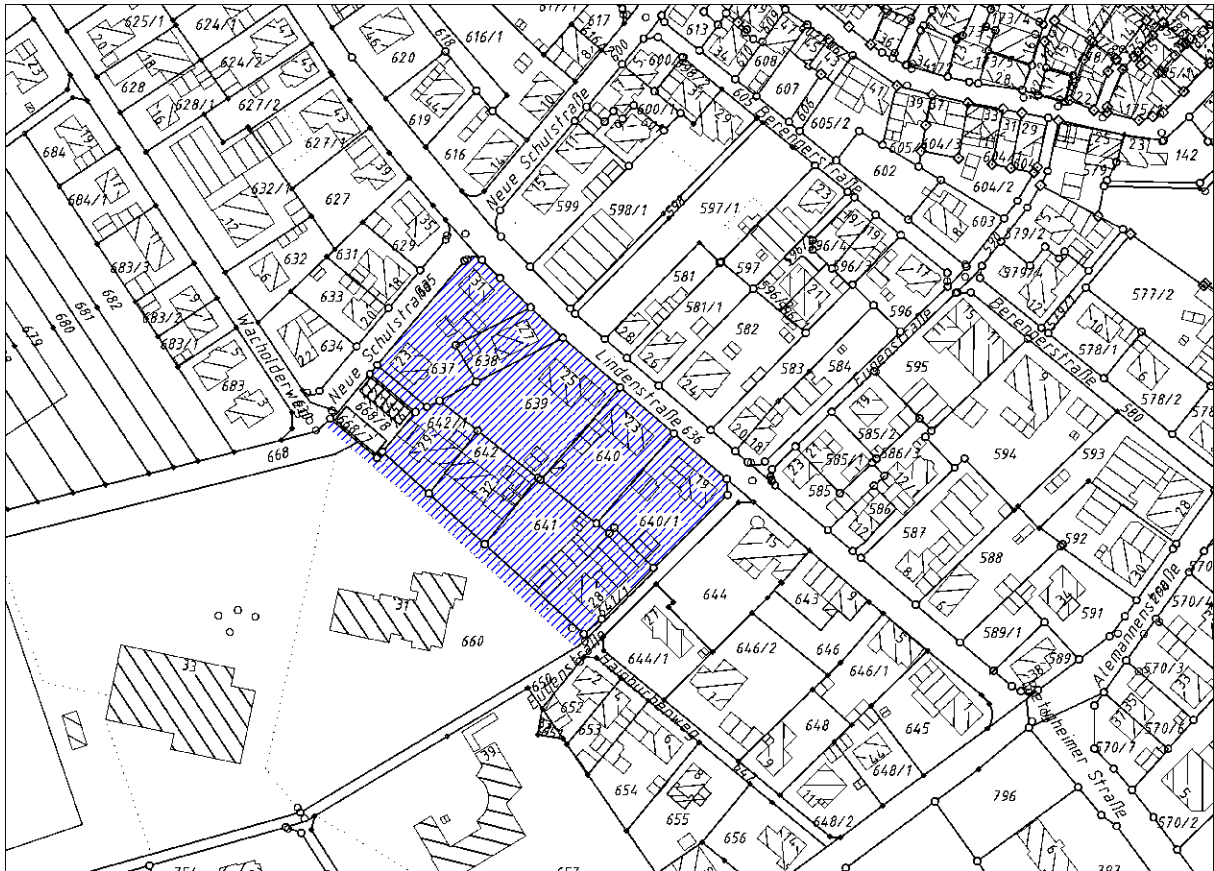


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL HORRHEIM Pib. 7.5

# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Linden-/Neue Schul-/Eugenstraße“

**BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz  
Stadtplanungsamt

## 1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Das Planverfahren wurde durch die Anfrage zur Bebauung eines Grundstückes in zweiter Reihe, Lindenstraße 25, ausgelöst. Das Quartier weist relativ großzügige unbebaute Innenbereiche auf, die aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung (Nachverdichtung) geeignet sind. Analog hierzu wurden im Jahre 2001 zwei unmittelbar benachbarte Quartiere, „Linden-/ Eugen-/ Alemanenstr./Hainbuchenweg“ und „Berenger-/ Lindenstraße Teil 1“ überplant. In beiden Fällen wird die nachverdichtende Bebauung von relativ großzügigen Quartiersinnenbereichen ermöglicht.

Auch in diesem Falle handelt es sich um ein Quartier mit Blockrandbebauung in dessen Innenbereich lediglich einige Nebengebäude stehen. Die Grundstücke Lindenstraße 25 und 23 weisen eine Tiefe von 42,5m aus, so dass für die Altbebauung an der Straße, als auch die Neubebauung in zweiter Reihe eine ausreichende Tiefe von jeweils über 20m verbleibt.

Ein weiterer Grund für die Planaufstellung ist die Sicherung einer akzeptablen Bebauung in den noch vorhandenen Baulücken.

## 2. **Abgrenzung des Plangebietes**

Die Garagenanlage an der westlichen Ecke des Quartieres dient Bewohnern im größeren Umkreis des Plangebietes und würde im Rahmen einer B-Planung sicher nicht in der nun vorhandenen Weise geplant werden. Eher würde man an dieser Stelle ein weiteres Wohnhaus vorsehen. Es wäre städtebaulich wünschenswert aber relativ unrealistisch, die Garagen zu überplanen. Es kann nicht damit gerechnet werden, dass in absehbarer Zeit ein Wohnhaus an dieser Stelle verwirklicht wird. Aus diesem Grunde werden die Garagen nicht in die Planung einbezogen. Eine Bebauung dieser Fläche mit einem Wohnhaus bleibt aber nach wie vor im Rahmen des §34 BauGB möglich.

Dagegen wird der Fußweg zwischen Wacholder- und Hainbuchenweg ins Plangebiet einbezogen, um die Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohngebäude an diesem Weg planungsrechtlich abzusichern. Dieser Fußweg hat keinen offiziellen Namen; der Einfachheit halber wird er in den weiteren Ausführungen als Hainbuchenweg bezeichnet.

## 3. **Städtebauliche Ziele**

Die städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes gleichen denen der o. g. benachbarten B-Pläne, die ebenfalls zur Nachverdichtung aufgestellt wurden. Die Festsetzungen orientieren sich auch hier grundsätzlich am Bestand.

Neben der behutsamen Nachverdichtung im Innenquartier setzt der Plan auch einen Rahmen für die Schließung der noch vorhandenen Baulücken. Dies erscheint aufgrund einer teilweise unmaßstäblich erfolgten Bebauung entlang des Hainbuchenweges geboten.

Die nach bisherigem Baurecht bestehenden Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Blockrandes bleiben grundsätzlich erhalten:

- zwischen Eugenstraße 28 und 32 (am Fußweg),
- zwischen Eugenstraße 28 und Lindenstraße 19,
- zwischen Lindenstraße 31 und Neue Schulstraße 23.

Außerdem ist anstelle der Scheune Eugenstraße 28 ebenfalls ein Wohnhaus denkbar.

#### 4. **Rahmenbedingungen**

##### 4.1 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (1980 einschließlich der 2. Änderung 1998)

Landschaftsplan (LP) der Verwaltungsgemeinschaft (Stadtplanungsamt, 1979/81)

Landschaftsplan (Fortschreibung) der Verwaltungsgemeinschaft (Büro Geiger/Bässler, Stuttgart, 1997/98)

Gemäß FNP ist der gesamte Bereich zwischen Alemannen- und Pforzheimer Straße, mit Ausnahme des Schul- und Sportgeländes, als „gemischte Bauflächen“ gekennzeichnet. Die Landschaftsplanung macht hierzu keine detaillierten Aussagen. Die Bebauungsplanung geht mit diesen Planungen konform.

##### 4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Quartier lag ursprünglich in seiner Gesamtheit im Geltungsbereich des Baulinienplanes „Ensinger-, Eugen-, Friedhof-, Linden-, Panorama- und Schulstraße“ aus dem Jahre 1926. Teilflächen aus dem Quartier wurden im Jahre 1966 in den Bebauungsplan „Schul- und Sportstättengelände“ übernommen. Die Gebäude Lindenstraße 27, Neue Schulstraße 23 und die angrenzende Garagenanlage liegen in diesem übernommenen Bereich des Plangebietes der Schule. Der B-Plan „Schul- und Sportstättengelände“ sieht für die benannten Grundstücke weder eine Bebauung noch eine andere Festsetzung vor.

Mit diesem B-Plan werden der Baulinienplan „Ensinger-, Eugen-, Friedhof-, Linden-, Panorama- und Schulstraße“ und der B-Plan „Schul- und Sportstättengelände“ für das überplante Quartier aufgehoben.

##### 4.3 Verfahrensablauf

Die Planaufstellung erfolgt nach §13a BauGB, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, es der Schaffung von Wohnraum dient und die neu zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

#### 5. **Beschreibung des Plangebietes** (städtebauliche Daten – s. Ziffer 9)

##### 5.1 Lage

Überplant wird ein bestehendes Quartier am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Horrheim. Es ist nahezu völlig von B-Plan- bzw. Baulinienplan-

Gebieten umgeben: im Norden vom Baulinienplan „Panorama- Neue Schulstraße“ (1960), im Osten vom Baulinienplan „Ensinger-, Eugen-, Friedhof-, Linden-, Panorama-, Schulstraße“ (1926), im Süden vom B-Plan „Linden-, Eugen-, Alemannenstraße, Hainbuchenweg“ (2001) und im Westen vom B-Plan „Schul- und Sportstättengelände“ (1966).

## 5.2 Städtebaulicher Bestand

Wohnquartier mit Blockrandbebauung, an der Lindenstraße und Neuen Schulstraße mit eingeschossigen Einzelhäusern, teilweise mit hohem Sockel, am Hainbuchenweg zwei aneinander gebaute Gebäude mit Geschosswohnungen. In der südöstlichen Ecke befindet sich ein ehemalig landwirtschaftliches Anwesen mit zweigeschossigem Wohnhaus und einer angebauten großen Scheune. Im Innenquartier befinden sich großzügige Gärten.

## 6. **Begründung der Festsetzungen**

### 6.1. Grundsätze der Planung

Grundlage für den B-Planentwurf ist der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 12.04.2007, entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 23.05.2007.

### 6.2 Bebauung

Die Festsetzungen orientieren sich durchweg am Bestand, d. h. Übernahme der Bauweise (Einzelhäuser, in einem Fall Doppelhäuser) und der Gebäudehöhen.

Aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Sockel- Erdgeschoss- und Kniestockhöhen werden als Rahmen für die Gebäudehöhen auf jedem möglichen Baugrundstück nur Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Diese beziehen sich auf die jeweils mittleren Geländehöhen laut Vermessungsplan.

Die bestehenden Gebäude entlang des Hainbuchenweges, insbesondere das Haus an der Ecke Eugenstraße, verfügen über relativ hohe Sockel bzw. steile Dächer. Dadurch weisen sie Bauhöhen auf, die über das Übliche in der Umgebung hinausgehen; die Höhenfestsetzungen liegen daher teilweise etwas niedriger als der Bestand, was natürlich keine Auswirkungen auf den Bestand hat.

Das vorhandene Maß der Überbauung entspricht im Randbereich des Quartieres etwa 0,3. Auch mit der Nachverdichtung im Innenquartier soll dieses Maß als Durchschnitt für das gesamte Quartier eingehalten werden. Da es keinen planerischen Einfluss auf die Grundstücksgrößen besteht, wird zur Vermeidung von übermäßigen Gebäudegrundflächen im Innenquartier eine Obergrenze von 120m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt wäre damit im Innenbereich des Quartieres für maximal 3 Einzelwohnhäuser Platz.

Die Wohnhäuser mit Geschosswohnungen und einseitiger Grenzbebauung am Hainbuchenweg stellen im Quartier als auch im größeren Umkreis einen atypischen Einzelfall dar; eine solche Bauweise ist daher künftig nicht mehr zuläs-

sig. Die gegebene Situation macht allerdings auch ein Doppelhaus in der noch vorhandenen Baulücke am Hainbuchenweg denkbar.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation werden Nebenanlagen für die Neubebauung im Innenquartier auf die Baufenster beschränkt. Im übrigen Plangebiet sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, wobei allerdings das Ziel verfolgt wird, die Vorgartenzone bzw. die straßenseitigen Grünflächen von Nebenanlagen freizuhalten.

Wie im übrigen Ort sind aus Gestaltungsgründen alle Leitungen unterirdisch zu führen

### 6.3 Nutzung

Die gegenwärtige Nutzungsstruktur im Plangebiet als auch in der weiteren Umgebung entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dementsprechend erfolgt die Festsetzung im B-Plan als allgemeines Wohngebiet (WA). Im gesamten Plangebiet wären nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen untypisch bzw. störend, so dass diese ausgeschlossen werden. Im Innenquartier wird ein höherer Grad an Ruhe angestrebt, so dass dort darüber hinaus Nutzungen, die regelmäßig zulässig wären (Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und weitere Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig wären (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen werden. Damit wird so weit wie möglich gewährleistet, dass die rückwärtigen Bereiche der Gebäude, die an Straßen liegen, als Ruhezone erhalten bleiben.

### 6.4 Erschließung und Parkierung

Das Quartier ist durch Straßen an drei Seiten und einen Fußweg an einer vierten Seite ausreichend erschlossen. Die Erschließung der Bebauungen in zweiter Reihe erfolgt durch direkten Anschluss an die Lindenstraße auf privater Ebene. Für die mögliche Bebauung auf dem Flurstück 641 wird die Erschließung wie für die vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 642 über den vorhandenen Fußweg (Hainbuchenweg) planungsrechtlich geregelt. Es ist vorgesehen, die Widmung dieses Weges als Fußweg zu belassen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), die Anlieger aber mit einem Zufahrtsrecht auszustatten.

Der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf den eigenen Grundstücken. Garagen und Carports sind in den seitlichen Gebäudeabständen durchweg zulässig; sie befinden sich mit einer Ausnahme allesamt innerhalb der Baufenster. Bei dieser Ausnahme handelt es sich um einen Garagenstandort an der südöstlichen Baugrenze des innenliegenden Baufensters. Darüber hinaus werden keine Garagenstandorte ausgewiesen. Insbesondere im Falle der innenliegenden Bebauung soll auf den Anbau von Garagen oder Carports direkt an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung verzichtet werden, um ein gewisses Maß an Abständen zwischen den Baulichkeiten zu wahren.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich ebenfalls am Bestand. Diese betreffen die Dachform und -deckung, Firstrichtungen und Dachaufbauten und werden mit Festsetzungen bezüglich Solaranlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Freileitungen ergänzt. Hinsichtlich der Gestaltung bzw. Maße der Dachaufbauten werden die in Horrheim üblichen Regelungen getroffen. Dies trägt dazu bei, die vorhandene städtebauliche Erscheinungsform des Quartieres und die Einfügung in das Wohngebiet zu wahren. Stützmauern und Abgrabungen werden auf 0,5m Höhe begrenzt, da es sich um relativ ebenes Gelände handelt.

## 7. **Umweltprüfung/Eingriffs-/Ausgleichsbewertung**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) sind eine Umweltprüfung, der Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und zur Überwachung nicht erforderlich.

## 8. **Ver- und Entsorgung**

In den vorhandenen Straßen liegt keine Trennentwässerung. Dennoch besteht die Möglichkeit zumindest für die neu hinzu kommende Bebauung das Oberflächenwasser in einen Regenwasserkanal zu führen, der quer durch das Plangebiet führt. Dieser Kanal wird nachträglich durch ein Leitungsrecht gesichert. Zur Absicherung der genannten Anschlussmöglichkeit wird von dieser Leitung ein abzweigendes Leitungsrecht festgesetzt, der die Anlage eines Stichkanales in das Gebiet hinein erlaubt. Mit Ausnahme der möglichen Bebauung in der Schulstraße, die direkten Zugang zum vorhandenen Regenwasserkanal hat, können alle Neubauten des Quartieres an diesen Stich angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die nächstgelegenen vorhandenen Leitungen in den Straßen.

## 9. **Städtebauliche Daten** (ca. – Werte)

Plangebiet	8.586 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (öffentl.)	352 m <sup>2</sup>
Baufläche	8.234 m <sup>2</sup>

zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO für das gesamte Plangebiet  
Baugebiet x GRZ 0,3 = 2.470 m<sup>2</sup>

Anzahl der vorhandenen Wohngebäude	9
Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten:	ca. 16
Anzahl der durch den B-Plan ermöglichten Wohngebäude	3
Anzahl der neuen Wohneinheiten	ca. 3