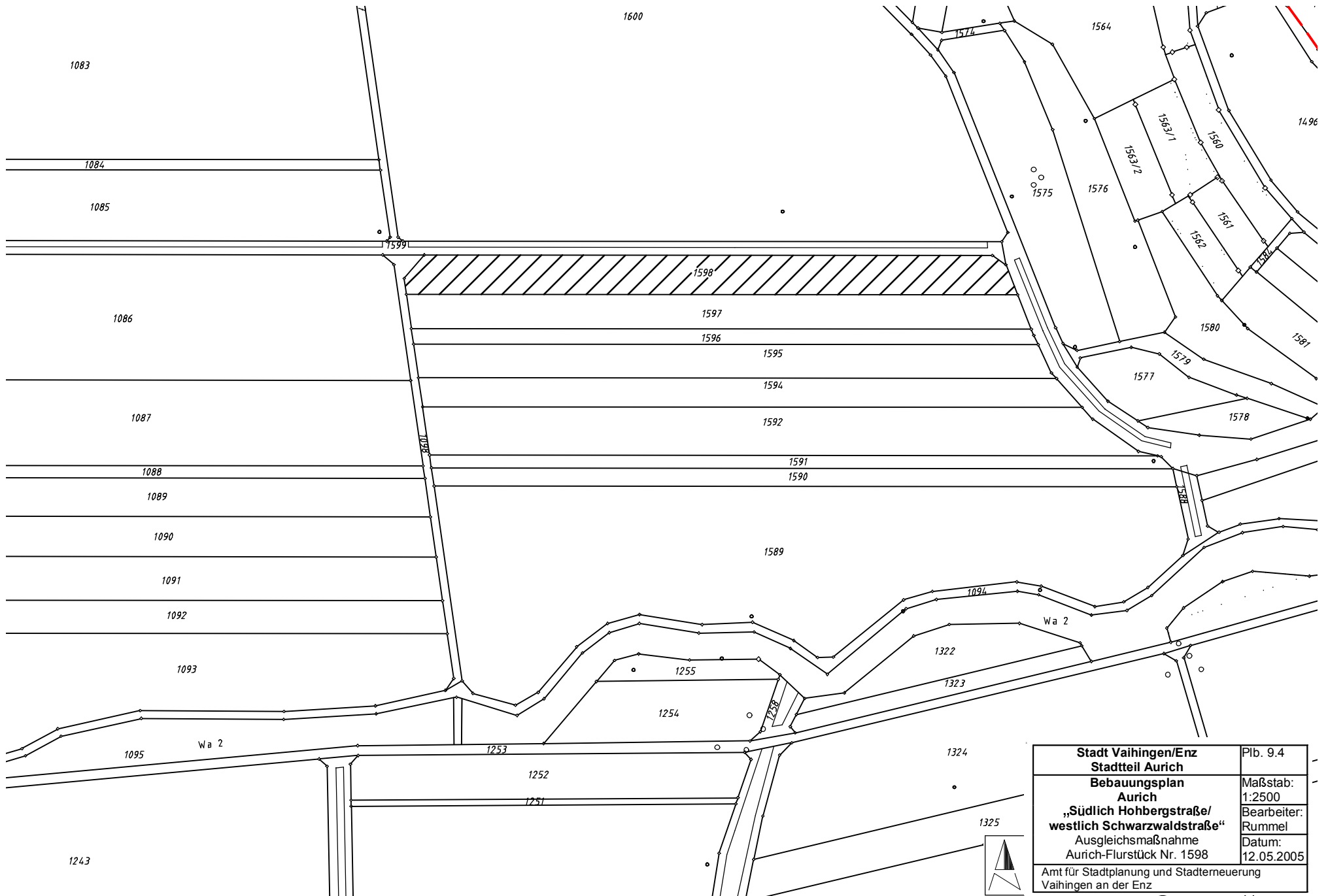
Ansicht von südlicher Grundstücksgrenze

<b>Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Aurich</b>	Plb.9.2
<b>Bebauungsplan „Südlich Hohbergstraße/ westlich Schwarzwaldstraße“ Geländeschnitte</b>	Maßstab: 1:250
	Bearbeiter:
	Datum: 15.02.2006
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz	



<b>Stadt Vaihingen/Enz</b> <b>Stadtteil Aurich</b>	Plb. 9
<b>Übersichtsplan</b>	Maßstab:
	1:7000
	Bearbeiter:
Rummel	Datum:
12.05.2005	Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz





<b>Stadt Vaihingen/Enz</b> <b>Stadtteil Aurich</b>	PIb. 9.4
<b>Bebauungsplan</b> <b>Aurich</b>	Maßstab: 1:2500
<b>„Südlich Hohbergstraße/ westlich Schwarzwaldstraße“</b>	Bearbeiter: Rummel
Ausgleichsmaßnahme Aurich-Flurstück Nr. 1598	Datum: 12.05.2005
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz	

