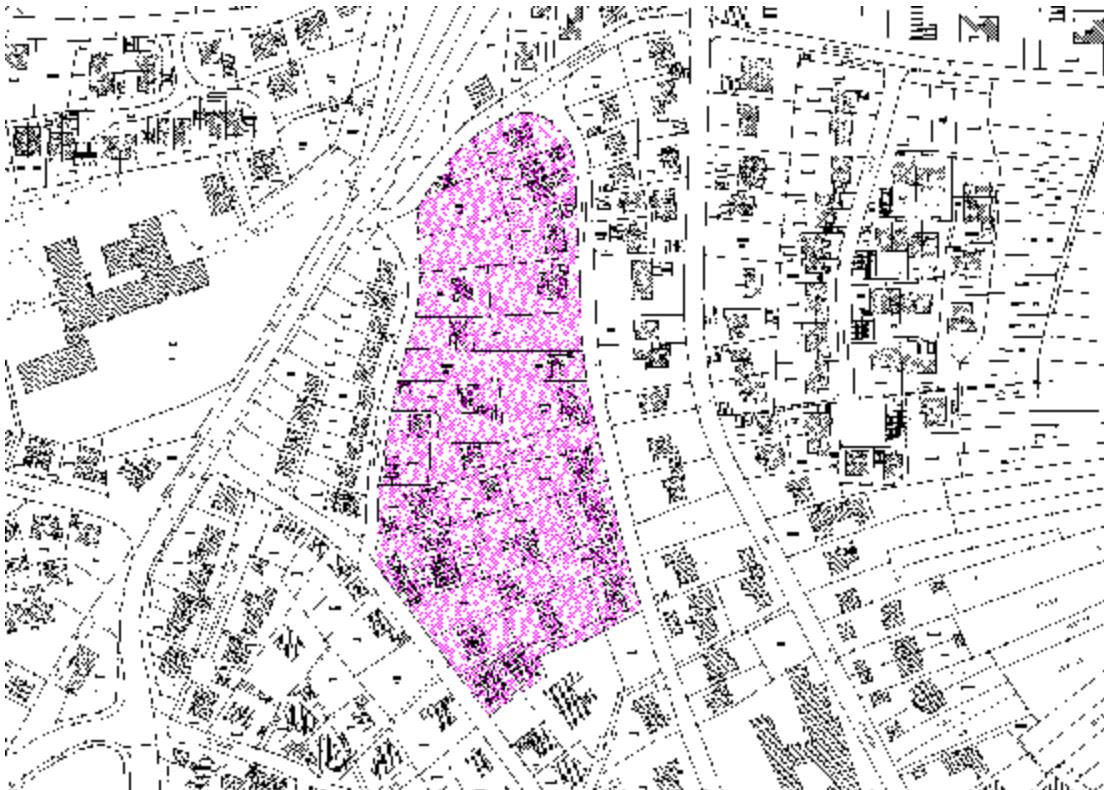


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN Plb. 1.4

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „ZWISCHEN EICHENDORFF-, GOETHE- UND LESSINGSTRASSE

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 20.12.2004

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Überplanung des Quartiers sind Anfragen bezüglich der Bebaubarkeit verschiedener Grundstücke, teilweise mit dem Ziel einer „maximalen“ Ausnutzung des Grundstückes.

Die zukünftige bauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll mit Hilfe des Bebauungsplanes so gesteuert werden, dass der Charakter des Gebietes erhalten bleibt und nicht durch extreme Nachverdichtung sehr verändert wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Beibehaltung der bisherigen Regelungen präzisere Rahmenbedingungen zu schaffen.

2. Bestand

2.1 Einfügung in die örtliche Planung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ eingetragen.

2.2 Städtebaulicher Bestand und Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns von Vaihingen und wird größtenteils umschlossen von der Eichendorff-, der Goethe- und der Lessingstraße.

Das Gelände hat in westlicher Richtung ein Gefälle von ca. 20 %.

Das zu überplanende Quartier ist ein attraktives Wohngebiet mit teilweise großzügiger Einfamilienhausbebauung. Zum einen befinden sich entlang der Straßen jeweils Häuserzeilen, aber auch dazwischen zieht sich ein Band mit Bebauung durch, das über steilere Wege und Treppen erschlossen wird. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 500 m² bis zu weit über 1000 m². Die an das Plangebiet angrenzenden Quartiere sind von ähnlicher Struktur.

Die vorhandene Bebauung umfasst ein Vollgeschoss mit einem teilweise freistehenden Untergeschoss sowie ausgebautem Dach.

Die Dichte der Bebauung (ermittelt über die Grundflächenzahl) reicht von durchschnittlich 0,1 bis zu 0,27 ohne Garagen.

Die Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von zumeist 25 – 35°. Es gibt jedoch auch wenige Ausnahmen mit wesentlich flacheren oder steile-

ren Dächern. Die Traufhöhen liegen (ab Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen) bei durchschnittlich etwa 3,50 m, die Firsthöhen bei 5,00 -7,00 m.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahrensablauf

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach zwei einfachen Bebauungsplänen zu beurteilen. Der Baulinienplan „Heiligkreuz“ (1958, regelt die überbaubaren Flächen) und der einfache Bebauungsplan „Östlich Franckstraße/Nördlich WEG Bahnlinie“ (1997, regelt Art der baulichen Nutzung / WA, Geschossflächenzahl / 0,5, Bauweise / offen, max. 25 m Gebäudelänge, Zahl der Wohnungen / variiert).

Außerdem ist das Gebiet nach § 34 BauGB als (Innenbereich) zu beurteilen. Bereits in der Strukturuntersuchung „Östlich Franckstraße/Nördliche WEG Bahnlinie“ (1995) die dem gleichnamigen B-Plan vorausgegangen war, wurde festgelegt, dass zur „Vermeidung einer weitergehenden Verdichtung gegebenenfalls Bebauungspläne für Teilbereiche aufzustellen sind“ (vgl. D 199/95). Ein erster Schritt war der bereits erwähnte einfache B-Plan „Östliche Franckstraße/Nördliche WEG Bahnlinie“.

2.4 Verfahrensablauf

Den Einleitungsbeschluss fasste der Gemeinderat am 12.12.2001.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept und Gestaltung

Der Bebauungsplan trägt der vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung.

Zum Teil werden die vom bereits bestehenden einfachen Bebauungsplan „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG Bahnlinie“ vorgegebenen Baufenster wieder aufgenommen, zum Teil werden zusätzliche Baufenster (durch den tatsächlichen Gebäudebestand nötig gewordene Baufenster), ergänzt.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes den Charakter des Wohngebietes als eine bevorzugte Wohnlage mit schöner Aussicht und lockerer Bebauung zu erhalten.

Das ortsübliche Satteldach soll auch weiterhin ein eindeutiges Gestaltungsmerkmal bleiben. Es sind Dachneigungen von 25 - 35° zulässig.

Dachaufbauten und Quergiebel sind, wie bereits vorhanden, zulässig. Aus gestalterischen Gründen werden hierfür Mindestanforderungen bezüglich Kubatur und Lage festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude richtet sich nach den schon vorhandenen Firstrichtungen. Die entlang der Erschließungsstraßen stehenden Gebäude stehen traufständig zur Straße. Da die Bebauung in 2. Reihe städtebaulich weniger relevant ist, kann hier von einer reinen Traufständigkeit abgesehen werden und es sind auch giebelständige Gebäude zulässig.

Für alle Baufenster wurden Bezugshöhen über NN festgelegt. Die Bezugshöhen sind keine zwingenden Erdgeschossfußbodenhöhen, jedoch Orientierungswerte hierfür. Sie dienen als Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Höhenaufnahmen vor Ort und Werte aus den Baugesuchsakten ergaben Höhenunterschiede zwischen Gelände und Erdgeschossfußbodenhöhe von durchschnittlich 60 cm. Je nach örtlicher Situation kann die geplante EFH auch unter der Bezugshöhe liegen. Die zulässige Traufhöhe liegt bei 3,50m, die zulässige Firsthöhe bei 7,00 m. Bestehende Gebäude, die diese Werte überschreiten, haben Bestandsschutz. Würde man entsprechend höhere Gebäude zulassen, würde sich der städtebauliche Charakter des Quartiers mit der Zeit verändern.

Die geplante Dichte (Grundflächenzahl von 0,25) lässt eine Überbauung zu, die sich größtmäßig an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die zulässige Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO entspricht dem Bestand. Die vorhandenen großzügigen Grünflächen, die das Quartier prägen, sollen durch Flächen gesichert werden, die von baulichen Anlagen freizuhalten und gärtnerisch anzulegen sind. Diese Flächen dürfen nur für Zufahrten zu Gebäuden unterbrochen werden und nicht der Parkierung dienen.

3.2 Nutzung

Entsprechend der Bestandssituation wurde bereits im einfachen Bebauungsplan „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG-Bahnlinie“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Bau NVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Diese würden dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und stören.

3.3 Erschließung

Was die Erschließung des Quartiers anbelangt, erfolgen keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die den Bebauungsplan benennenden Straßen.

Die Erschließung der inneren Grundstücksbereiche muss, wie bereits vorhanden, privat über befahrbare Wege erfolgen.

Zur Sicherung der Parkierung wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude festgelegt. Wird eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen, kann die Anzahl der Wohnungen auch noch weiter erhöht werden.

3.5 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Bebauungsplan ca. 27.670 m²

Anzahl der Wohneinheiten (incl. Bestand, geschätzt) ca. 70 WE

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBL. I S. 205), zuletzt geändert am 27.07.2001 ergibt sich gemäß § 3a nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der in der Anlage 1 UVPG „Liste UVP –pflichtige Vorhaben“ unter Ziffer 18.7 aufgeführte untere Schwellenwert (20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich macht) wird mit den geplanten ca. 6.900 m² (GRZ 0,25) bei weitem unterschritten.

5. Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Es handelt sich hier um ein bereits bebautes Gebiet im Innenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht mehr Bebauung ermöglicht, als nach § 34 BauGB ohnehin zulässig wäre. Durch den Bebauungsplan und die Grundflächenzahlfestsetzungen wird erstmals eine maximale Versiegelung (bzw. im Umkehrschluss eine Mindestdurchgrünung) festgesetzt. Das heißt, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe ergeben. Die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht gegeben.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 20.12.2004, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung