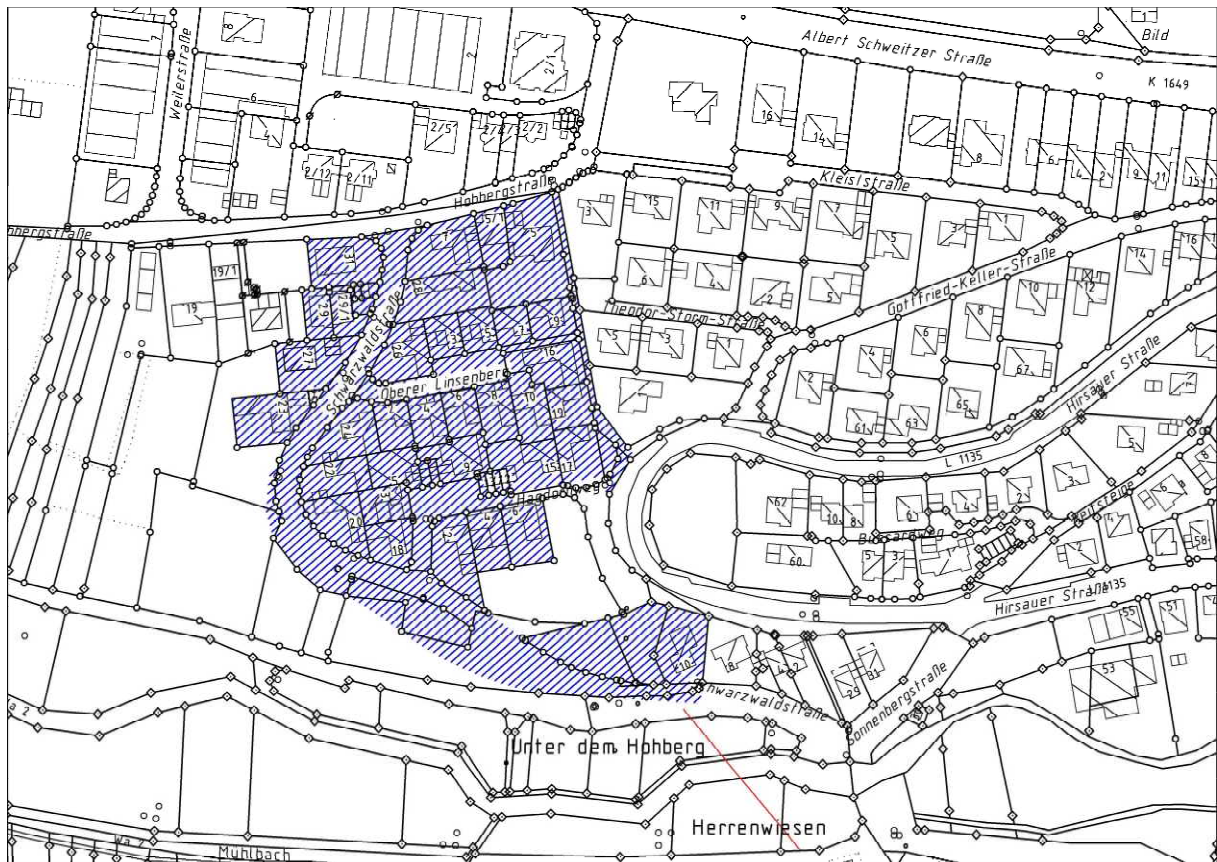


# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Linsenberg, 3. Änderung“

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, den 18.11.2008/02.12.2008  
Stadtplanungsamt

## **Begründung**

### Anlass der B-Plan-Änderung

Die Festsetzungen in diesem B-Plangebiet stehen den Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energien in Form von Solaranlagen im Wege. Dachaufbauten sind in diesem Flachdachgebiet aus gestalterischen Gründen explizit ausgeschlossen. Auf Dächern aufgesetzte Solaranlagen sind als Dachaufbauten zu werten und daher unzulässig. Aufgrund des gestiegenen Stellenwertes einer umweltschonenden Energieversorgung wird es erforderlich, zahlreiche Bebauungspläne anzupassen.

Ausgelöst durch konkrete Bauvorhaben werden in Vaihingen die Festsetzungen, wo es städtebaulich vertretbar ist, Zug um Zug ergänzt bzw. geändert, um die Errichtung von Solaranlagen zu ermöglichen. Im Baugebiet Linsenberg wurden in den letzten 5 Jahren unzulässigerweise 5 Solaranlagen auf Dächern aufgestellt.

Mit textlichen Festsetzungen sollen grundsätzlich gestalterische Rahmenbedingungen vorgegeben werden, um negative optische Auswirkungen in Grenzen zu halten und eine gewisse Einheitlichkeit zu erzielen. Überdies sind im Baugebiet Linsenberg aufgrund der Hanglage die optischen Beeinträchtigungen durch die Solaranlagen von besonderer Brisanz. Fast in allen Fällen kann die Rückansicht der Anlagen von den Oberliegern wahrgenommen werden und wird als störend empfunden. In einigen wenigen Fällen kann der Ausblick eines Oberliegern erheblich beeinträchtigt werden.

Daher muss eine Lösung gefunden werden, die dem Schutz vor optisch störenden Einflüssen sowie nach der Nutzung alternativen Energiequellen gleichermaßen gerecht wird.

### Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

Der B-Plan „Linsenberg“ ist rechtskräftig seit 27.12.1972. Mit der 1. Änderung vom 22.10.1975 wurden die Zuschnitte einiger Verkehrsflächen und Bauflächen geringfügig geändert. Mit der z. Zt. betriebenen 2. Änderung sollen bisherige Freiflächen einer weiteren Bebauung zugeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die textlichen Änderungen hinsichtlich der Solaranlagen nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Planän-

derung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach §2(4) BauGB und ein Umweltbericht nach §2a BauGB ist gemäß §13(3) BauGB bei einer vereinfachten Änderung nicht erforderlich.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplangebietes abzüglich des Bereiches der 2. Änderung, der bisher unbebaut ist und der z. Zt. neu überplant wird. Die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern ist aber auch hier vorgesehen.

### Festsetzungen

Aus den o. g. Gründen sind diese Festsetzungen im Vergleich zu den Bestimmungen für Solaranlagen in anderen Flachdachgebieten vergleichsweise restriktiv.

Die üblicherweise zulässige Höhe der Anlagen von 1,5m wird auf 1,0m reduziert. Damit wird der Blick auf die Häuser als auch der Ausblick von den Häusern deutlich weniger verstellt. Der Abstand vom Gebäuderand beträgt grundsätzlich 1,5m und orientiert sich nicht, wie sonst, an der Höhe der Anlage. Dies verringert zusätzlich, zumindest geringfügig, die Einsehbarkeit der Anlagen vom Straßenraum aus.

Mit der Staffelung in Nord-Süd-Richtung wird bezweckt, dass die Gesamtanlage auf dem Dach möglichst schlank ausfällt und damit eine geringst mögliche Breite des Blickfeldes einnimmt. Da jedoch schwer einzuschätzen ist, welchen Einfluss technische Zwänge und Gegebenheiten auf die Anordnung der Module haben, wird die Formulierung „vorzugsweise“ gewählt.

Die wichtigste Einschränkung ist die Beschränkung der Dachfläche, die für die Aufstellung der Anlagen zur Verfügung steht, auf 50% der Gebäudebreite in Ost-West-Richtung. Damit ist gewährleistet, dass mindestens 50% der Fläche von Aufbauten frei bleibt und somit „Sichtbahnen“ frei bleiben. Falls mehrere Module nebeneinander zur Aufstellung kommen, sind die Zwischenräume bei der Bemessung der Gesamtbreite mitzurechnen.