

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Iglauer Straße“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Flurstück 612/1, Vaihingen an der Enz - Kernstadt, Iglauer Straße, stellt sich derzeit als Baulücke dar. Es ist vorgesehen es mit 4 Einfamilienhäuser zu bebauen. Nach dem hier geltenden Planungsrecht (Baulinienplan) wäre trotz ausreichender Grundstücksgröße die beabsichtigte, kleinteilige Bebauung in der vorgesehenen Anordnung nicht zulässig, obwohl es sich ansonsten in die Umgebungsbebauung einfügt. Mittels des VEP soll die planungsrechtliche Grundlage (Neuverteilung der überbaubaren Fläche) für das Vorhaben geschaffen und dies im übrigen konkretisiert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen und Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1980 weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Zwischen Ensinger Weg und Steinbeisstraße“ (gen. RP NW 10.04.1954). Im übrigen ist das Grundstück planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Ein 1970 eingeleitetes Verfahren zur Änderung des Baulinienplans (mit ähnlichem Inhalt wie beim vorliegenden VEP) wurde nicht weiterbetrieben.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das leicht geneigte Baugrundstück liegt hangseitig zur Iglauer Straße. Zur Zeit wird es überwiegend als Wiese genutzt mit vereinzelt Gehölzbeständen. Die Umgebungsbebauung präsentiert sich als I- bis II-geschossige freistehende Wohnhäuser mit 35° - 50° Satteldächer.

Im Westen grenzt jenseits des Fußweges der Friedhof an.

Die Iglauer Straße weist als ca. 3 m breiter Weg (Stichstraße) einen provisorischen Charakter auf, über den lediglich die Wohnhäuser Iglauer Straße 2 und 5 erschlossen sind.

3. Planung

Die Neubebauung ist als II-geschossige Einfamilienhäuser (eine Wohneinheit pro Gebäude) mit 30° Satteldach in Form einer Hausgruppe sowie eines Einzelhauses konzipiert. Die Firstrichtung entspricht der Umgebungsbebauung.

Die Erschließung erfolgt über die Iglauer Straße. Die Garagen konzentrieren sich am Kopfende. Durch entsprechendes Zurücksetzen der Garagenzeile ergibt sich vor den Garagen jeweils ein Stellplatz. Der verbleibende private Streifen zur

1. Geltungsbereich der Satzung gemäß der Darstellung im Lageplan M. 1 : 500 vom 20.10.1997 , Flurstück Nr. 612/1 und 612

2. Bestandteil der Satzung ist der **Vorhaben- und Erschließungsplan „ Iglauer Straße“** bestehend aus:

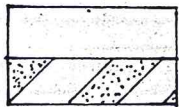
- Lageplan M. 1 : 500 vom 20.10.1997.
- Nachweis von Grundfläche und Geschoßfläche

Aufgestellt vom Ingenieurbüro Uwe Schwarz, Vaihingen/Enz

- Erläuterungsbericht vom 20.10.1997
- Lage der Baukörper / Grundrisse EG M. 1 : 200 vom 20.10.1997
- 2 Schnitte M. 1 : 200 vom 20.10.1997
- Dachaufsicht mit Freiflächengestaltung M. 1 : 200 vom 20.10.1997
- 2 Straßenabwicklungen / Ansichten - Fußweg Schloßbergstraße und Iglauer Straße - M. 1 : 200 vom 20.10.1997

Aufgestellt vom Architekturbüro Erwin Knodel & Partner, Vaihingen/Enz

3. Festsetzungen zum Flst.Nr. 612 (Iglauer Straße einschließlich Fußweg zur Schloßbergstraße) gemäß § 7 (1) BauGB -MaßNG und § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

4. Der Satzung beigelegt ist die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.10.1997.

Aufgestellt vom Stadtplanungsamt, Vaihingen/Enz

Aufgestellt:

Vaihingen/Enz, den 20.10.1997

Erwin Knodel & Partner Dipl.-Ing. Freie Architekten
Spitalhof 2 71665 Vaihingen an der Enz

Iglauer Straße ergibt in Verbindung mit der Straße eine bescheidene Wendemöglichkeit für PKW die angesichts der geringen Erschließungsfunktion ausreichend ist. Das gleiche gilt für den vorgesehenen Ausbau auf ca. 4 m Breite (entsprechend den Grundstücksgrenzen). Auf einen Ausbau entsprechend dem Baulinienplan (4 m Fahrbahn, 2 m Gehweg, 10 x 8 m Wendepatte) kann wegen der geringen Erschließungsfunktion der Iglauer Straße verzichtet werden - auch um Eingriffe in ein bereits bebautes Grundstück zu vermeiden. Deshalb wurde die Iglauer Straße (einschließlich Fußweg zur Schloßbergstraße) in den VEP einbezogen.

Die Müllentsorgung (am Tag der Leerung) muß an der Steinbeisstraße erfolgen.

Die in der Anlage dargelegten Vergleichsberechnungen zum Maß der baulichen Nutzung zeigen, daß die Baumasse hinsichtlich GRZ und GFZ an der oberen Grenze bezüglich der direkten Nachbarbebauung liegt. Bei der gegebenen zentrumsnahen Lage ist die Ausnutzung aber nicht untypisch. Siehe auch Baubestand nördlich der Steinbeißstraße. Hinzu kommt, daß einerseits der Baulinienplan die angestrebte Ausnutzung in etwa ebenfalls ermöglicht hätte (z. B. in Form von 2 II-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage) und andererseits der angrenzende Friedhof als große Grünfläche ausgleichend wirkt.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die Iglauer Straße einschließlich der Fußwegeanbindung zur Schloßbergstraße entsprechend den Grundstücksgrenzen auszubauen. Da es sich um einen erstmaligen Ausbau handelt sind Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB zu erheben. Dies gilt sowohl für das neu zu bebauende Grundstück als auch für die bereits bebauten angrenzenden Grundstücke.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Iglauer Straße.

5. Städtebauliche Daten

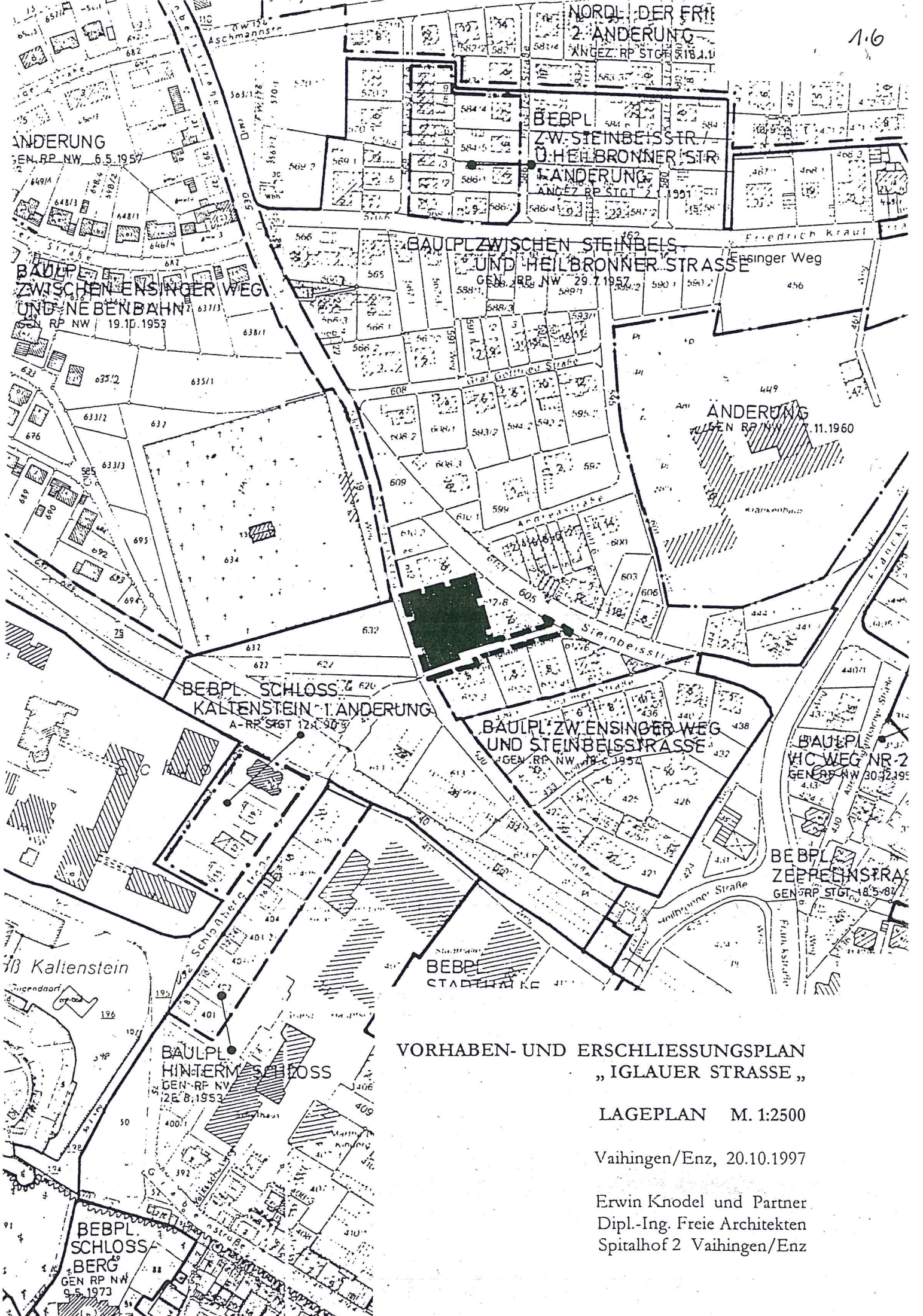
Baugrundstück (Flurstück Nr. 612/1)	1 413 qm	100 %
überbaute Grundstücksfläche	387 qm	27 %
Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO	190 qm	14 %
4 Einfamilienhäuser mit je einer WE.		

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 20.10.1997

Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
 „ IGLAUER STRASSE „

LAGEPLAN M. 1:2500

Vaihingen/Enz, 20.10.1997

Erwin Knodel und Partner
 Dipl.-Ing. Freie Architekten
 Spitalhof 2 Vaihingen/Enz