

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 P1b. 2.5 Sch/se
03. Juli 1992

Bebauungsplan "Kleines Täle 1. Änderung" im P1b. 2.5 im Stadtteil
Enzweihingen

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Schaffung weiteren Wohnraumes soll der Bebauungsplan "Kleines Täle", welcher im fraglichen Bereich lediglich Flächen für 17 Garagen ansonsten Freiflächen vorsieht, geändert werden. Die Garagenplätze werden für das bestehende Wohngebiet nicht benötigt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar, die unmittelbar angrenzenden Bereiche im Norden und Süden jedoch als Wohnbauflächen.

Der Landschaftsplan stellt im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen eine Luftaustauschbahn und Grundwasserspeicherfläche dar. Als Ziel stellt der Erläuterungsbericht Seite 65 (Kapitel 3.1 Natürliche Grenzen der baulichen Entwicklung, Planungskonzepte für die Teilorte der Verwaltungsgemeinschaft) fest: "Keine weitere Bebauung ins Strudelbach- und Kreuzbachtal hinein".

Die Belange des Naturschutzes werden zugunsten der Wohnraumbeschaffung soweit zurückgestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Zeit planungsrechtlich maßgebend ist der Bebauungsplan "Kleines Täle" (in Kraft getreten am 5.12.73). Im Plangebiet sind Garagenflächen und ansonsten nicht bebaubare Flächen festgesetzt.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt direkt am Kreuzbach und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Kreuzbachtal". (Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets liegt u.a. in der Erhaltung des ökologisch wertvollen Kreuzbachtals). Der Kreuzbach ist im Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls Gehölzbestanden.

Der größte Teil des Plangebietes ist eine Wiese z.T. mit Obstbäumen bestanden. Die vorhandene Scheune soll abgerissen werden.

Im Norden wird das Gebiet durch die Straße "Im kleinen Tälchen" begrenzt, an die sich eine I-II-geschossige Wohnbebauung anschließt. Im Süden wird das Gebiet durch den Kreuzbach mit angrenzender gemischter I-II-geschossiger Bebauung (z.T. Wohnen, Scheune, Garagen) begrenzt.

5. Planerischer Leitgedanke

Grünordnung

Für die verbleibenden Freiflächen zum Kreuzbachtal hin gewinnen die grünordnerischen Festsetzungen besondere Bedeutung. Im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten und mit standortgerechten und einheimischen Arten zu bepflanzen.

Der bachbegleitende Gehölzstreifen ist zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Darunter ist ein extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland bzw. Hochstaudenstreifen von ca. 5 m Breite zu entwickeln - sowohl aus Gründen des Gewässerschutzes als auch des Naturschutzes. Das bedeutet: maximal zweimalige Mahd pro Jahr, wobei der erste Mahdtermin nach dem 15. Juli liegen soll, stehenlassen ungemähter Freiflächen, keine Düngung, Abtransport des Grasschnittes, Verzicht auf Pestizide, falls notwendig Neuaussaat von Dauergrünland.

Besondere Bedeutung gewinnt ein neuer Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) von ca. 3 - 5 m Breite als Übergangs- und Schutzzone zum vorhandenen bachbegleitenden Gehölzstreifen. Die Gehölze sind in den ersten 2 Jahren freizuschneiden. Danach sind die Pflanzen groß genug, sodaß der Unterwuchs bleiben kann.

Bebauung

Die Gebäude sind möglichst nahe an die Straße (zugunsten größerer Freiflächen zum Bach hin) zugeordnet.

6. Bodenordnung

Eine Umlegung ist seitens der betroffenen Grundstückseigentümer nicht erwünscht.

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Versorgung der einzelnen Grundstücke ist gesichert.

8. Daten

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,41 ha.

Auf 3 Bauplätzen werden je ein Wohngebäude mit 1 - 2 Wohneinheiten erwartet.

Vaihingen an der Enz, den 07.07.1992
Stadtplanungsamt

D e p p e r t