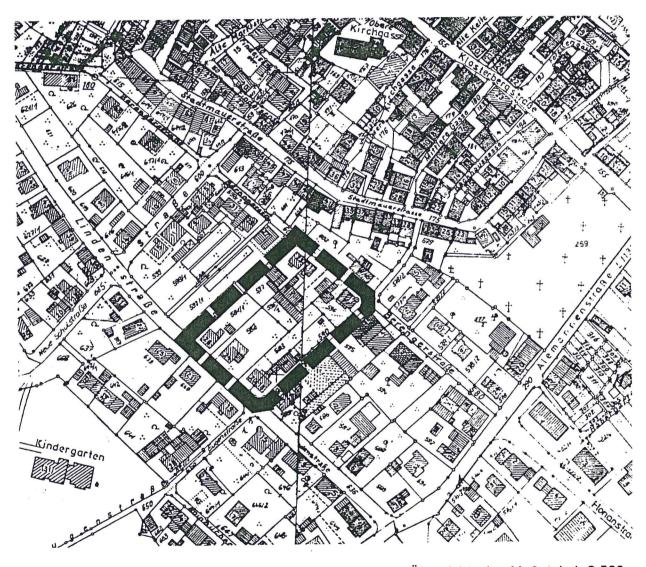
KREIS LUDWIGSBURG STADT VAIHINGEN AN DER ENZ STADTTEIL HORRHEIM, PIb. 7.1

# BEBAUUNGSPLAN "BERENGERSTRASSE / LINDENSTRASSE – TEIL 1"

# BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan Maßstab 1: 2.500

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund konkreter Anfragen bezüglich einer Bebauung der tiefen Grundstücke in zweiter Reihe wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser dient zur Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen im inneren Bereich des Quartiers und bietet Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung entlang der Straßen.

#### 2. Bestand

## 2.1 Einfügung in überörtliche und örtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim sind für Horrheim in diesem Bereich "gemischte Bauflächen" eingetragen.

#### 2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des alten Ortskerns von Horrheim und wird umgrenzt von der Berengerstraße, der Lindenstraße, der Eugenstraße und den Flurstücken 597/1 und 581.

Das Gelände hat in nordöstlicher Richtung ein leichtes Gefälle von ca. 3%.

Das Planungsgebiet sowie die umliegenden Quartiere sind geprägt von Wohnbebauung mit landwirtschaftlichen Elementen wie Geräteschuppen und Scheunen und großen Nutz- und Freizeitgärten.

Die vorhandene Bebauung umfaßt ein Geschoss und ein zusätzliches Dachgeschoss.

Die Dichte der Bebauung (ermittelt über die Grundflächenzahl) reicht auf den zwischen 6 und 11 Ar großen Grundstücken bis zu etwa 0,3.

Die Bebauung im Planungsgebiet ist auf den ersten Blick in ihrer Gestaltung zwar teilweise unterschiedlich, aber insgesamt doch homogen. Die Dachneigungen liegen alle bei etwa 50°. Die Traufhöhen liegen zwischen 4,00 und 4,50m und die Firsthöhen zwischen 8,50 und über 10,00m ab Gelände gemessen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen liegen überwiegend ca. 1 – 1,5m über dem mittleren Gelände. Bis auf ein Krüppelwalmdach sind Satteldächer, meist mit Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, anzutreffen. Auch Quergiebel sind vorhanden.

#### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahrensabläufe

Das Planungsgebiet umfaßt einen Teil des Baulinienplanes "Ensinger-, Eugen-, Friedrich-, Linden-, Panorama-, Schulstraße" (genehmigt Oberamt Vaihingen 12.01.1926).

Außerdem umfasst das Quartier einen Teil des am 24.05.1995 vom Gemeinderat beschlossenen Nutzungskonzeptes "Berengerstraße, Lindenstraße". In diesem Selbstbindungsplan sind Möglichkeiten der bauliche Verdichtung einschließlich Dachneigungen, Traufhöhen und Anzahl der Wohneinheiten dargestellt. Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes fasste der Gemeinderat am 15.12.1999.

Bei der anschließend durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

## 3. Städtebauliche Planung

## 3.1 Planungskonzept und Gestaltung

Der bestehenden Bebauungsstruktur trägt der Bebauungsplan Rechnung. Die einheitliche Dachform (Satteldach mit ca. 50° Dachneigung) soll auch weiterhin beibehalten werden, wobei im Hinblick auf heute übliche Dachneigungen ein Spielraum bis zu 40° eingeräumt wurde

Neben der Ausweisung von Bauflächen im Quartiersinneren und in den Baulücken entlang der Erschließungsstraßen werden auch für die bestehenden Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die geplante Dichte (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des Bestandes und wird im Quartiersinneren reduziert. Dies ist zur Sicherung der Wohnumfeldqualität und wegen der ungünstigen Erschließung geboten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden. Die zulässige Baumasse und somit indirekt auch die Geschossflächenzahl wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt, die sich eng an dem Bestand orientieren.

Dachaufbauten und Quergiebel sind, wie schon vorhanden, zulässig. Aus gestalterischen Gründen werden Mindestanforderungen bezüglich Kubatur und Lage festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude richtet sich nach den schon vorhandenen Firstrichtungen, der Erschließungsseite (von Norden erschlossene Gebäude stehen traufständig zur Straße), der Lage des Baufensters im Verhältnis zur Nachbarbebauung (um unnötige Verschattung bei nördlicher Nachbarschaft zu vermeiden) und der Form des Grundstücks.

#### 3.2 Nutzung

Zur Sicherung des Gebietscharakters (Ein- und Zweifamilienhäuser, keine Mehrfamilienhäuser) wird die Zahl der Wohnungen begrenzt. Diese wird differenziert im Hinblick auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und den davon abhängigen Baumöglichkeiten. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten werden auch mögliche Folgeprobleme des Wohnens insbesondere des Stellplatzbedarfs und des Lärms begrenzt.

Auch wenn die Entwicklung des Quartiers zu einem Wohngebiet tendiert, wird ein "Dorfgebiet" festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen und umgebenden Bebauung, die von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt ist, sowie dem Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen). Der Charakter Horrheims als Weindorf soll hiermit auch an dieser Stelle unterstrichen werden.

#### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Alemannen-, Lindenund Berengerstraße.

Die Erschließung der inneren Grundstücke (Baufenster in 2. Reihe) erfolgt individuell über die jeweils an der Straße liegenden Grundstücke. Gemeinsame Lösungen sind möglich, werden zur Zeit aber nicht angestrebt. Die Erschließung der inneren Grundstücke wurde lediglich als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt. Zur Sicherung von Mindestfreiflächen wurden nicht für jedes Baugrundstück zusätzliche Garagenflächen ausgewiesen. Die Parkierung mit Garagen und überdachten Stellplätzen kann sowohl in den Baufenstern als auch auf den extra dafür festgesetzten Flächen erfolgen.

#### 3.4 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Bebauungsplan Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten ca. 5600 m²

## 4. Eingriffsbewertung

Es handelt sich hier um einen unbeplanten Innenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Eingriffe. So ist das Quartiersinnere zum Teil bereits mit Nebengebäuden bebaut, bzw. wäre mit Nebengebäuden bebaubar. Die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 28.09.2000 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung