Stadt Vaihingen an der Enz
Gemarkung Aurich

Bebauungsplan "Bergle 1.Erweiterung"
Begründung (§ 9(8) BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Stadtteil Aurich dringend benötigte Bauplätze für Wohnungsbau zu schaffen.

2. Bestand

2.1 Einfügung in überörtliche und örtliche Planungen.

Die ausgewiesene Fläche des Bebauungsplanes "Bergle 1. Erweiterung" dient der Deckung des Eigenbedarfs des Stadtteils Aurich. Die Ermittlung der Erweiterungsflächen erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP). Das Plangebiet ist im FNP der Verwaltungsgemeinschaft (gen. 7.5.1980) als Wohnbaufläche enthalten.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes wird der vorhandene Südhang landwirtschaftlich genutzt (Weinberg, mehrere verschiedene landwirtschaftliche Nutzungen). Außerhalb des Planungsgebietes grenzt im Norden über der Dieselstraße das Mischgebiet "Frühmeßfurche" an, welches weitgehendst gewerblich genutzt wird. Im Osten und Süden grenzt freie Feldlage - Landschaftsschutzgebiet - an. Der angrenzende Feldweg ist die Verbindung zur Ortsmitte. Im Westen sowie unmittelbar im Norden grenzt das Wohngebiet "Bergle" an.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe.

Der Aufstellungsbeschluß zum vorliegenden Beb.Plan wurde am 8.4.1981 gefaßt, am 5.7.1983 wurde eine mögliche Bebauung anhand eines Modells im Ortschaftsrat vorgestellt. Die verschiedenen Varianten (vorgestellt im Ortschaftsrat am 2.2.88 und 3.5.88) wurden im TA am 27.11.1988 erläutert und diskutiert. Der vorliegende Entwurf wurde aus den Varianten ausgewählt und zum Beb.Plan ausgearbeitet.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planerische Leitgedanken

Bei der Ausarbeitung des Beb.Planes wurde besonders auf die vorhandene Topografie und die Einbindung in das Landschaftsbild gedachtet.
Die Abstufung der verschiedenen Dachneigungen sowie die Bildung von Lücken in der jeweils darunterliegenden Bebauung berücksichtigt für alle Baugrundstücke, auch für die bereits bebauten Plätze, die für diesen Hang typische Aussichtslage.
Auf die Ausbildung des Ortsrandes durch Pflanzgebot, Erhalt

der Trockenmauern, Pflanzung von Hochstämmen u. Vergrößerung der Bauplätze wurde besonders geachtet.

3.2 Verkehr im Gebiet

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen wurde durch Weiterführung und Verbindung der bestehenden Straßen (Dieselstraße und Römerstraße) sowie im Fußgängerbereich durch zwei Treppenwege gelöst, die die o.g. Straßen und den bestehenden Weg zur Ortsmitte miteinander auf kürzestem Weg verbinden.

3.3 Nutzung im Gebiet

Die Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA), aufgeteilt in verschiedene Abschnitte WA_{1-7}. Im WA_{5+6} sind nur 2 Wohnungen je Woheinheit zugelassen, um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen, da die Erschließung dort sparsam dimensioniert wurde. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, in den anderen Gebietsteilen sind ebenfalls Einzelhäuser, im nordwestl. Teil auch einige Doppelhäuser geplant.
Das Maß der baulichen Nutzung wurde an dieser exponierten Hanglage über die Grundflächenzahl und die Höhe der Gebäude festgesetzt. Die Überprüfung erfolgte an Hand eines Modells und den aufgetragenen Geländeschnitten (s. Anlage zum Beb.Plan). Auf die Festsetzung GFZ und Z (Vollgeschosse) wurde verzichtet, da nicht mehr Einschränkungen als notwendig gemacht wurden.

3.4 Gestaltung

Die Einfügung der Einzelbaukörper ins Gelände wurde an Hand des Modelles und der aufgetragenen Geländeschnitte überprüft. Die Bauflächen wurden eingegrenzt, die Höhenlage (First- bzw. Traufhöhe) wurde im Beb.Plan als max. Höhe über NN festgesetzt. Die Dachneigungen sind verschieden, entsprechend der Lage zu den Nachbarbaukörpern (Berücksichtigung der Aussichtslage für alle).
Die Garagen sind im südl. Bereich mit Satteldach vorgesehen, im nördlichen Bereich ist erdüberdeckte Ausführung und Einbeziehung in die Gebäude geplant.
Der Baumbestand wurde aufgemessen und, wo möglich, als Pflanzbindung festgesetzt. Die Begrenzung des Ortsrandes wird durch eine Pflanzbindung von Hochstämmen markiert. bzw. ergänzt. Die Trockenmauern im Süden müssen erhalten bzw. bei Verfall saniert werden.
Als Abgrenzung gegen den Außenbereich im Osten und Süden sollen Hecken aus Feldgehölzen gepflanzt werden. Auf jedem Baugrundstück muß ein Hochstamm gepflanzt werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das überplante Gebiet ist im AKP des Stadtteiles Aurich als

Wohngebiet enthalten. Die Abwasserbeseitigung bereitet durch die vorhandenen Gefällsverhältnisse keine Schwierigkeiten. Die Abwasserbeseitigung, auch der bestehenden Bebauung im Norden, ist über ein Leitungsrecht im Osten gesichert.
Die Wasserversorgung des Gebiets ist mengen- und druckmäßig gesichert.
Die Stromversorgung wurde durch die EVS überprüft und kann ohne den Bau einer weiteren Trafostation gewährleistet werden.

3.6 Städtebauliche Werte

Im Baugebiet sind festgesetzt :

Staßen und Verkehrsgrünflächen	0.438 ha
öffentliche Parkplätze	0.008 ha
Spielplätze	0.018 ha
Wohnbaufläche (WA)	1.624 ha
Gesammtfläche des Gebiets	2.088 ha

Insgesammt sind 18 Einzelhausplätze, 6 Doppelhausplätze und 4 Einzel- oder Doppelhausplätze vorgesehen.

3.7 Kostenschätzung

Die Erschließung wird folgende Kosten verursachen (Stand Sommer 89):

Straßenbau, Parkplatzbau, Treppen, Straßenbeleuchtung	800 000 DM
Kanalisation	350 000 DM
Wasserversorgung	160 000 DM
öffentliche Grünflächen	10 000 DM
Spielplatz	8 000 DM
Grunderwerb	28 000 DM
Umlegung, Vermessung, Honorare, Sonstiges	160 000 DM
Gesamtkosten	1 516 000 DM

Die Erschließungskosten werden zu 90% von den Grundstückseigentümern übernommen. Für Kanal- und Wasserleitung werden Beiträge nach der Satzung erhoben.

4.0 Baulandumlegung

Die Verhandlungen zur Bodenordnung lassen erwarten, daß eine freiwillige Baulandumlegung durchgeführt werden kann. Allerdings müssen im Norden des Gebiets außerhalb der Umlegung ca. 350 m² erworben werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 2.8.1989

Stadtplanungsamt
Vaihingen a.d.Enz

U.Schwarz Ing.Büro
Vaihingen a.d.Enz