

Bebauungsplan "Unteres Kreuz" in Vaihingen-Enzweihingen, Planbereich 2.4

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt um, entsprechend den Bedarfsermittlungen im Flächennutzungsplanerläuterungsbericht, Wohnbaugelände zu schaffen.

### 2.0 Bestand

#### 2.1 Einfügung in überörtliche und örtliche Planung

Der Stadtteil Enzweihingen ist im Landesentwicklungsplan 1971/72 als "Randzone um die Verdichtungsräume" und darüberhinaus im Regionalplan Mittlerer Neckar 1977 als "Siedlungsbereich" eingestuft.

Das Plangebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (genehmigt am 7.5.1980) als Wohnbaufläche enthalten.

#### 2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Baugebiets "Hörnle". Es besteht aus einem bebauten, bisher bebauungsplanmäßig nicht erfaßten und einem unbebauten, bisher als Ackerland genutzten Teil. Das Gelände ist etwa gleichmäßig (ca 11 %) nach Nordwesten geneigt, zu den umgebenden Straßen hin im Osten und im Norden besteht eine bis zu 3,00 m hohe Böschung.

Die Gebäude im bebauten Teil (Einzel- und Doppelhäuser) sind eineinhalb- bzw. zweigeschossige Wohngebäude, sie sind durch die Straße "Ob der Linde" bzw. durch den Kreuzweg (hier sind mehrere Garagen errichtet worden) erschlossen. Die Hochdorfer Straße und die südliche Verlängerung des Kreuzweges sind befestigte Wege und dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.

#### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Bebauungsplangebietten aus den Jahre 1967 und 1970, im Norden schließt eine gemischte Baufläche, ältere Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung, an.

Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und haben Satteldächer.  
Die Grundstücke im Plangebiet gehören privaten Eigentümern.  
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 3.6.1980 im Statteilausschuß  
erörtert, die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 20.10. bis 31.10.  
1980 statt.

### 3.0 Städtebauliche Planung

#### 3.1 Planerische Leitgedanken

Das kleine (ca 1,0 ha) Neubaugebiet soll sich der vorhandenen Bebauung anpassen und das Baugebiet zur freien Landschaft hin abschließen.

#### 3.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine neue Straße, die gleichzeitig eine Querverbindung zwischen der Hochdorfer Straße und dem FW Nr. 13 herstellt. Die weiterführenden landwirtschaftlichen Wege münden in diese neue Straße ein. Die gewählte Gestaltung der Einmündung soll die beabsichtigte Verkehrsführung unterstreichen.

#### 3.3 Nutzungen

Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen und wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorhandene Böschung und der Wassergraben östlich der Hochdorfer Straße sollen weitgehend erhalten werden und sind dementsprechend als Wasserflächen und Flächen für Verkehrsgrün ausgewiesen.

Bei der Festlegung für das Maß der baulichen Nutzung sind die Höchstwerte nach § 17 BauNVO unterschritten.

Die Höhe der geplanten Gebäude wird zusätzlich zur Geschößzahl bestimmt durch Festlegung der

- Höchstzulässigen Firsthöhen im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße und der
- höchstzulässigen Traufhöhe im Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße.

#### 3.4 Gestaltung

Entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung werden für die geplanten Gebäude Satteldächer mit Dacheindeckung mit roter oder rotbrauner Farbe vorgeschrieben.

Als Übergang zur freien Feldflur wird entlang der Südgrenze des Plangebiets ein Pflanzstreifen vorgesehen.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz. Bedingt durch den vorhandenen Wasserdruck können die obersten Wasserentnahmestellen auf einer Höhe von max. 243,00 m ü. NN liegen. Das bedeutet, daß im Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße Wasserentnahmestellen im Dachgeschoß möglicherweise nur durch Einbau von Drucksteigerungsanlagen vorgesehen werden können. (s. auch Darstellung in den Querschnitten)

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert (Kläranlage in Enzweihingen vorhanden.)

Stromversorger ist die Neckarwerke Elektrizitätsversorgungs AG.

### 3.6 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	1 97 06 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)		
bestehend	62 92 qm	31,9 %
geplant	70 56 qm	35,8 %
gesamt	1 33 48 qm	67,7 %
Öffentliche Flächen		
Fahrbahnen und Gehwege	49 82 qm	25,3 %
Verkehrsgrün	12 16 qm	6,2 %
Wasserflächen	1 60 qm	0,8 %
gesamt	63 58 qm	32,3 %

### 3.7 Kostenschätzung

wird beigelegt

### 3.8 Planverwirklichung

Es ist beabsichtigt, eine freiwillige Baulandumlegung durchzuführen.  
(Flächenabzug 30 %)

(Deppert)