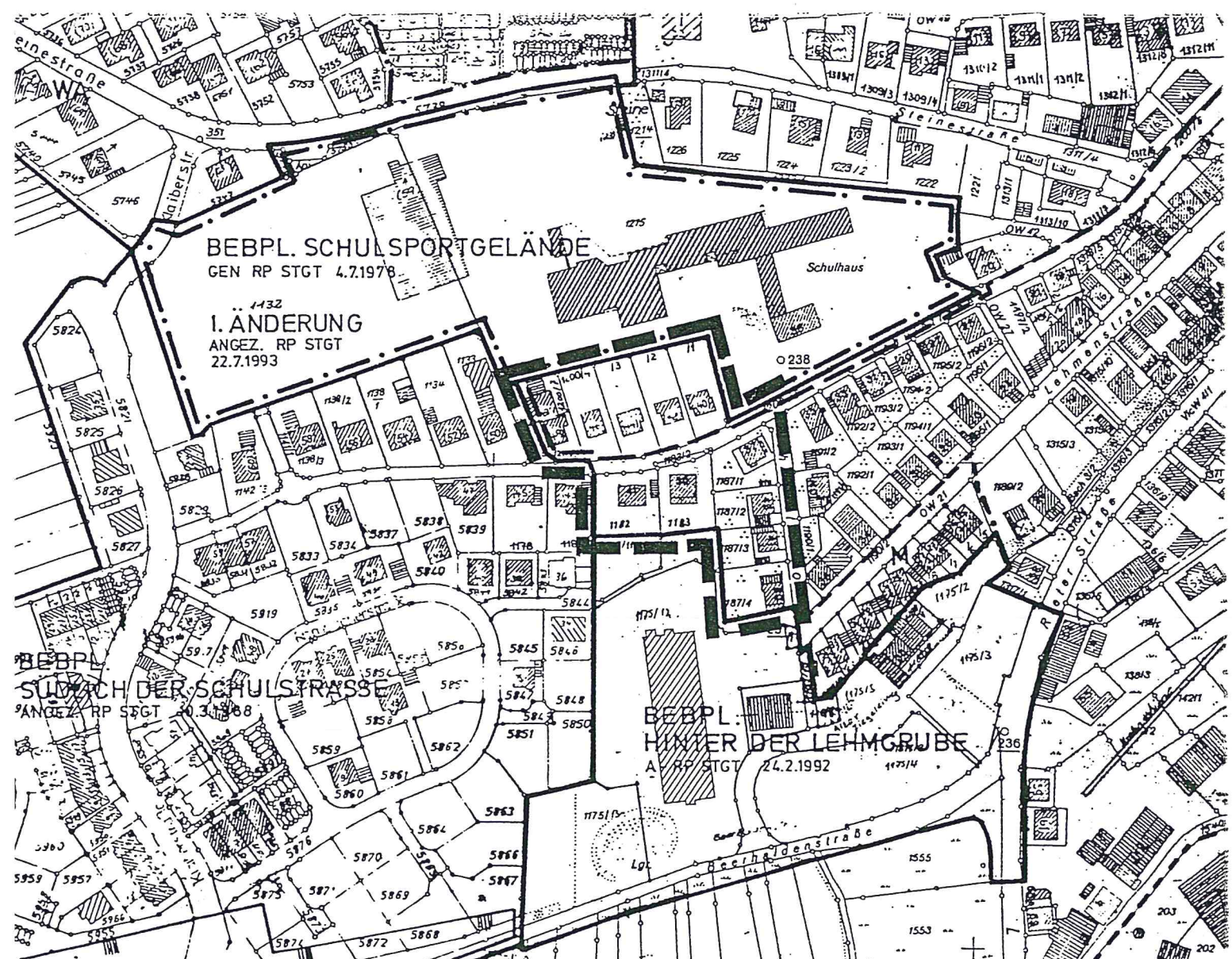


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENZWEIHINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER SCHULSTRASSE - ERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Stadtplanungsamt
Vaihingen an der Enz, den 12.12.1995

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung (überwiegend im Sinne von Erweiterungen und zwei - mögliche - zusätzliche Gebäude) zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Vaihingen" Zone III B (RVO vom 15.3.1993), womit Einschränkungen entsprechend der Rechtsverordnung gegeben sind.

2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim von 1980 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der Landschaftsplan 1979/81 trifft hierzu keine Aussagen.

2.3 Städtebaulicher Bestand

Die Topographie ist geprägt durch ein leichtes Nord-Süd-Gefälle.

Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraße vollständig bebaut mit i.d.R. eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern zwischen 45 ° und 50° Dachneigung. Je nach Topographie oder Traufhöhe stellt sich im Einzelfall im Untergeschoß oder Dachgeschoß ein Vollgeschoß ein. (Lediglich das Gebäude Lehmenstraße 41 weicht hier grundsätzlich ab, mit zwei regulären Vollgeschossen und einer Dachneigung von ca. 31°). Diese Bebauung setzt sich nach Osten und Westen mit vergleichbaren Gebäuden fort. Dagegen wird nach Norden und Süden die städtebauliche Struktur - durch atypische Gebäude/ Nutzungen unterbrochen. Im Norden befindet sich etwas erhöht die Freifläche und das Gebäude der Grund- und Hauptschule sowie im Süden in einer Senke das zu einem Wohngebäude umgenutzte ehemalige Ziegeleifabrikgebäude.

2.4 Verfahrensablauf

26.7.1995 Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat

7.-11.8.1995 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Es wurden keine Bedenken und Anregungen erhoben.

21.11.1995 Städtebaulicher Entwurf

Der Gemeinderat beschließt Variante B (siehe Anlage).

3. Planung

Grundsätzliches Ziel ist es zum einen der Bestandssituation durch die Festsetzungen Rechnung zu tragen aber auch eine Abstimmung mit den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes "Südlich der Schulstraße", welcher im östlichen Teil vergleichbar bebaute Bereiche einbezogen hatte, herbeizuführen.

3.1 Nutzung

Da nur Wohnnutzung vorliegt, wird das Gebiet einerseits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um noch einen gewissen Entwicklungsspielraum für andere Nutzungen zuzulassen, andererseits wurden die Ausnahmen generell ausgeschlossen, um dem bestehenden Charakter eines Reinen Wohngebietes auch Rechnung zu tragen.

3.2 Bebauung und Verdichtung

Die vorhandene Bebauungsstruktur - einzeilige Bebauung entlang den Straßen - wird beibehalten.

Lediglich im Bereich des Grundstückes Lehmenstraße 39 wird im hinteren Bereich ein zweites Gebäude zugelassen. Dies ist aufgrund der Grundstücksgröße und Lage noch vertretbar. Das neue Gebäude liegt an einem öffentlichen Fußweg und entspricht insofern noch der vorhandenen Bebauungsstruktur. Ein weiteres eigenständiges Gebäude zwischen Schulstraße 37 und 39 wird ermöglicht, unter der Voraussetzung einer Grenzregelung.

Im übrigen werden die Baufenster so dimensioniert, daß die bestehenden Gebäude zum Garten oder zur Seite hin erweitert werden können. Wegen der sehr breiten Vorgartenzone bei den Gebäuden nördlich der Schulstraße wird auch noch die Möglichkeit für kleinere Erweiterungen (z.B. Wintergarten) zur Straße hin eingeräumt, ohne daß hierdurch der Charakter des Straßenraumes, der durch Vorgärten geprägt ist, verändert wird.

Die Gebäudehöhen werden beibehalten, wobei die absoluten Höhen auf die vorhandenen Erdgeschoßfußbodenhöhen bezogen sind.

Aufgrund der nicht eindeutigen Bestandsituation bezüglich den Vollgeschossen wurden generell zwei Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung festgesetzt.

Um eine unkontrollierte Verdichtung zu verhindern, wurde neben der GRZ und Gebäudehöhe (Firsthöhe in Verbindung mit Dachneigung) auch eine GFZ festgesetzt und die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, auch um den Charakter von Ein- und Zweifamilienhäuser zu bewahren - wobei ein Entwicklungsspielraum für Einzelhäuser bis 4 Wohneinheiten noch als verträglich angesehen wurde (einem Doppelhaus mit 2 Haupt- und 2 Nebenwohnungen entsprechend).

3.3 Gestaltung

Die Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen wurden beibehalten. Die sonstigen gestalterischen Regelungen orientieren sich am westlich angrenzenden Bebauungsplan "Südlich der Schulstraße".

3.4 Stellplätze

Aufgrund den beengten Verhältnissen im öffentlichen Raum

- es bestehen keine öffentlichen Stellplätze
- die Straßenbreite beträgt ca. 6-8 m
- die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5-6 m

wird für Mehrfamilienhäuser der Stellplatzschlüssel erhöht um sicherzustellen, daß ein ausreichendes Stellplatzangebot geschaffen wird. Hier ist im Interesse einer höheren baulichen Ausnutzung und Wirtschaftlichkeit eher die Gefahr gegeben, an den Stellplätzen zu sparen und den öffentlichen Raum in Anspruch zu nehmen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht kein besonderer Regelungsbedarf, da die Grundstücke (hierfür) relativ groß sind. Das bedeutet, es ist genügend "Angebot" vorhanden und in der Regel werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2 oder 3 Stellplätze hergestellt. Zusätzlich wurden soweit Garagenflächen explizit ausgewiesen wurden diese 5 m von der Straße abgerückt, sodaß automatisch ein weiterer Stellplatz entsteht.

3.5 Ökologie und Gründordnung

Mit dem Bebauungsplan werden vergleichsweise geringe zusätzliche Baumöglichkeiten eingeräumt. Außer den Erweiterungsmöglichkeiten und der Baulücke an der Schulstraße ergibt sich nur ein weiteres Gebäude im hinteren Grundstücksbereich Lehmenstraße 39. Hier entfallen wahrscheinlich 3 Obstbäume für die entsprechende Neufestsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen werden. Die Notwendigkeit weiterer grünordnerischer Festsetzungen - auch im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG - ist angesichts der Bestandsituation (die unbebauten Flächen sind weitgehend gärtnerisch genutzt) nicht gegeben. In der Summe ist positiv zu würdigen, daß eine (maßvolle) Verdichtung im Innenbereich grundsätzlich zu einer Entlastung des Außenbereichs führt.

3.6 Bodenschutz

Durch die Planung im Bestand insbesondere durch die vorgegebene Höhenlage der Straße ist der Massenausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich - zumal auch der Entwicklung in die Höhe Grenzen gesetzt sind.

4. Folgeverfahren

Bodenordnerische Maßnahmen werden - soweit erforderlich - im privaten Rahmen durchgeführt.

Über die vorhandene öffentliche Erschließung hinaus sind keine Erweiterungen vorgesehen. Interne Erschließungserfordernisse sind privat zu regeln.

5. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

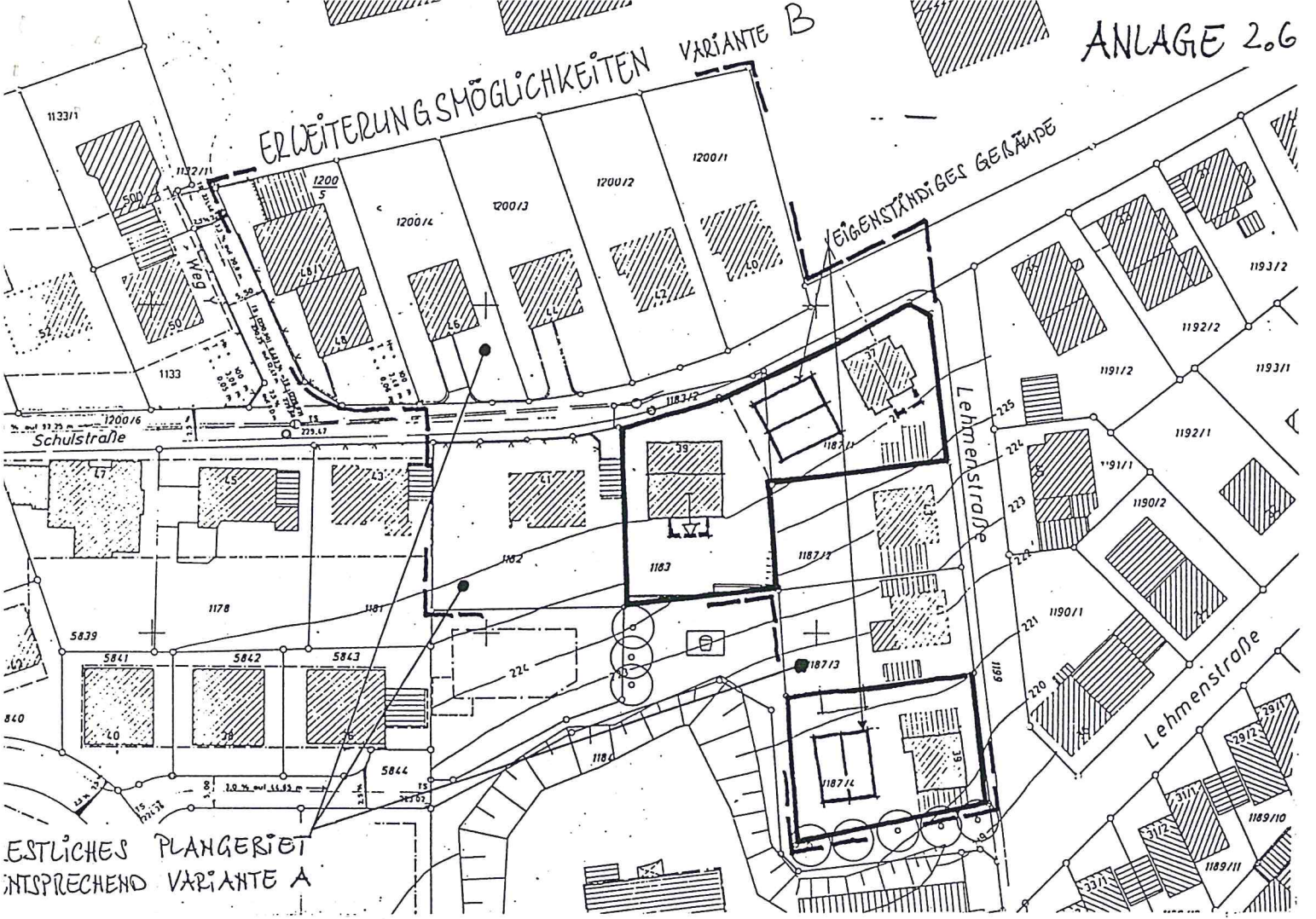
Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	7.300 m ²
davon Wohnbauflächen	6.800 m ²
Verkehrsflächen	500 m ²

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 12. Dezember 1995

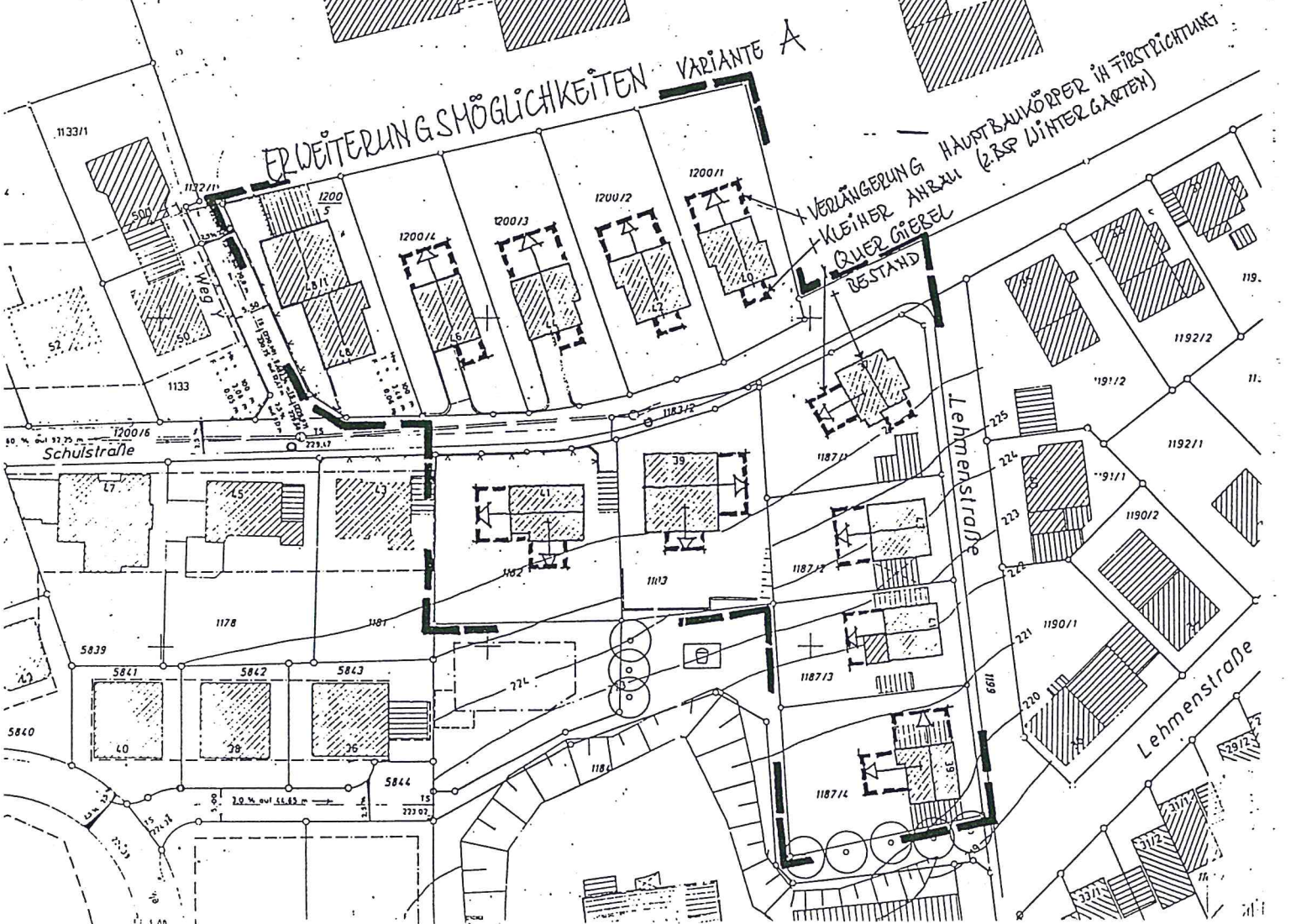
i.A. Schmitt

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN VARIANTE B



ESTLICHES PLANGERIEE ENTSPRECHEND VARIANTE A

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN VARIANTE A



VERLÄNGERUNG KLEINER ANBAU (z.B. WINTERGARTEN) QUERBESTAND

ESTLICHES PLANGERIEE ENTSPRECHEND VARIANTE A