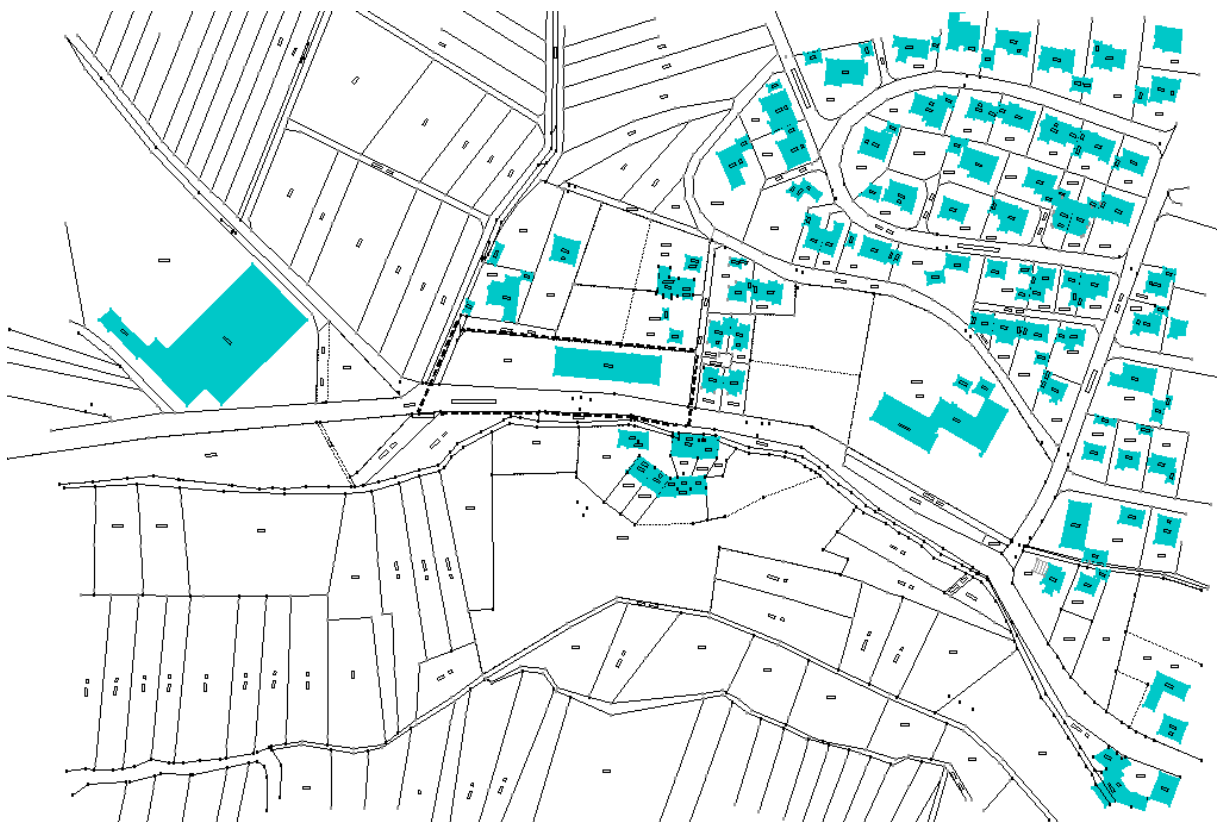


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL HÖRRHEIM Pib. 7.3

## BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Nördlich der Maulbronner Straße“

**BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 (8) BauGB

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz, den 30.06.2008

## **Erfordernis der Planaufstellung**

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück Maulbronner Straße 88 (Flurstück 3498) wurde durch Überplanung einer Wohnbaunutzung zugeführt. Da es sich um ein einzelnes Grundstück handelte und das Vorhaben von einem einzelnen Bauträger (Vorhabenträger) geplant und umgesetzt werden sollte, wurde die Planungsform eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) nach §12 BauGB gewählt, in dem das Bauvorhaben detailliert in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt ist.

In der Folgezeit wurde die Gebäudezeile nicht, wie ursprünglich beabsichtigt, in einem Guss hergestellt. Vielmehr werden bzw. wurden die einzelnen Parzellen unbebaut verkauft. Dies hatte zur Folge, dass individuelle Bauanträge eingereicht wurden, die aufgrund unterschiedlicher Bauherrnvorstellungen teilweise erheblich von der Planung abweichen. Zwischenzeitlich werden drei der vorgesehenen 8 Einzel- und Doppelhaushälften errichtet, aber die Baugenehmigungen kamen nur nach umfangreichen Diskussionen, Abstrichen bei Bauherrenwünschen und Abweichungen vom VEP zustande. Die Bebauung des übrigen Areales ist in gleicher Weise vorgesehen und die Konflikte mit dem VEP sind vorprogrammiert, da es ihm am notwendigen Spielraum fehlt, um den individuellen Wünschen der Bauherren entgegen zu kommen. Aus diesem Grunde soll ein B-Plan aufgestellt werden, mit dessen Rechtskraft der VB-Plan ersetzt wird. Ein weiterer Grund für die Aufhebung des VB-Planes liegt in der abgelaufenen Frist gemäß Durchführungsvertrag. Die städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in die weitere Planung übernommen.

## **Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet stimmt mit dem Geltungsbereich VB-Planes „Nördlich der Maulbronner Straße – Teil 1“ überein. Bestandteil dieses Planes ist neben dem VEP ein Durchführungsvertrag vom 20.07.2005 mit der Firma IVP Immobilienverwaltung mit einer Laufzeit von 3 Jahren. Laut §12 (6) BauGB soll die Gemeinde den VB-Plan aufheben, wenn der VEP nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt wurde. Der Vorhabenträger kann aus der Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend

machen. Bei der Aufhebung ist das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB anwendbar.

### **Lage des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Vaihinger Stadtteiles Horrheim, an einem leicht geneigten Südhang.

Die Südgrenze des Plangebietes wird durch die Maulbronner Straße gebildet, mit einem kleinen dazwischen liegendem Grünstreifen aus Büschen und Gräsern, der zur Verkehrsfläche gehört. Am östlichen Geltungsbereich ist direkt an der Böschungsoberkante von einem angrenzenden Graben beginnend eine Zufahrt für die hinter liegende Grundstücke asphaltiert. Bisher wurden ein Doppelhaus und ein Einzelhaus errichtet.

### **Planung**

Die vorgesehene Wohnnutzung entspricht am ehesten einem „allgemeinen Wohngebiet“ nach §4 BauNVO und fügt sich nahtlos in die vorhandene Nutzungsstruktur in der Umgebung ein. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes des Baugebietes wird jedoch eine Reihe von generell oder ausnahmslos zulässigen Nutzungen aus dem Katalog des §4 BauNVO gestrichen. Der Ausschluss betrifft Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Damit bleibt die ursprüngliche Planungsabsicht weitestgehend erhalten.

Der VEP sah eine Bebauung mit einem Einzelhaus an jedem Ende der Gebäudezeile vor, und dazwischen drei Doppelhäuser. Die neue Festsetzung sieht Einzel- oder Doppelhäuser für die ganze Bauzeile vor. Diese Bauweise ist in der weiteren Umgebung vorzufinden.

Ein besonderes städtebauliches Anliegen ist die Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie die Gestaltung des Freiraumes zwischen Gebäudezeile und Straße.

Aufgrund der leicht geneigten Südhangelage und der Süderschließung, wird das Bau-fenster an die Nordseite der Grundstücke gelegt, um den größtmöglichen Abstand von der Maulbronner Straße zu ermöglichen.

Die Baudichte (GRZ) wird auf 0,3 festgelegt. Um dem zeitgemäßen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden und aufgrund der großen Abstände von der Straße, werden Anlagen i. S. des §19(4) BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen) bis zu einer Obergrenze von 0,6 erlaubt. Um jedoch einen weiteren Flächenanspruch durch solche Anlagen zu vermeiden, wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Haus bzw. Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt. Es sind durchweg zwei Geschosse zulässig, wobei das westliche Haus wegen seiner Ortsrandlage zur besseren Einfügung reduzierte Traufhöhen erhält. Analog hierzu erhält dieses Haus auch eine Dachausrichtung parallel zum Ortsrand, während die übrige Bebauung in Ost-West-Richtung ausgerichtet wird, parallel zur Maulbronner Straße. Diese Ausrichtung ist im Falle der Doppelhausbebauung sinnvoll und verbessert die Ausnutzung der Sonnenenergie für Solaranlagen.

Da das Gelände von der Straße aus leicht nach Norden ansteigt, soll durch die angegebenen EFH und TH verhindert werden, dass das Untergeschoss straßenseitig ganz oder teilweise freigelegt und der Eindruck einer Dreigeschossigkeit entsteht. Aus diesem Grunde werden Abgrabungen auf höchstens 0,5m unterhalb der maximal zulässigen EFH begrenzt. Bis zu dieser Höhe darf abgegraben bzw. muss das Gelände wieder hergestellt werden. Grundsätzlich soll das Südgefälle des Geländes zur Straße hin erhalten bleiben. Daher sind Aufschüttungen allenfalls für Terrassen erlaubt.

Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Haus wird auf maximal zwei beschränkt, da keine weiteren Stellflächen mehr geschaffen werden können, ohne die städtebauliche Zielsetzung nachteilig zu verändern und das Nutzungsmaß über Gebühr zu erhöhen.

Die etwas tieferliegenden Garagen werden so angeordnet, dass sie nicht im Blickfeld der Südfassaden stehen. In diesem Sinne werden auch Nebenanlagen auf die Baufenster beschränkt. Damit bleibt das unmittelbare Vorfeld der Häuser von Bebauung frei.

Mit der Höhengestaltung des Geländes und der Gebäude als auch der Anordnung der Gebäude und Garagen wird eine wesentliche Planungsintention des VEP übernommen.

Die Dachlandschaft ist ein bestimmender Faktor der Ortsgestalt. Die Vorgaben zu den Größen und Formen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen die Unterordnung der Gebäudeteile in der Dachfläche gewährleisten. Die Festsetzungen

zur Dacheindeckung und zu Dachmaterialien und Farben dienen der Schaffung einer harmonischen und ruhigeren Dachlandschaft und der optimalen Einfügung in das Dorfbild. Aufgrund des von der Straße aus ansteigenden Geländes stellen Mauern und Zäune an der Straße keine sinnvolle Einfriedung dar. Daher sind nur eingewachsene Zäune zulässig, die überdies einen Beitrag zur Durchgrünung leisten.

Solaranlagen werden grundsätzlich begrüßt und durch die festgesetzte Dachausrichtung unterstützt. Da sie einen erheblichen Eingriff in die Dachgestaltung darstellen, sollen sie neigungsgleiche und möglichst flach installiert bzw. die in die Dachfläche integriert werden.

Zur Eingriffsminimierung wird festgeschrieben, dass für alle befestigten Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Die Versickerung der Oberflächenwässer/ Dachflächenwässer auf den Grundstücken verlangsamt den Wasserabfluss.

Dies trägt einerseits zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der technischen Entwässerung bei.

Um einen Mindeststandard an Durchgrünung zu gewährleisten, ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Die Grünfläche am westlichen Gebietsrand dient der Ortsrandeingrünung und als Gewässerrandstreifen. Die Bepflanzung gemäß Pflanzliste dient dem Erhalt und der Förderung der heimischen Flora und Fauna. Der dort ursprünglich vorhandene Weg dient der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke Nr. 92 und 94 und wird entsprechend versetzt.

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet Fassadenmaterialien aus Faserzement oder ähnliches, Metall, Kunststoffe oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Hiervon nicht betroffen sind Solaranlagen. Aus den selben Gründen unzulässig sind grelle oder leuchtende Farben.

Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen und die Beschränkung der Werbeanlagen dient ebenfalls der verbesserten Ortsgestaltung.

### **Umweltprüfung**

Die Eingriffsproblematik wurde bereits mit dem VB-Plan abgearbeitet. Demnach war in bezug auf Natur und Landschaft von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Aufstellung dieses B-Planes erfolgt gemäß §13 bzw. §13a BauGB wonach auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

## **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Gegenüber dem Bestand als auch der ursprünglichen Planung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Erschließung und Ver- und Entsorgung; sie ist über die Maulbronner Straße bzw. über die dort verlaufenden Leitungen gesichert. Innerhalb des Baugebietes verläuft parallel zur Maulbronner Straße eine private Sammel-Abwasserleitung, für die ein Leitungsrecht erforderlich wird. Die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung gibt die Lage der Leitung jedoch nicht verlässlich wieder.

Am östlichen Gebietsrand ist die Verbreiterung des vorhandenen Weges auf 5m vorgesehen, um die Erschließung der vorhandenen Bebauung zu verbessern, die östlich an das Plangebiet angrenzt als auch einen geeigneten Anschluss für eine mögliche Bebauung der Fläche nördlich des Plangebietes vorzuhalten.

## **Städtebauliche Daten**

<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>1.600 m<sup>2</sup></i>
<i>Private Verkehrsfläche</i>	<i>107m<sup>2</sup></i>
<i>Grünfläche</i>	<i>155 m<sup>2</sup></i>
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i><u>3.178 m<sup>2</sup></u></i>
<i>Größe des Geltungsbereiches insgesamt</i>	<i>5.040 m<sup>2</sup></i>