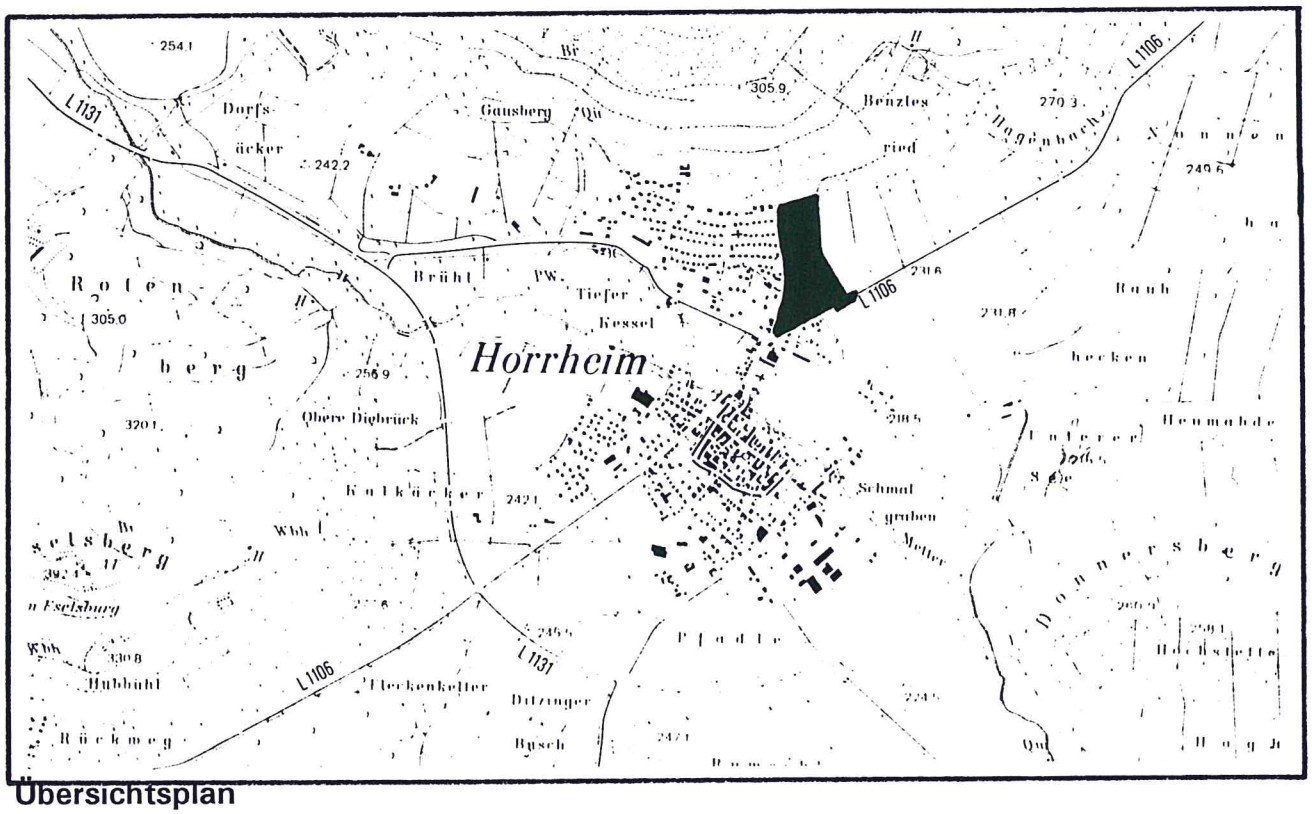
KREIS LUDWIGSBURG

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

STADTTEIL HORRHEIM

PLB. 7.3

BEBAUUNGSPLAN
KNIESELWEG



Übersichtsplan

M 1: 25 000

B E G R Ü N D U N G

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 7.3 CF/Su/se
August 1995/ 19.04.1996

Bebauungsplan "Knieselweg" im Planbereich 7.3 im Stadtteil Horrheim

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem in Horrheim nur noch in sehr begrenztem Umfang Baulücken vorhanden sind, soll durch das Gebiet "Knieselweg" eine Deckung des Bedarfes an Bauland für die Eigenentwicklung Horrheims erreicht werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Konkrete Ziele oder Forderungen zur Raumnutzung innerhalb des Plangebietes sind gemäß Regionalplan 1989 nicht vorhanden.
In östlicher Richtung wird das Plangebiet von einem "schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" und ferner einem "schutzbedürftigen Bereich für Erholung" (Regionalplan vom 29.11.1989, Pl.S. 3.2.1.1 und 3.2.4.2) berührt.

2.2 Örtliche Planungen

Im Flächennutzungsplan 1980 der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Landschaftsplan 1979/1981 ist bereits die Möglichkeit baulicher Erweiterungen im Plangebiet aufgezeigt.
Hiervon wird die Darstellung als "Fläche für die Erholung" überlagert.
In der zur Zeit laufenden Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft von 1980 ist die Fläche als MD-Fläche ausgewiesen. Verschiedene Träger öffentlicher Belange haben in diesem FNP-Verfahren Bedenken wegen der Größe des Gebietes geäußert. Darauf wurde im Ortschaftsrat am 10.3.1994 folgendes beschlossen:

1. Verzicht auf das Mischgebiet "Eugenstraße"
2. Beibehaltung der in der FNP-Änderung vorgesehenen Größe, da so der Bestand an wertvollen Grünstrukturen innerhalb des späteren Geltungsbereichs entsprechend den Anregungen erhalten werden kann.

Der Gemeinsame Ausschuß hat am 27.7.1995 den Flächennutzungsplan entsprechend beschlossen.

Der Bebauungsplan übernimmt die Dorfgebietsdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und entwickelt sie entsprechend weiter. Er weist im südlichen Bereich Dorfgebiete und eine Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" aus.

** Im mittleren Geltungsbereich werden die Bauflächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hiermit wird der im Westen angrenzenden Siedlungsstruktur und dem Bedarf Rechnung getragen und eine einheitliche Siedlungsentwicklung ermöglicht. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten geht dann am nördlichen Geltungsbereichsrand, zur Berücksichtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen und Hofstellen und von verschiedener Seite im Zuge der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vorgetragenen Bedenken folgend, wieder über in ein Dorfgebiet.

Nutzungen im Sinne eines Dorfgebietes, hier landwirtschaftliche Nutzungen, sind derzeit nur im südlichen Geltungsbereich und auf hier angrenzenden Flächen sowie nördlich des Geltungsbereichs vorhanden.

Mit der allgemeinen Wohngebietsfestsetzung berücksichtigt der Bebauungsplan die örtliche Situation. Ein Widerspruch zum Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird hier nicht gesehen.

Im Landschaftsplan 1979/1981 und in der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind folgende Forderungen aufgestellt:

- Die vorhandene Obstwiese am nördlichen Ende ist zu erhalten.
- Der neue östliche Ortsrand ist durch grünordnerische Maßnahmen (Obstwiesen) landschaftsbildverträglich zu gestalten.
- Der gehölzbestandene Graben soll erhalten werden.

Dies ist in der Landschaftsplan-Fortschreibung - Analyse Städtebau (1995) ebenso. Es wird festgestellt, daß die Entwicklung des nördlichen Siedlungsansatzes Horrheims mit der Wohnbebauung Knieselweg ihren Abschluß findet. Ein Grünordnungsplan, der die angesprochenen Konflikte berücksichtigt wird gefordert.

In der klimaökologischen Analyse (Dr. Seitz, Ökoplana vom 29.03.1994) wird empfohlen, die Bebauungsstruktur den Gebieten Krümmling und Lerchenberg anzupassen (lockere Einzelhausbebauung). Geschlossene hangparallele Reihenhausbebauung ist zu vermeiden. Entlang des Knieselweges sollen großzügige Abstandsflächen (z.B. Vorgärten) den Kaltluftabfluß von den Hängen oberhalb begünstigen.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist gegenwärtig bis auf einzelne bebaute Grundstücke im südlichen Bereich als Außenbereich i.S. des § 35 BauGB einzustufen.
Im Nordosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Mettertal zwischen Gündelbach und Sersheim, Streitenbachtal, Steinbachtal und angrenzende Gebiete" an (RVO vom 07.09.1992).
Im Südwesten und Westen grenzen die Gebiete der Bebauungspläne "Obere Mahlmühle" (MD, gen. RP Stuttgart 7.6.1983), "Im Krümmling II, 1. Änderung" (WA, gen. RP Stuttgart 22.6.1992) und "Im Krümmling III" (MI, gen. LRA Vai. 28.04.1966) an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist teilweise identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Mahlmühle". Mit seiner Rechtskrafterlangung übernimmt dieser Bebauungsplan die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen.

2.4 Städtebaulicher Bestand

Bestand im Plangebiet
Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand Horrheims. Es handelt sich um einen mäßig geneigten Südhang (durchschnittlich 5,6 %), dessen Neigung in der Südhälfte deutlich geringer als in der Nordhälfte ist. Der geologische Untergrund ist Gipskeuper, bzw. im äußersten Südwesten Auelehme. Die Bodenqualität wurde im Landschaftsplan 1979 als mittelmäßig bis gering eingestuft.

Der größte Teil der Flächen sind intensiv genutzte Ackerflächen.
Entlang der Hohenhaslacher Straße befinden sich einige ehemals landwirtschaftliche Anwesen sowie ein Wohnhaus. Desweiteren ist das nordöstlichste Grundstück mit einem kleinen eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Ansonsten ist keine Bebauung vorhanden.

Der Knieselweg ist - außer für die Wohngebiete "Im Krümmling" - für die Erschließung der nördlich gelegenen Weinberge von großer Bedeutung. Über ihn wird landwirtschaftlicher Verkehr in erheblichem Umfang abgewickelt.
Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Ortskern ist ebenfalls durch den Knieselweg gegeben. Gehwege sind auf seiner Westseite und teilweise an der Hohenhaslacher Straße vorhanden.

Im südlichen Bereich sind Entwässerungsgräben, teilweise mit von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschungen, vorhanden.
Auch an der Ostgrenze entlang des Feldweges 3428 verläuft ein Graben, beginnend am Feldweg 3435.
Im nördlichen Bereich, ab dem Weg 3429 ist das Gelände durch mit Hecken bewachsene Böschungen stark gegliedert.
Hier befindet sich auch eine Streuobstwiese.

Umgebender Bestand
Westlich des Knieselweges grenzen die Wohngebäude der Gebiete Mahlmühle und Krümmling an. Sie sind wechselweise trauf- und giebelständig zum Knieselweg angeordnet und bis zu 2-geschossig.
Nördlich grenzen die Weinberge des Gewannes "Schnürle" an. Hier befinden sich auch landwirtschaftliche Anwesen mit Gebäuden teilweise sehr großer Kubatur - ein problematisches Element im Landschaftsbild. Diese sind ebenso wie das Wohnhaus Schnürle 1 durch den Feldweg 3378 erschlossen.
Im Osten grenzt die freie Feldflur an.
Südöstlich der Hohenhaslacher Straße liegt teilweise ebenfalls ackerbaulich genutztes Gelände (potentieller Friedhofstandort), an welches in Richtung Ortskern eine Zeile von fünf eingeschossigen, giebelständigen Einzelhäusern - mit ca. 16 - 22 m Abstand von der L 1106 gebaut - anschließt.

2.5 Geologie

Im Baugebiet befand sich zu Planungsbeginn eine Altlastenverdachtsfläche auf der Höhe der Einmündung der Krümmlingstraße in den Knieselweg. Zur Abschätzung der Kontaminierung und erforderlicher Maßnahmen hat die Stadt Vaihingen daraufhin ein Bodengutachten für diesen Bereich in Auftrag gegeben. Als Ergebnis des Gutachtens und chemischer Analysen wurde eine Kohlenwasserstoff-Kontaminierung des Flurstückes Nr. 3123 festgestellt. Es wurden erforderliche Maßnahmen (Bodenaustausch) aufgezeigt. Die Maßnahmen sind durchgeführt worden. Altlasten stehen der Bebauung nicht mehr zuwider.

Für eine zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches sah die Planung zu Beginn eine weitestgehende Versickerung bzw. Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken und mit Hilfe von Entwässerungsmulden und Gräben im Plangebiet vor. Zur Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes (hydrogeologische Situation) sowie den Gründungsvoraussetzungen wurde ein weiteres Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß eine Grabenversickerung von Oberflächenwasser (Dachflächenwasser, etc.) nur im nördlichen Plangebiet möglich ist. Das mittlere und südliche Plangebiet ist für eine Grabenversickerung nur bedingt geeignet bzw. ungeeignet. Ursächlich hierfür ist der teilweise sehr hohe Grundwasserstand von deutlich unter 1,0 m sowie der lehmige und tonige Bodenaufbau. Von der Versickerung anfallender Oberflächenwasser in Mulden und Gräben wurde daraufhin teilweise Abstand genommen. Die Oberflächenwasser sollen jedoch weiterhin weitestmöglich über ein eigenständiges System abgeführt werden. Aus ökologischen Gründen und zur Reduzierung der Abflußgeschwindigkeit ist eine weitestgehende oberirdische Ableitung über Gräben und mit Rückhaltebecken vorgesehen. Die nichtversickernden Wasser werden südlich des Plangebietes der Metter zugeführt.

Zu den Gründungsvoraussetzungen ist festzustellen, daß das südliche Plangebiet (auf ca. 100 m Tiefe) als setzungsempfindlicher Bereich und der angrenzende Bereich, bis zur vorhandenen Streuobstwiese, als nässeempfindlich und insofern auch als setzungsempfindlicher Bereich einzustufen ist. Günstige Baugrundverhältnisse bestehen lediglich im Bereich der vorhandenen Streuobstwiese.

Aufgrund der teilweise sehr hohen Grundwasserstände ist insbesondere bei einer Unterkellung der Grundwasserabdichtung besondere Aufmerksamkeit zu widmen (Wannenbildung).

Weitere Einzelheiten können dem bei der Stadt Vaihingen einsehbaren Gutachten entnommen werden. Die konkreten Baugrundverhältnisse und erforderliche Maßnahmen sind jeweils im Einzelfall zu untersuchen. Eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit des Plangebietes im Sinne der Festsetzungen ist gegeben.

3. Planung

3.1 Nutzung

** Das Gebiet ist in der FNP-Fortschreibung als MD-Gebiet dargestellt. Der überwiegende Teil wird, wie bereits ausgeführt, aufgrund des Bedarfes und zur Fortsetzung der örtlichen Siedlungsstruktur als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich entlang der Hohenhaslacher Straße und am nördlichen Geltungsbereichsrand soll die Festsetzung Dorfgebiet gelten.
Im Bereich des bestehenden Wassergrabens ist eine Fläche für den zukünftigen Kindergarten (mit evtl. Erweiterungsmöglichkeit und einem Spielplatz) als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

3.2 Bebauung

Da das Gebiet wegen der Eigenentwicklung benötigt wird, sollen überwiegend Einfamilienhäuser, gegebenenfalls mit Einliegerwohnungen, gebaut werden.
Die Grundstücksgrößen hierfür liegen bei ca. 4,5 - 5 ar. Einzelne Grundstücke bis ca. 7,5 ar sind ebenfalls möglich.
Ein Anteil von Grundstücken ist für Reihenhausbebauung vorgesehen. Ein geringer Anteil auch für Geschoßwohnungsbau (1-2 Gebäude mit höchstens 4-6 Wohneinheiten).

In Anbetracht der Erkenntnisse des klimaökologischen Gutachtens, der Topographie sowie der Notwendigkeit den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten, wird im Norden eine lockere bis sehr lockere Einzel- bis Doppelhausbebauung, daran anschließend Nord-Süd ausgerichtete Zeilen und nach Osten eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die größte Verdichtung wurde um den Kindergarten/ Kinderspielplatzstandort vorgenommen.

Festsetzungen bezüglich der von Osten zur Plangebietsmitte und von Nord nach Süd gestaffelten Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Farbe sowie die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sollen dazu dienen, den weithin wahrnehmbaren nördlichen Bereich Horrheims landschaftsbildverträglich weiterzubebauen.

Eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wurde für die Gemeinbedarfsfläche nicht getroffen, so daß sich eine Bebauung hier an den Regeln der LBO und der BauNVO zu orientieren hat.

3.3 Verkehr

Die Erschließung im Baugebiet soll, neben der Anbindung neuer Baugrundstücke ans Verkehrsnetz, die Anbindung der östlich angrenzenden Baugebiete an überörtliche Verkehrsachsen und ebenso die Erreichbarkeit des nördlich gelegenen Weinberges mit hier angrenzenden landwirtschaftlichen Erwerbsstellen verbessern. Als Zubringer dient bisher der Knieselweg, der, nachdem die Anbindung an die Hohenhaslacher Straße im Süden abgetrennt wurde, ca. 100 m westlich in die Maulbronner Straße einmündet.

Der Bebauungsplan sieht nun eine neue Einmündung/ Anbindung des Knieselweges mit der Planstraße A an die Hohenhaslacher Straße am östlichen Ortseingang vor. Diese neue Anbindung ermöglicht eine störungsfreie Erschliessung des Gesamtgebietes und bietet die Möglichkeit, die Ortseinfahrtsituation der relativ stark befahrenen Hohenhaslacher Straße neu zu gestalten.

Anfängliche Überlegungen gingen von einer Einmündung bzw. Kreuzung (südlich des Einmündungsbereiches soll nach derzeitigem Planungsstand der neue Friedhof mit einer Zufahrt aus nördlicher Richtung entstehen) mit einer Geschwindigkeitsbremse (Baumtor) oder von einem Kreisverkehr aus. Nach Abstimmungen auch mit dem Straßenbauamt soll nun eine Anbindung mit Hilfe eines durch Baumpflanzungen unterstützten Kreisverkehres erfolgen. Hierzu ist eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze an den östlichen Geltungsbereichsrand sowie eine Vergrößerung des ursprünglichen Geltungsbereiches südlich der Hohenhaslacher Straße vorgesehen bzw. erfolgt.

Für die Haupterschließungsstraßen (Knieselweg/ Planstraße A) im Plangebiet wurde mit Rücksicht auf parkende Autos eine Breite von 6,0 m gewählt. Die am Knieselweg auf der Westseite vorhandene Fußwegeführung wird im Plangebiet bei der Planstraße auf der nördlichen bzw. östlichen Seite weitergeführt. Auf eine zweite Fußwegführung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde zugunsten von Entwässerungsgräben und dem seperaten Fußwegsystem verzichtet.

Ausgehend vom Knieselweg bzw. der Planstraße A wird der weitere Planbereich über Stichstraßen (Anliegerwege) erschlossen, für die eine Mischnutzung vorgesehen ist und denen Parkplätze an den "Plätzchen" zugeordnet sind. Die Breiten dieser Verkehrsflächen liegen entsprechend ihrer Erschließungsaufgaben zwischen 4,0 m und 4,5 m und unterstützen somit den angestrebten verkehrsberuhigenden Charakter. Der Begegnungsfall PKW / PKW ist hier nur bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Bei LKW-Verkehr ist ein Begegnungsfall nicht möglich, so daß ein Fahrzeug an der Straßeneinmündung warten muß. Die Straßenlängen sind jedoch entsprechend gering und die Sichtverhältnisse ausreichend gut.

Dort wo das Durchfahren des Plangebietes in eine Richtung nicht möglich ist, bieten Aufweitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen Wendemöglichkeiten für PKWs. Wendemöglichkeiten für LKWs werden bei den kurzen Stichwegen, die nur einzelnd zurückliegende Grundstücke erschließen, nicht für erforderlich gehalten. Für die Müllabfuhr sind nach Erfordernis Müllsammelplätze im Bebauungsplan definiert.

Neben den Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr durchzieht ein seperates Fußwegenetz, welches auf den neuen Kindergartenstandort ausgerichtet ist, in Verbindung mit den Mischflächen/ Verkehr und straßenbegleitenden Gehwegen das Plangebiet.

Dort wo der Fußweg wesentliche Erschließungsfunktionen besitzt beträgt seine Breite 3,0 m, ansonsten überwiegend 2,0 m.

Eine Gehweganbindung des neuen Knotenpunktes an der Hohenhaslacher Straße ist, ebenso wie eine Radwegeführung auf der Hohenhaslacher Straße ortsauswärts, nicht vorgesehen. Dies beruht zum einen auf das attraktive und parallel verlaufende seperate Fußwegenetz im Plangebiet und zum anderen auf die entlang des Weinberges im Norden verlaufende attraktive Fuß- / Radwegverbindung Richtung Hohenhaslach.

3.4 Grünordnung

Der grünplanerischen Beurteilung kommt in diesem Bauleitplanverfahren eine besondere Bedeutung zu, da neben landwirtschaftlichen Nutzflächen mit "geringerer" Bedeutung für Natur und Landschaft (z.B. Ackerflächen ohne ausgeprägte Randbereiche) auch hochwertige Flächen für eine zukünftige bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Innerhalb des Gebietes sind bestimmte Grünbestände vorhanden, die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik (§ 8a BNatSchG) entsprechend zu berücksichtigen sind. Dazu zählen die Streuobstbestände im Norden und das Grabensystem mit seiner Begleitvegetation. Der neu zu bildende Ortsrand nach Osten muß mit Hilfe grünordnerischer Maßnahmen befriedigend in die Landschaft eingebunden werden. Schließlich stellt die Wiesenfläche "Ziegelwiesen" südwestlich des Grabens eine besondere Situation dar.

Es ist beabsichtigt, Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) nach § 8a BNatSchG weitgehend innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt eines großen Teils der Streuobstwiesen (ca. 70 %) und Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Streuobstwiese".
  Nachpflanzung der in den Baumreihen fehlenden Bäume durch Festsetzung von Pflanzgeboten mit Pflanzlisten (Pfg 1, Pfb 1).
- Erhalt der Hecke südlich und nordöstlich der Streuobstwiese und Sicherung ihrer natürlichen Entwicklung (Pfb 2).
- Schaffung eines neuen Ortsrandes als Schutzgürtel zwischen Bebauung und Landwirtschaft sowie als Lärmschutz mit Verlängerung und Umgestaltung und Verlängerung des vorhandenen Wassergrabens (WG 1), auch zur Versickerung des Trauf- und Feldwassers (Pfg 2).
- Anordnung von zwei Regenwasserteichen zum verzögerten Abfluß des Oberflächenwassers aus dem Gesamtgebiet und dem benachbarten Feldflur (WW 1 und WW 2)
- Erhaltung der südlichen Wassergräben WG 2 und WG 3 und Einbeziehung in das Traufwasserableitungssystem.
  Zuordnung eines zusätzlichen Schutz- bzw. Grünstreifens
  Erhaltung und Ergänzung der Ufervegetation (Pfg 3, Pfb 3).
- Entwicklung von Entwässerungsgräben -sickermulden zur Ableitung des Traufwassers der Gebäude und des Oberflächenwasser der Straße.
- Festsetzung einer Baumreihe entlang der Hohenhaslacher Straße (Pfg 4)
- Festsetzung von Großbäumen an besonderen Stellen entlang der neuen Straßen (Pfg 6)
- Festsetzung einer Baumreihe entlang der Planstraße A (Pfg 7).

Durch den Flächenanspruch von Kompensationsmaßnahmen wird die Gesamtgröße eines Plangebietes (bzw. die bauliche Nutzungsdichte) mitbestimmt. Ein Bebauungsplanverfahren ohne angemessene Abwägung der Kompensation ist nach der Rechtslage nicht möglich. Darauf wurde auch von Trägern öffentlicher Belange (LRA) ausdrücklich hingewiesen und entsprechende Maßnahmen gefordert.

Grundlage dieses Bebauungsplans in ökologischer Hinsicht ist die beigefügte landschaftsökologische Voruntersuchung und die grünordnerischen Vorschläge der Landschaftsplanerin Frau Ulrike Schmidt-Hitschler. Diese Unterlagen sind Beilage der Begründung.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die in den grünplanerischen Untersuchungen für erforderlich gehaltenen Kompensationsmaßnahmen in dieser Planung nicht gänzlich übernommen sind, so daß ein Kompensationsdefizit verbleibt.

Ein Kompensationsdefizit ergibt sich u. a. dadurch, daß die zu Planungsbeginn vorgesehene Oberflächenwasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse großteils nicht realisiert werden kann. Es ist jedoch weiterhin vorgesehen, anfallende Oberflächenwasser weitestmöglich oberirdisch abzuleiten. Die Abflußgeschwindigkeit zu reduzieren und den nicht versickerbaren Anteil somit zeitversetzt der Metter zuzuführen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches für Kompensationsmaßnahmen (für die Entwicklung weiterer Streuobstwiesen auf den Flurstücken 3425 und 3424) erfolgt nicht. Die Baumreihenpflanzung am Knieselweg/ Planstraße A mit Vergrößerung der zugehörigen Grünfläche auf 3,5 m Breite wurde zusätzlich aufgenommen.

Die Stadt ist sich des Kompensationsdefizites bewußt.

Im Zuge der Abwägung sämtlicher Belange und der Notwendigkeit, Bauland für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, hat die Stadt im vorliegenden Fall die Belange für Natur und Landschaft gegenüber anderen Belangen zurückgestellt. Eine Eingriffsminimierung und Kompensation wurde nach sorgfältigen Überlegungen im für erforderlich gehaltenen Umfang vorgenommen bzw. festgesetzt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden Leitungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwasser (Schmutzwaser), als gesichert anzusehen.
Die erforderlichen Baumaßnahmen für sämtliche erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen zeitgleich durchgeführt werden.
Die Hausmüllentsorgung erfolgt mit LKWs im Auftrag des Landkreises.

Für die Oberflächenwasserentsorgung sieht der Bebauungsplan eine differenzierte Behandlung vor. Die nicht versickerbaren Wasser sollen möglichst zeitversetzt der Metter zugeführt werden. Hierzu ist eine Erweiterung des vorhandenen Grabensystems und eine möglichst geringe kanalmäßige Ableitung beabsichtigt.

Die Entwicklung des Oberflächenentwässerungskonzeptes sowie die Dimensionierung beruht wesentlich auf dem hydrogeologischen Gutachten, nach dem eine Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet bis auf den nördlichen Bereich nur sehr eingeschränkt gegeben ist.

Die zu Planungsbeginn vorgesehene Errichtung von Traufwassermulden auf privaten Grundstücksflächen wird nicht weiter verfolgt.

Die Herstellung, Unterhalt und Pflege des Entwässerungssystems in öffentlichen Flächen obliegt der Stadt. Die Anschlußleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer zu tragen.

Erforderliche Genehmigungen werden zu gegebener Zeit von der Stadt eingeholt.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

- Am östlichen Planungsrand, am Knieselweg, werden die anfallenden Wasser in den hier verlaufenden Regenwasserkanal zur Entwässerung des Weinberges eingeleitet.

- Im mittleren Bereich werden die Wasser im Bereich der Fußwege möglichst oberirdisch an diese herangeführt. Anschließend ist eine Versickerung durch eine spezielle Pflasterung vorgesehen. Nach Dränage im Untergrund werden die Wasser südöstlich bzw. südlich in das Grabensystem eingeleitet.

- Entlang der Erschließungsstraßen (ausgenommen Knieselweg) wird anfallendes Wasser in Mulden gesammelt und nach Dränage ebenfalls dem Grabensystem zugeführt.

- Das Grabensystem wird erweitert. Es wird die anfallenden Wasser aufnehmen und durch naturnah gestalteten Ausbau bzw. Umbau mit weiteren Zeitverzögerungen in die südlich vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken einleiten.

- Überschüssige Wasser werden südwestlich der Metter zugeführt.

- Eine Einleitung von Oberflächenwaser in das Schmutzwassersystem soll nur ausnahmsweise erfolgen.

4. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	**67 785 m²**	100,00 %
Öffentliche Flächen:		
Gemeinbedarfsfläche	2.020 m²	2,98 %
öffentliche Grünfläche	7.415 m²	10,94 %
Verkehrsfläche	14.030 m²	20,70 %
Summe	23.465 m²	= 34,62 %
Private Flächen:		
MD-Fläche	** 12.140 m²	** 17,91 %
WA-Fläche	** 27.940 m²	** 41,22 %
Private Grünfläche	4.240 m²	6,26 %
Summe	44.320 m²	= 65,39 %

Anzahl der Wohneinheiten ca. 150 WE

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, August 1995/ 19.04.1996
Stadtplanungsamt

i.A. Sure

Hinweis: Anlage zur Begründung ist der Grünordnungsplan

** Nach Gemeinderatsbeschluß vom 20.11.1996 ergänzt bzw. geändert.