

02. März 1990

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSBERG, ÄNDERUNG WESTLICHER RANDBEREICH"

B E G R Ü N D U N G

Anlage: Baumbilanzplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf der bisher als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche Wohnbebauung und den Bau von Sammelgaragen zu ermöglichen.

2. Einfügen in die Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.

Die nun vorgesehene Nutzung einer Teilfläche als Wohnbaufläche wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wolfsberg", genehmigt durch das Landratsamt Vaihingen mit Erlaß vom 11.10.1968.

Der dem bisherigen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sah vor, eine Abstandsfläche zur Hangkante Richtung Enztal von Bebauung freizuhalten und im Anschluß daran zunächst eine niedere Bebauung anzuordnen. Mit diesem Entwurf wurde insgesamt der topographischen Lage der Stadt innerhalb des Enzbogens Rechnung getragen.

In der Abwägung, einerseits Wohnbaumöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen und andererseits die bisherigen planerischen Zielsetzungen zu beachten, wurden für die Lage, Größe und Höhe der Baukörper detaillierte, präzise Flächen- und Höhenbegrenzungen festgelegt.

Bisheriges Verfahren:

Der Gemeinderat hat am 5.7.1989 den Einleitungsbeschluß gefaßt.

Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.1989 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 17.7.1989 bis zum 21.7.1989 statt. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.7.1989 um Stellungnahme gebeten. Die dabei vorgebrachten Anregungen des Landratsamtes wurden weitgehend berücksichtigt:

So wurde der Baumbestand aufgenommen und wo es möglich ist erhalten. Zusätzlich werden neue Baumstandorte festgelegt (s. hierzu den Baumbilanzplan - Anlage zur Begründung). Die Trockensteinmauer im südlichen Plangebiet kann aufgrund der vorgesehenen Lage der Baukörper nicht erhalten werden. Es wird jedoch festgesetzt, daß entlang dem Weg, Flst.Nr. 1980/2, zur Sicherung der Böschungen, Natursteinmauern zu errichten sind. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden in den Textteil aufgenommen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 20,0 ar groß. Es liegt zwischen dem Wohngebiet Wolfsberg (Osten und Süden) und einem bewaldeten Hang zum Enztal. Das Gelände wird mit Ausnahme der Böschungsfläche im Westen gärtnerisch genutzt.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Fläche des Plangebietes können im südlichen Bereich zwei Einzelgebäude mit jeweils einer Doppelgarage errichtet werden, im nördlichen Teil sind fünf Garagen vorgesehen, die übrigen Flächen werden als Grünflächen erhalten.

Entsprechend den im Süden angrenzenden Baugrundstücken wird für die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation wurden Lage und Höhe der geplanten Baukörper anhand von Geländeschnitten und Abstecken vor Ort festgelegt.

Zur Auflockerung der Bebauung und um eine gute Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, werden Einzelbaukörper sowohl für die Wohngebäude als auch für die Garagen vorgesehen.

Auf die Festsetzung von Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, stattdessen werden eng begrenzte Bauflächen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies vorallem auch im Hinblick auf die Einfügung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild. Vorgaben hinsichtlich Materialien und Farbgebung sowie die gewählten Bauformen sollen ebenfalls eine gute Einbindung in das Ortsbild gewährleisten.

Vorhandene Bäume sollen wo es möglich ist erhalten werden. Neue Baumstandorte werden festgesetzt; die Baumarten sind entsprechend dem Bestand und dem Standort ausgewählt (s. Baumbilanzplan). Als weitere Begrünungsmaßnahme sind die Garagenwandflächen u. -dächer mit rankenden Gewächsen zu bepflanzen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Am Wolfsberg". Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung soll die Fahrbahn auf 5,50 m, d.h. um 2,0 m verschmälert werden und an der Einmündung Tannenweg eine Verengung angeordnet werden.

Im nördlichen Abschnitt der Straße entsteht somit ein Parkstreifen, im südlichen Bereich Verkehrsgrünflächen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Werte

Wohnbaufläche (WA)		ca. 10,4 ar
Garagenflächen (außerhalb WA)		ca. 1,3 ar
Grünflächen - gesamt		ca. 7,8 ar
davon: Parkanlage	ca. 5,7 ar	
Verkehrsgrün	ca. 2,1 ar	
Öffentliche Parkfläche		ca. 0,5 ar
<hr/>		
Gesamtfläche		ca. 20,0 ar

7. Kostenschätzung

Für den Umbau der Straße bis zur Aufpflasterung im Bereich Treppe - Fußweg ca. 35 000,- DM

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 02.03.1990
Stadtplanungsamt

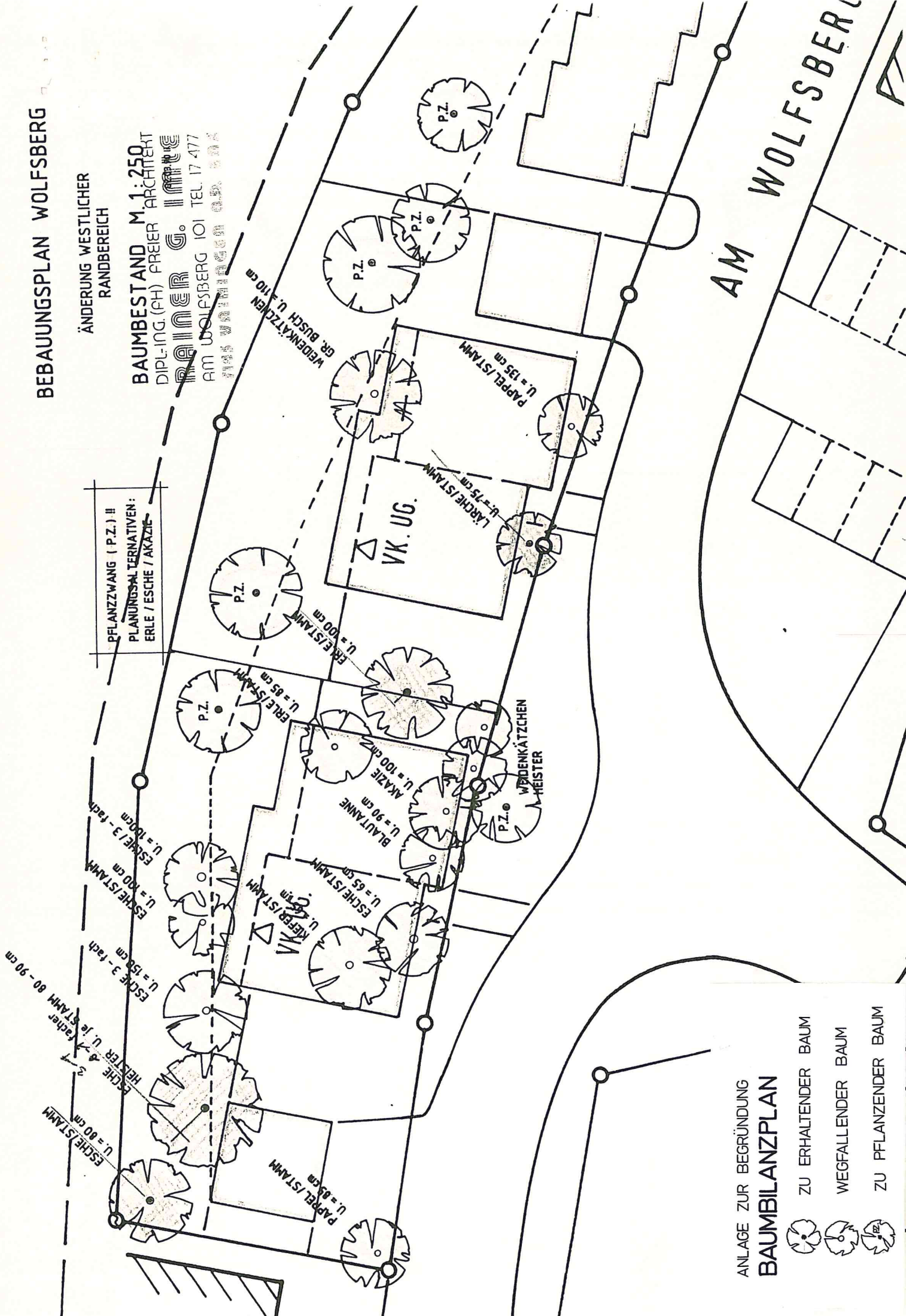
i.V. B ö c k l e

BEBAUUNGSPLAN WOLFSBERG

ÄNDERUNG WESTLICHER
RANDBEREICH

BAUMBESTAND M. 1:250
DIPL.-ING. (FH) FREIER ARCHITECT
RAINER G. Müller
AM WOLFSBERG 101 TEL. 17 477
7144 VAHINGEN O.B. 604

PFLANZWANG (P.Z.) !!
PLANUNGSAKTIVITÄTEN:
ERLE / ESCHKE / AKAZIE



AM WOLFSBERG

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
BAUMBILANZPLAN
ZU ERHALTENDER BAUM
WEGFALLENDER BAUM
ZU PFLANZENDER BAUM