

Erläuterung zur Abrundungssatzung "Kleinglattbach - Im Stöcklesbrunnen" im Plb 3.1

Anlagen: 1. Flurkarte M. 1:2500, Stand März 1994
2. Lageplan von Architekt Norbert Stecher (Sachsenheim) vom 15.04.94

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtverwaltung Vaihingen/Enz liegen derzeit mehrere Anfragen über die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Bereich nördlich der Wilhelmstraße in Kleinglattbach vor.

Bauplanungsrechtlich betrachtet ist diese Fläche nicht eindeutig dem innerörtlichen Bebauungszusammenhang, sondern eher dem Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zuzuordnen; andererseits befindet sich -etwas abgesetzt- im nördlichen Anschluß an die bestehende Straßenbebauung ein in den 60er Jahren genehmigtes Wohngebäude (Stöcklesbrunnen 8).

Zur Klarstellung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich für das fragliche Gebiet dient diese Abrundungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1, 3 BauGB.

2. Bestandssituation

Das Plangebiet umfaßt die Flst.Nr. 178 (z.T.), 178/1, 179, 180, 180/1, 181, 182, 182/1, 182/2 (s. Anlage 1).

Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch Wohngebäude. Diese sind 1-2 geschossig und i.d.R. mit Satteldächern (Dachneigung zwischen 30° und 50°) ausgeführt.

Die für eine weitere Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind gärtnerisch bzw. als Baumwiese (vorwiegend Obst- und Nußbäume) genutzt. Das Gelände fällt leicht nach Norden ab.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Mischgebiet dar. Entlang der Wilhelmstraße besteht ein Baulinienplan (genehmigt 3.2.1931), welcher aufgehoben wird.

3. Planerische Leitgedanken

Die Städtebauliche Konzeption (siehe Anlage 2) sieht eine offene Bauweise mit I bis II geschossigen Wohngebäuden vor und den niedrigeren Gebäuden zum Ortsrand hin. Die Dachformen vermitteln zwischen dem Bestand, wobei das innenliegende Gebäude ein flachgeneigtes und zu begrünendes Pultdach erhält - als Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen. Die vorhandenen Schuppen entfallen mit der Neubebauung.

Durch die Aufnahme einzelner Planfestsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden und der Begriff des "Einfügens" (gem. § 34 BauGB) konkretisiert werden. Die -neben der Abgrenzung des Innenbereichs- ergänzenden Festsetzungen beschränken sich auf das Notwendige für die Wohngebäude. Die maximale Höhenentwicklung ist neben der festgesetzten Geschoszahl durch die vorhandenen Gebäudehöhen, welche eine "obere Baugrenze" definieren, bestimmt (siehe Schnitt).

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren, werden die wertvollen Grünbestände (Hainbuchenhecke entlang der Straße "Im Stöcklesbrunnen" und Nußbäume) mit einer Pflanzbindung belegt.

Öffentliche Erschließungsflächen über den Bestand hinaus oder eine Erweiterung des Weges "Im Stöcklesbrunnen" sind nicht erforderlich.

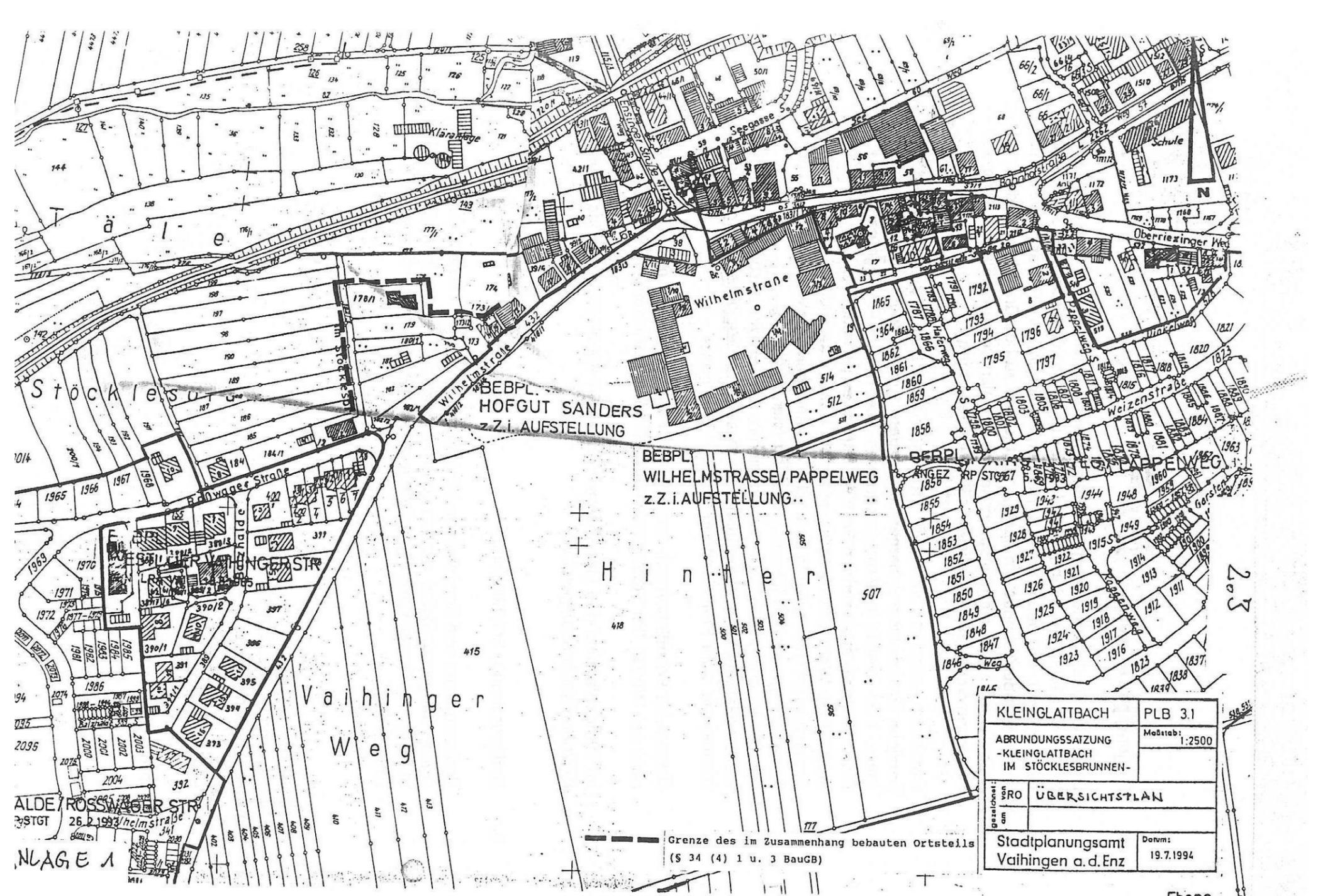
Im Plangebiet sind drei Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser mit insgesamt ca. 8 Wohneinheiten vorgesehen.

4. Bodenordnung, Erschließung

Bodenordnung und Erschließung (einschließlich Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke) werden durch eine besondere Vereinbarung mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt (auf der Grundlage von Anlage 2).

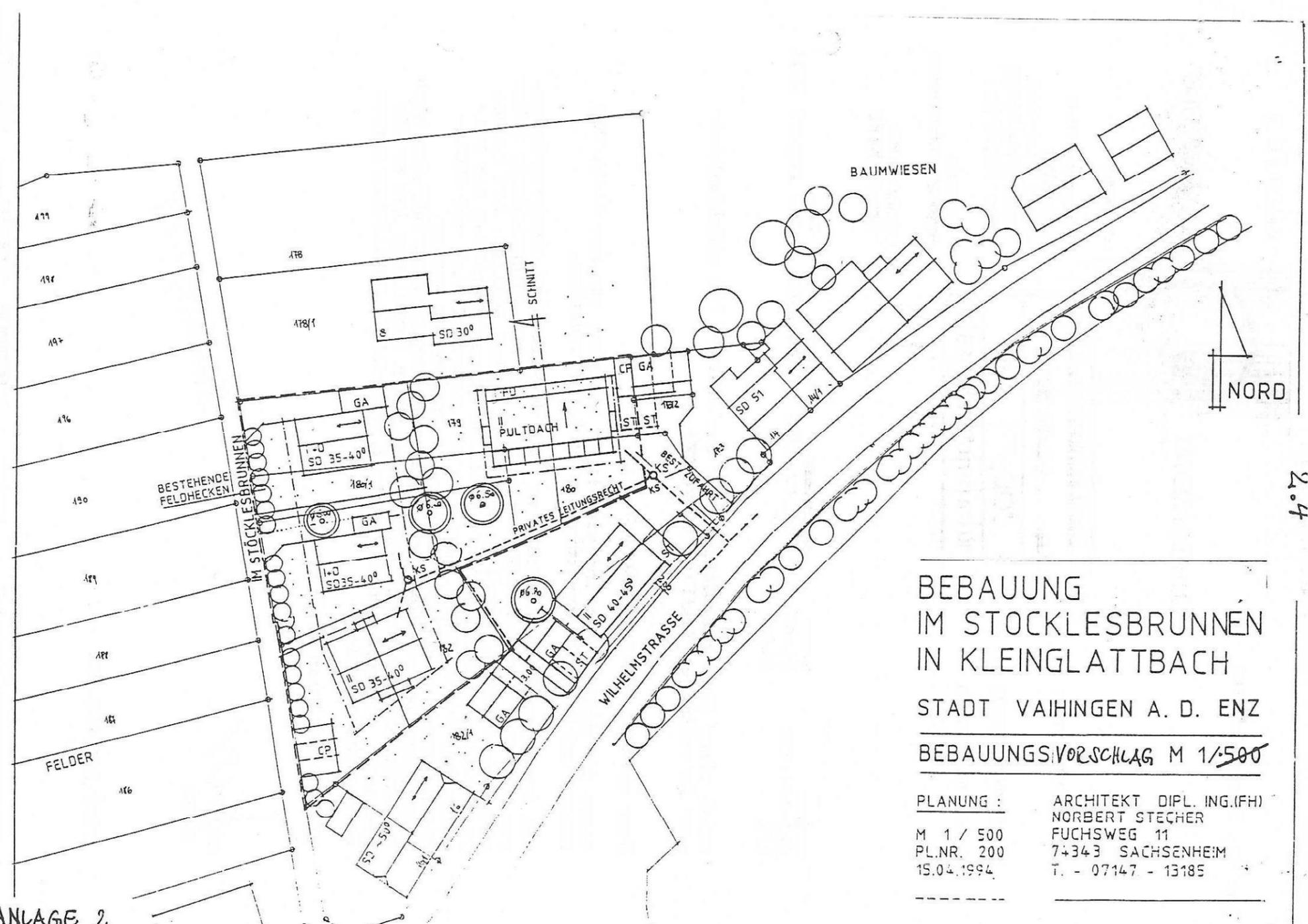
Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 19.07.1994
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt



KLEINGLATTBACH	PLB 3.1
ABRUNDUNGSSATZUNG -KLEINGLATTBACH IM STOCKLESBRUNNEN-	Maßstab: 1:2500
ÜBERSICHTSPLAN	
Stadtplanungsamt Vaihingen a. d. Enz	
Datum: 19.7.1994	

ANLAGE 1



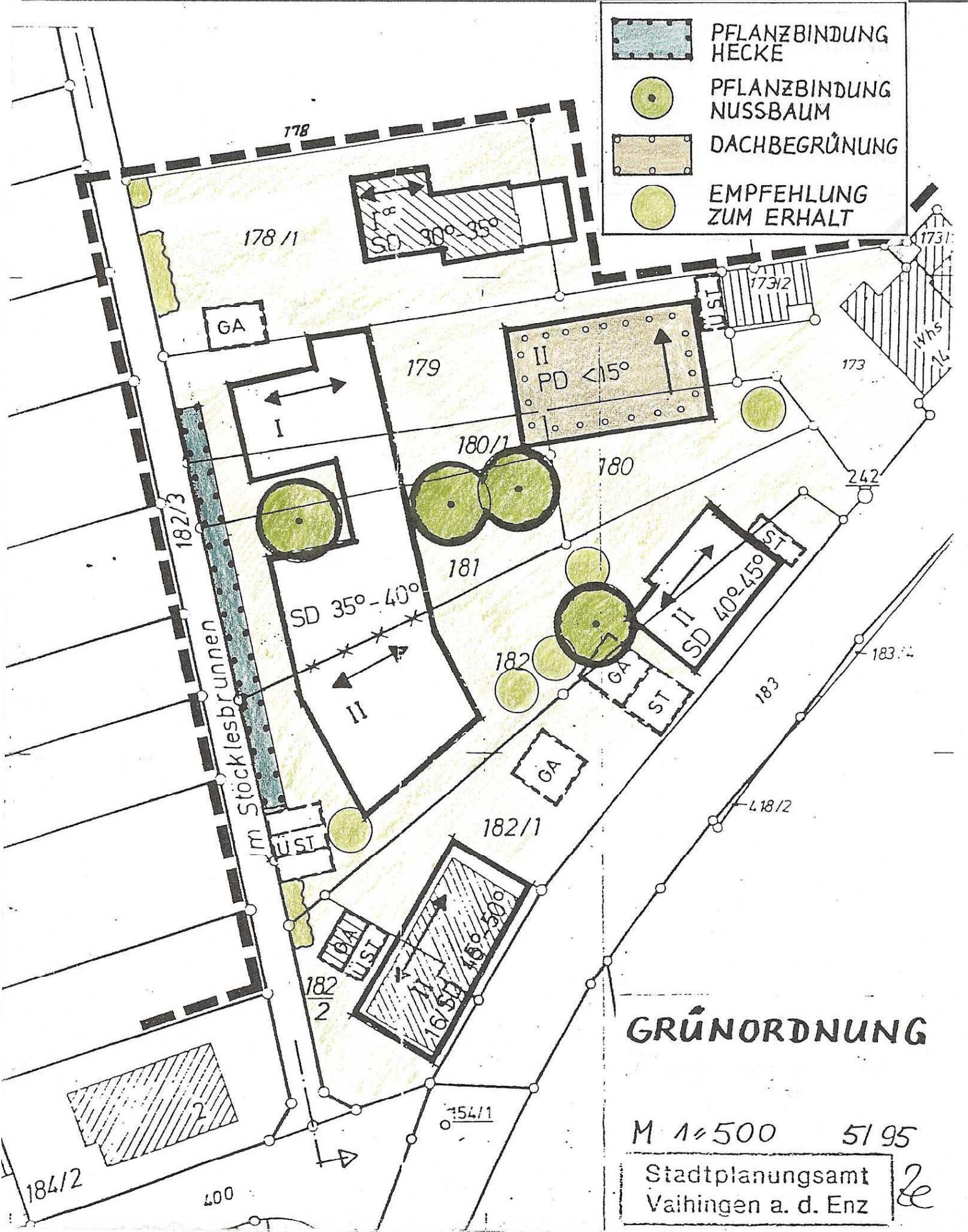
**BEBAUUNG
IM STOCKLESBRUNNEN
IN KLEINGLATTBACH
STADT VAIHINGEN A. D. ENZ
BEBAUUNGSVORSCHLAG M 1/500**

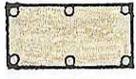
PLANUNG : ARCHITEKT DIPL. ING.(FH)
 NORBERT STECHER
 FUCHSWEG 11
 74343 SACHSENHEIM
 T. - 07147 - 13185

M 1 / 500
 PL.NR. 200
 15.04.1994

ANLAGE 2

KLEINGLATTBACH IM STÖCKLESBRUNNEN



-  PFLANZBINDUNG HECKE
-  PFLANZBINDUNG NUSSBAUM
-  DACHBEGRÜNUNG
-  EMPFEHLUNG ZUM ERHALT

GRÜNORDNUNG

M 1:500 5/95

Stadtplanungsamt
Vaihingen a. d. Enz

Handwritten signature