KREIS LUDWIGSBURG

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

STADTTEIL ENSINGEN, Plb. 6.3

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „IM FLEHINGER, 3.ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz

Stadtplanungsamt 12.12.2008

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Eigentümers des Flurstücks 1572 im östlichen Bereich seines Grundstücks eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.
Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Flehinger“ war eine Bebauung für dieses Grundstück nur in dem eingetragenen Baufenster vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine weitere Bebauung auf diesem Flurstück zumal die Nachverdichtung im Innenbereich im Rahmen der Innenentwicklung gewünscht ist, um den Flächenverbrauch zu verringern.

Die Anfrage wurde zum Anlass genommen den B-Plan auf weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu untersuchen (Ergebnis siehe Anhang).

Es müssen Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine weitere Bebauung geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m².

Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b werden nicht beeinträchtigt. Das nächste FFH- und Vogelschutzgebiet (Stromberg) befindet sich in 150 m Entfernung (Luftlinie).

3. Rahmenbedingungen

3.1 Örtliche Planungen

Der FNP stellt den genannten Bereich als Wohnbaufläche dar.

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Im Flehinger“ genehmigt vom LRA am 23.10.1967. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Im zu ändernden Teil besteht eine Baufläche auf dem Flurstück 1572, welches von dem damaligen Flurstück Nr. 1570 / 2. noch getrennt war. Inzwischen wurden beide Flurstücke zusammengelegt, sodass auf dem heutigen Flurstück 1572 im Osten Platz für eine Bebauung vorhanden ist.
Die erste Änderung berührt diesen Teil des Planungsgebietes nicht. Mit der 2. Änderung wurden die Festsetzungen für Dachaufbauten geändert.

3.3 Bisherige Vorgänge

Der Eigentümer des Flurstücks 1572 hat gebeten eine Änderung für sein Grundstück vorzunehmen.

Im Anschluss wurden die Anwohner der östlichen Grundstücke informiert, für die aus städtebaulicher Sicht ebenfalls die Möglichkeit einer Nachverdichtung gesehen wird.

Die betroffenen Anwohner in der Beethovenstraße bekundeten kein derzeitiges Interesse, im Zuge des Antrages auf eine Nachverdichtung, ebenfalls weitere Bebauungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück zu erhalten. Hierbei wurden gewisse Vorbehalte gegenüber einer Bebauung auf den jeweiligen Nachbargrundstücken geäußert.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ensingen. Erschlossen wird der Geltungsbereich, jetzt ebenso wie geplant, von Süden über die Beethovenstraße.
Das Flurstück liegt innerhalb eines vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiets an der Beethovenstraße. Der westliche Bereich des betroffenen Flurstücks ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. In den östlichen Bereich würde noch ein weiteres Einfamilienhaus passen.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Flehinger“ am 23.10.1967, befanden sich einige Gebäude auf den nördlichen Grundstücken in der Beethovenstraße.

Der Bebauungsplan wurde um die Bebauung entwickelt. So wurde die Firstrichtung übernommen und die Baufenster wurden um die bestehenden Gebäude gelegt.

Auf dem Grundstück 1572 in der Beethovenstraße ergeben sich auf Grund des Bestehens der Bebauung vor dem Inkrafttreten des B-Plans folgende Abweichungen:

1. Die Hauptfirstrichtung weicht von den übrigen Gebäuden der Umgebung ab.

2. Die Dachneigung ist mit 45° steiler als im Bebauungsplan festgesetzt wurde und unterscheidet sich ebenfalls von den Dachneigungen in der Umgebung (28° - 33°).

3. Die Garage befindet sich nicht im festgesetzten Bereich des Garagenfensters.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan im Flehinger gilt für die Grundstücke an der Beethovenstraße.

Der Geltungsbereich „Im Flehinger 3. Änderung“ umfasst nur einen Teil des Alten Bebauungsplans, er bezieht sich hier nur auf das Grundstück 1572.

Die östlich angrenzenden Grundstücke wurden nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes sowie die Festsetzungen der 2. Änderung sollen, soweit sie den heutigen Anforderungen entsprechen, in den Bebauungsplan „Im Flehinger 3. Änderung“ übernommen werden.
Veraltete Festsetzungen sollen in der dritten Änderung aktualisiert bzw. modernisiert werden.

GRZ 0,4 wird zu GRZ 0,3,
Bei großen Grundstücken genügt eine GRZ von 0,3 für eine entsprechende Bebauung, deshalb wurde die GRZ reduziert. Eine GRZ von 0,4 ist zudem unter Berücksichtigung der Grenzabstände nicht erreichbar.

Das bestehende Gebäude im Geltungsbereich weicht mit seiner Dachneigung von den bislang gültigen Festsetzungen bei denen eine Dachneigung von 33° vorgeschrieben wird ab.

Um einen nicht zu großen optischen Unterschied zum bestehenden Gebäude entstehen zu lassen, soll sich die neue Bebauung daran orientieren. Dies soll insbesondere wegen der Nähe geschehen, mit der das neue Gebäude an das bestehende Gebäude heranrückt.

Um eine Annähehrung an die Dachneigung der umliegenden Gebäude (28°- 33°) zu ermöglichen wird ein Spielraum von 35° bis 45° festgesetzt.

Des Weiteren wird mit diesem Spielraum die Abweichung der Dachneigung des Bestandsgebäudes von den bestehenden Festsetzungen aufgehoben.

Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen wurden präzisiert und entsprechen den älteren Regelungen.

6. Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus folgt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft infolge dieser Bebauungsplanung als schon heute zulässig bzw. als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, anzusehen sind. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung wie eines Umweltberichtes bedarf es nicht.

7. Begründung zu örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes modernisiert.

Durch die 3. Änderung wird eine Mindestanforderung an die Gestaltung gestellt.

Quergiebel sind bislang nicht zulässig. Auch in der 3. Änderung wurde aufgrund der Dichte auf diese verzichtet.

8. Folgeverfahren, Realisierung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.
Der Geltungsbereich umfasst nur ein Grundstück, die Grundstücksaufteilung ist privat zu regeln.

9. Kosten

Erschließungskosten fallen nicht an, da hier keine Veränderungen vorgesehen.

10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

10.1

Bestand	m²	%
Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	1385	100

10.2 Zahl Wohneinheiten max. 4

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 12.12.2008

Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten / Städtebaul. Entwurf WÖ. Ensinger ~~1:1000~~