STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
Stadtteil Horrheim, Plb. 7.3
Az.: 61/621.41 Su/eb (kzbeg19.doc)

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Knieselweg/ Zum vorderen Weinberg"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Flurstück Nr. 5801 an der Ecke Knieselweg/ Zum vorderen Weinberg im Neubaugebiet „Knieselweg" liegt ein Antrag der „Gerhard Christof Hausbau GmbH" zur Bebauung des Grundstücks mit insgesamt 10 Reihenhäusern sowie einer oberirdischen Parkierungsanlage vor. Grundsätzlich läßt der Bebauungsplan zwar auch Reihenhäuser zu, er ist in diesem Bereich aber mit seinen Festsetzungen auf eine Mehrfamilienhausbebauung konzipiert.
Um die Realisierung einer Reihenhausbebauung auch unter angemessenen Grundstückszuschnitten zu ermöglichen, ist eine Änderung des Planungsrechts insbesondere bezüglich der Verteilung der überbaubaren Flächen erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan „Knieselweg" (am 10.4.1997 in Kraft getreten) maßgebend.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das nach Süden leicht fallende Baugrundstück ist von Norden über die Straße Zum vorderen Weinberg und im Westen über die Straße Knieselweg erschlossen. Südlich und östlich tangieren Fußwege das Baugrundstück. Im Süden liegt eine Gemeinbedarfsfläche für den geplanten Kindergarten.

Das Baugebiet Knieselweg ist bisher weitgehend unbebaut. Die Planungskonzeption basiert außerhalb des Änderungsbereichs auf einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Zielvorgabe war die Ausgestaltung eines langfristigen Ortsrandes nach Osten. Westlich und südlich des Baugebiets grenzt die bebaute Ortslage an.

3. Planung

Die Planung sieht 3 Reihenhauszeilen mit insgesamt 10 Einheiten vor. Die Gebäudehöhen liegen unter den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans und die Traufhöhen entsprechen den sonstigen Regelungen für zweigeschossige Reihenhäuser im Bebauungsplan Knieselweg.
Der Unterschied zum Bebauungsplan Knieselweg besteht vorrangig in der Lage der Gebäude. So liegen die geplanten Reihenhäuser zum Teil außerhalb der alten Baufenster, aber besitzen einen weiterhin hinreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken. Die Reihenhäuser stehen hofbildend zu einer zentralen Stellplatzanlage in Nordosten. Sie sind in drei Blöcke geteilt. 2 x 3 Reihenhäuser und

1 x 4 Reihenhäuser mit gliederndem Versatz, so dass sich ein aufgelockertes Bild ergibt.
Die Gebäudestellung mit der Stellplatzanlage (Carports, eventuell Garagen) entspricht der Ursprungskonzeption. Hinzugekommen sind kleinere Nebengebäude, wie ein Abstellschuppen je Reihenhaus, Heizzentrale, etc. Diese sind an die Stellplatzanlage angegliedert.
GRZ und GFZ werden eingehalten. Für den Fall einer Umnutzung von Räumen im Kellergeschoss zu Wohnzwecken ist jedoch von einer Überschreitung der GFZ des Ursprungsbebauungsplans auszugehen.

Da mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan alle Festsetzungen des Bebauungsplans Knieselweg für das Flurstück 5801 außer Kraft treten, sind einzelne Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist, dass sich die Siedlung weiterhin einheitlich entwickelt, als Fortsetzung der Bebauung „Im Krümmling" und „Obere Mahlmühle".

Die einzelnen Reihenhäuser sind als zweigeschossige Einfamilienhäuser konzipiert. Die im Erläuterungsbericht enthaltenen Optionen mit städtebaulicher Bedeutung, wie zum Beispiel Wintergarten im EG oder Dachterrasse, sind in den Zeichnungen nur beispielhaft dargestellt. Bestandteil des Bebauungsplans ist aber die jeweilige Dimensionierung, soweit nicht durch textliche Festsetzungen gesondert geregelt. Die in den Zeichnungen dargestellten Bäume stehen beispielhaft für die örtliche Bauvorschrift 3.2.2 „Ein heimischer Baum 2. Ordnung oder Großstrauch oder Obstgehölz mindestens je Grundstück". An der mit G gekennzeichneten Stelle ist ein Großbaum gemäß Festsetzung 3.1.4 zu pflanzen.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
Da sich durch die Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Eingriffe ergeben und insbesondere die versiegelbare Fläche nicht erhöht wird, bedarf es keiner Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind über die tangierenden Straßen gesichert.

6. Städtebauliche Daten
Größe des Baugrundstücks (Flurstück Nr. 5801): 2528 m² (100 %)
10 Reiheneinfamilienhäuser.

Vaihingen an der Enz, den 07.01.1999
Stadtplanungsamt
gez.: i.A. S u r e