

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTTEIL ENSINGEN

Plb. 6.5

Einfacher Bebauungsplan „Eberhardstraße / Toräckerstraße“

gemäß § 12 BauGB

BEGRÜNDUNG

Ein Eigentümer im Plangebiet hat wegen Wohnermweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Gartenbereich angefragt.

Der Ortschaftsratsrat Ensingen hat in seiner Sitzung vom 9.12.1997 beschlossen für das Gebiet Toräckerstraße 5-15 einen einfachen Bebauungsplan zu erstellen.

Aufgrund dessen wurde geprüft wie und inwieweit Erweiterungen möglich sind. Bei diesen Prüfungen wurde festgestellt, daß es wegen nachbarschaftlichen Interessen sinnvoll ist, das Plangebiet nach Osten um die Grundstücke westlich der Eberhardstraße (Eberhardstraße 4-14) und die Grundstücke nördlich der Mergenthaler Straße (Mergenthaler Straße 5, 7, 9) zu erweitern.

Aufgrund dieser Prüfungen wurde ein einfacher Bebauungsplan ausgearbeitet. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bereich der Toräckerstraße und der Mergenthaler Straße 5 - 7 existiert eine genehmigte vordere Baulinie vom 15.1.1954 und im Bereich der Eberhardstraße und Mergenthaler Straße 9 gibt es eine genehmigte vordere Baulinie vom 21.1.1957. Die zuvor genannten vorderen Baulinien wurden im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gebiet ist vollständig mit 1-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden bebaut, mit einem Grenzabstand von 2,5 bis 4,5 m.

Im Nachgang an den Eigentümerantrag, haben Ende Dezember der Antragsteller und weitere 5 Nachbarn aus der Toräckerstraße, diverse Bauwünsche vorgetragen. Soweit dies mit nachbarschaftlichen Interessen und der Umgebungsbebauung zu vereinbaren ist, wurden diese Wünsche in die Planung eingearbeitet.

Dem Wunsch nach Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bebauung sowie der Zulässigkeit von Quergiebeln bis auf Höhe des Hauptfirstes kann nicht stattgegeben werden, da sich dies aus der umgebenden Bebauung nicht ableiten läßt und den einheitlichen Gebietscharakter grundlegend ändern würde, was hier kein Planungsziel ist. Vorrangig geht es im Plangebiet um Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Gartenbereich für den Eigenbedarf.

Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, daß eine Raumtiefe angebaut werden kann.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 soll gewährleisten, daß die im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandene aufgelockerte Bebauung mit Durchgrünung erhalten bleibt.

Um die noch eindeutig ablesbare Grundstruktur der Wohngebäude zu erhalten, wurden örtliche Bauvorschriften (Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Flachdachanbauten, etc) mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Firsthöhe wurde auf den Bestand beschränkt, um nachbarliche Beeinträchtigungen in Grenzen zu halten.

Alles weitere regelt sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 29.04.1998

Stadtplanungsamt

i.A. A. Schmitt