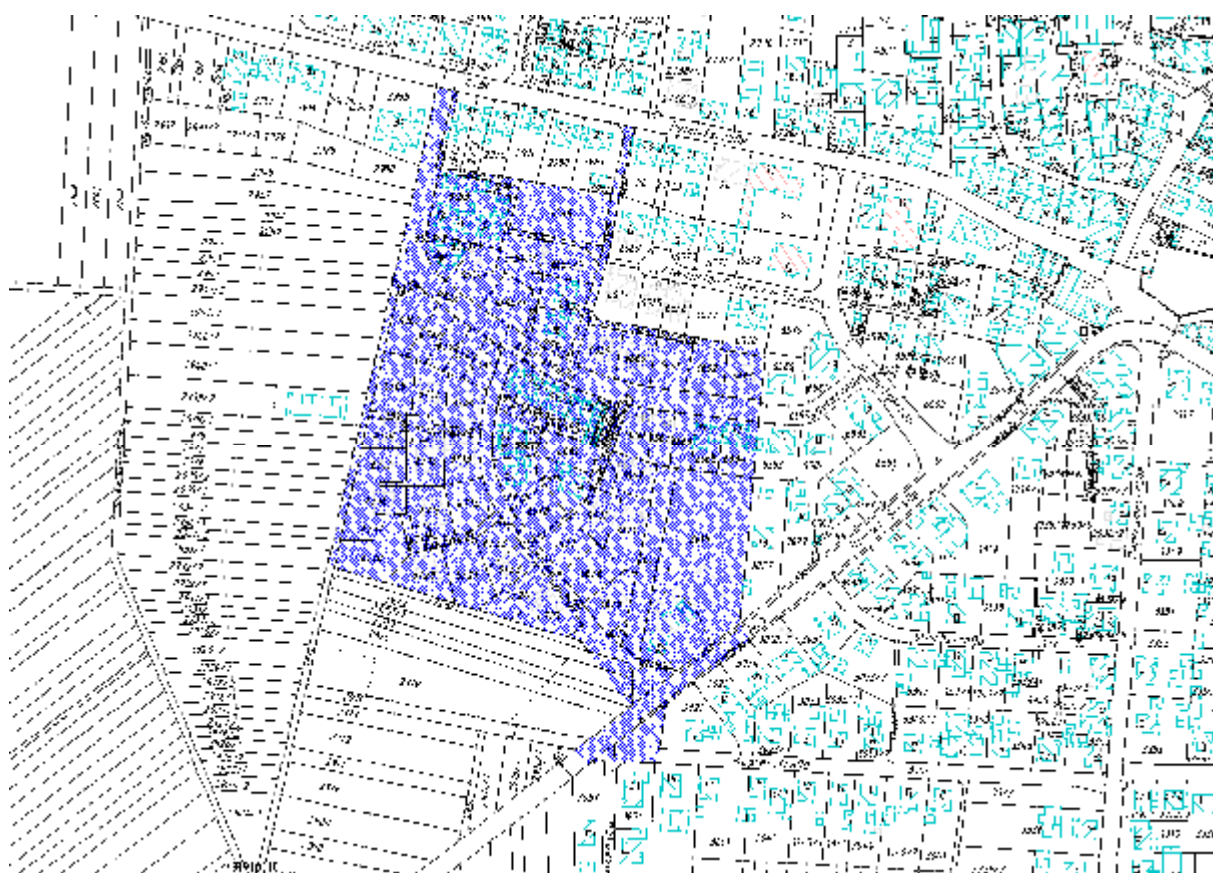


BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „DENNEFGÄRTEN 1. ERWEITERUNG 2. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

ohne Maßstab

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Vaihingen an der Enz, den 06.04.2006

1. Anlaß der Bebauungsplan – Änderung

Der Eigentümer eines Reihenendhauses im Baugebiet Dennefgärten 1. Erweiterung hatte die Absicht, mit Hilfe von Dachaufbauten im Dachgeschoss seines Hauses mehr Raum zu schaffen. Eine dementsprechende Anfrage wurde negativ beantwortet, da Dachaufbauten laut B-Plan-Festsetzung für Hausgruppen nicht zulässig sind. In Anschluß wurden die möglichen Rahmenbedingungen für Dachaufbauten besprochen

Der Eigentümer hat mit Schreiben vom 06.02.2006 für sich und die Nachbarn Jägerstraße 11, 13 und 15 um Befreiung von der Einschränkung „keine Dachaufbauten für Hausgruppen“ gebeten.

Da im Gebiet des Bebauungsplans „Dennefgärten 1. Erweiterung“ außer den Gebäuden Jägerstraße 9-15 weitere Reihenhaus-Bebauung besteht, sollte im Rahmen der Gleichbehandlung auch für diese Häuser die Errichtung von Dachaufbauten ermöglicht werden. Das heißt, dass die Möglichkeit von Dachaufbauten bei Hausgruppen nicht über den Weg einer Befreiung, sondern über eine Bebauungsplan-Änderung erfolgen soll.

Aufgrund des Wunsches des Ortschaftsrates soll außerdem die zulässige Gesamtbreite der Dachgauben für alle Gebäude auf die Hälfte der Hausbreite erhöht werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Dennefgärten 1. Erweiterung“ ist seit dem 10.02.1995 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur einen Teilbereich des gesamten Geltungsbereiches und ist rechtsgültig seit 26.10.1998.

3. Inhalt der Bebauungsplan – Änderung

Die Änderung beinhaltet ausschließlich eine Anpassung der Textlichen Festsetzung 2.1, um auch bei Hausgruppen in gewissem Rahmen Dachaufbauten zu ermöglichen.

Die Festsetzung in der geänderten Form sieht folgendermaßen aus:

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, (§ 73 (1) 1 LBO)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: siehe Planeinschrieb; bei aneinandergebauten Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu verwenden.

Dachdeckung: Ziegel rot oder rotbraun; glänzende Materialien sind ausgeschlossen; alternativ sind Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten, Dachausschnitte, Dachflächenfenster:

je Gebäude (**bei Hausgruppen je Teil einer Hausgruppe**) und Dachfläche sind nur 2 Dachaufbauten oder 3 Dachflächenfenster oder 1 Dachausschnitt zulässig;

Dachaufbauten und Dachausschnitte: Mindestabstand von den Giebelgesimsen **bzw. Giebelwänden (Haustrennwänden) sowie untereinander** 1,5 m, vom First 1 m; **max. Gesamtbreite = ½ der Gebäudelänge**.

Garagen sind zu integrieren oder mit Satteldach zu versehen (gleiche DN wie Hauptgebäude). Grenzgaragen sind als Flachdachgaragen mit begrüntem Dach auszuführen.

Gemeinschaftsgaragen sowie Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind einheitlich zu gestalten.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind mit kletternden Pflanzen einzugrünen.

4. Verfahren

Da durch die oben beschriebene Ergänzung der textlichen Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dadurch keine Vorhaben möglich werden, für die sonst eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

5. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dennefgärten 1. Erweiterung“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 ist damit kein Ausgleich notwendig.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Umweltbericht nach § 2a BauGB (Fassung 23. September 2004) sind entsprechend § 13 (3) BauGB nicht erforderlich, da es sich um eine vereinfachte Änderung handelt.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7. Kosten

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, 06.04.2006
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung