

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Beb.Plan OBERER RÖTHENHARDT verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Er bietet außerdem die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Grunderwerb, Umlegung, Erschließung sowie Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der erfaßten Grundstücke.

2. ÜBEREINSTIMMUNG MIT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich und die Nutzung stimmt mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan überein.

3. BESCHREIBUNG DES GEBIETS

Der Geltungsbereich des Gebiets wird begrenzt im

- Südwesten durch die Nordgrenze der Flurstücke Eichendorffstr.113 bis Eichendorffstr.81, die Westseite des Fußweg 158/3 (Staffelweg), die Südgrenze der Eichendorffstraße (Flst.3195), im
- Nordwesten durch Flst. Eichendorffstr.71, die Südgrenze der Flst.3215 bis 3222, die Ostgrenze des FW 158/3, die Nordgrenze des Flst.3222, die Süd- u. Ostgrenze des Flst.3375, im
- Nordosten durch die Restflächen der Flst.3369 bis 3362, 3355 bis 3351, 3348/3 und 3348/1 bis 3345, im
- Südosten durch die Westgrenze der Flurstücke 3244/2, 3279/2 und 3288.

4. FLÄCHENVERTEILUNG

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.874 ha = 81,87%
Straßenflächen u. Verkehrsgrün	ca.	0.808 ha
Kinderspielplätze	ca.	0.053 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0.005 ha
<hr/>		
Gesamtfläche Beb.Plan	ca.	4.732 ha = 100%

5. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept bildet den im FNP vorgesehenen Abschluß der Bebauung im Gebiet OBERER RÖTHENHARDT. Das Gebiet wird erschlossen über die weitergeführte Gerokstraße, die wie bisher in einer Wendeplatte endet. Von dieser Haupterschließung zweigen Anliegerstraßen ab, die als Wohnstraßen bzw. Mischflächen für Fußgänger und Fahrzeugverkehr vorgesehen sind.

Öffentliche Stellplätze befinden sich im wesentlichen entlang der Haupterschließung. Alle Grundstücke sind direkt anfahrbar und können die privaten Garagen und Stellplätze aufnehmen. Teilweise sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in der Form von Kettenhäusern ausgewiesen. Die angestrebte städtebauliche Gliederung wird durch die Anordnung von individuellen Einzelhäusern im Wechsel mit verdichteten Wohnformen sowie durch Änderung in der Firstrichtung erreicht. Für die dichteren Bauformen wurde die Geschößflächenzahl auf 0,6 erhöht, da durch die Breite der Grundstücke von 9,5m - 12,0m (Mittelhausplätze) bei einer sinnvollen Bebauung im Hauptgeschoß bereits 100 - 130 m² Geschößfläche anfallen. Die Hanglage und die vorgesehene Dachneigung von 30 - 35 Grad ergeben im UG und OG weitere anzurechnende Aufenthaltsräume die bei diesen kleinen Grundstücken über die Erhöhung der Geschößflächenzahl abgedeckt werden.

Grünkonzept:

An der Grenze zur freien Landschaft wird im Norden und Osten ein Pflanzgebot festgelegt, im Nordwesten vorhandene Baumgruppen werden durch eine Pflanzbindung geschützt. Die Bebauung im nördlichen und östlichen Randbereich ist mit freistehenden Einfamilienhäusern in größerem Abstand so vorgesehen, daß sich eine intensive Verzahnung zwischen bebauter Fläche und Landschaft ergibt.

Während die Haupterschließung straßenbegleitendes Grün erhält, verdichtet sich die Bepflanzung an den Ruhe- und Kinderspielplätzen. Ergänzt wird das Konzept durch Auflagen zur Baumpflanzung für private Grundstückseigentümer.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Entwässerung kann an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen werden. Es muß allerdings ein Leitungsrecht z.B. der Stadt Vaihingen an der Enz über Flst. 3247/1 oder 3248/1 eingeräumt werden. Diese beiden Grundstücke liegen außerhalb dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die zu entwässernde Fläche ist im AKP als Wohnfläche berechnet und ausgewiesen.

7. KOSTEN DER MASSNAHME

Die Kosten der Maßnahme betragen (Stand März 1987)

- Straßenbau	1 200 000 DM
- Kanalisation	650 000 DM
- Wasserversorgung	280 000 DM
- Vermessung, Grunderwerb	140 000 DM
- Grünpflanzung (öffentl.)	35 000 DM

Die Kosten der Maßnahme trägt die Gemeinde. Die Erschließungskosten können zu 90% von den Anliegern durch Beiträge erhoben werden, Kanal- und Wasserversorgung werden nach städtischer Satzung abgerechnet.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 12.3.1987