

## BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER STEINE" III. ÄNDERUNG - DÄCHER - TEIL 1

### BEGRÜNDUNG

#### I. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG:

Anlaß für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Hinter der Steine" ist in erster Linie die Absicht, in diesem - überwiegend schon bebauten - Baugebiet, in dem bisher nur Flachdächer zulässig sind, den Aufbau eines geneigten Daches auf ein vorhandenes Flachdach zu ermöglichen, durch Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen dafür.

Dem Wunsch vieler Eigentümer in dem betreffenden Gebiet nach bauphysikalisch weniger problematischen Dächern, sowie dem in den letzten Jahren sich verstärkenden Trend zum "Haus mit Dach", soll damit entsprochen werden.

Ergänzend kommt hinzu, daß die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke ebenfalls den Bau eines Hauses mit geneigtem Dach dem Flachdachhaus eindeutig vorziehen würden und deshalb ihre Bauabsichten zurückstellen, bis eine Klärung über die Änderung des Bebauungsplanes mit dem o.g. Ziel herbeigeführt ist.

Durch Beschluß des Gemeinderates der Stadt Vaihingen an der Enz, das Planänderungsverfahren durchzuführen, wurde den genannten Gesichtspunkten Rechnung getragen.

Die in verschiedenen Vorgesprächen mit den Eigentümern diskutierten Probleme bei der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen, haben dazu geführt, daß in der vorliegenden Planfassung nur ein erster Teilbereich (Teil 1) des gesamten Baugebietes "Steine" berücksichtigt ist. In diesem Teilbereich scheinen die jeweils gegenseitigen Auswirkungen durch die beabsichtigten Änderungen (Dachaufstockung) auf die benachbarten Grundstücke, sowie die inneren Abhängigkeiten und Zwänge (Grenzbebauung) am geringsten zu sein.

#### II. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN DER PLANÄNDERUNG

Eine Änderung des Bebauungsplans im oben beschriebenen Sinne wurde bereits im Jahr 1986 ausgearbeitet und als Satzung beschlossen. Er trat ab 11.09.1987 in Kraft. Aufgrund eines Normenkontrollantrags zweier Grundstückseigentümer im Plangebiet erklärte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg diesen Bebauungsplan durch Beschluß vom 18.05.1988 für nichtig.

Diese Entscheidung wurde damit begründet, daß bei Planaufstellung eine sachgerechte Abwägung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer aufgrund der, im Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung, zugrundeliegenden Pläne nicht erfolgt sei.

Daraufhin sind im Zuge dieser B-Plan-Änderung folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

Die Voruntersuchungen wurden weiter vertieft. Die Darstellung der Verschattung wurde auf weitere Zeitpunkte ausgeweitet. Die unbebauten Grundstücke wurden dabei mit verschiedenen Baukörpervarianten berücksichtigt.

Außerdem wurde ein Plan angefertigt, der die Lage der Balkone bzw. Terrassen der einzelnen Häuser darstellt, und so den Grad der Verschattung dieser Bereiche erkennbar macht.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Bauweise wurde aus den gültigen Bebauungsplänen unverändert übernommen.

Die Festsetzung über Stellplätze und Garagen berücksichtigt die bestehende Situation, so daß für die noch unbebauten Grundstücke keine Einschränkungen im Vergleich zum Bestand entstehen.

Veränderungen bezüglich überbaubaren Flächen - siehe Abschnitt "Nutzung und Gestaltung".

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Bereich der Dachaufbauten und Dacheinschnitte präzisiert, um die dadurch entstehende Verschattung in engen Grenzen zu halten.

Ebenfalls am bisherigen Bestand orientiert sich die Festsetzung, wonach freistehende Garagen nur als Flachdachkörper zulässig sind.

Die Firstrichtung wurde für das Gebäude Flst. Nr. 5668 (entsprechend Urteil des VGH) und Grundstück Flst. Nr. 5671/1 und 5671/31 geändert.

### III. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Gebiet "Steine" wurde im Jahr 1973/75 ein Bebauungsplan aufgestellt. Er wurde mit Erlaß Nr.: 13-2210-20.01 des Regierungspräsidiums Stuttgart am 30.07.75 genehmigt. Ein Teilbereich dieses Planes wurde geändert im Bebauungsplan "Hinter der Steine" II. Änderung - Planbereich 2.01 - genehmigt mit Erlaß Nr.: 13-2210-2.1. des Regierungspräsidium Stuttgart am 04.07.78.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfaßt jeweils ein Teilgebiet dieser o.g. Bebauungspläne.

Das Gebiet ist parzelliert; 8 von 12 Grundstücken sind bebaut (auf Grundlage der o.g. Bebauungspläne). Für den südlich angrenzenden Bereich des Baugebietes "Steine" gilt weiterhin der Bebauungsplan vom 30.07.75.

### IV. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung des Planungsbereichs erfolgt durch die vorhandene Sudetenstraße. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden und ausreichend.

### V. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Der Charakter des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen.

Der Nutzungswert GRZ (Grundflächenzahl) ist aus den rechtsgültigen B-Plänen unverändert entnommen.

Der Nutzungswert GFZ (Geschoßflächenzahl) ist aus den rechtsgültigen B-Plänen unverändert übernommen.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) wurden z. T. etwas reduziert oder modifiziert entsprechend der vorhandenen Bebauung bzw. den z. T. neuen Grundstückssituationen.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist ein 3-5 m breiter Pflanzstreifen (PZ) vorgesehen zur Abschirmung der Wohnbebauung und als Übergang zur freien Landschaft.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Sudetenstraße ist ein ca. 4 m breiter Streifen als Vorgartenzone vorgesehen. Er dient der Durchgrünung des Baugebietes sowie der Präzisierung des Straßenverlaufs und dessen räumlicher Begrenzung.

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sowie der Gebäudehöhen dient dazu, die Baumassen (insbesondere nachträglich aufgebaute Schrägdächer) in ihren Maßen und den Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke einzugrenzen.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung ist aus einer Voruntersuchung der bereits bestehenden Bebauung entwickelt und dient ebenfalls der Festschreibung der zu erwartenden gestalterischen und funktionellen Auswirkungen eines Dachaufbaus auf ein bestehendes Flachdach.

Die Festlegungs des Spielraumes der Dachneigung und der Dachform berücksichtigt die unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten (unterschiedliche Gebäudegrößen der vorhandenen Bebauung).

Von der bisher vorgeschriebenen Bebauung mit Doppelhäusern, wo die überbaubare Fläche die Grundstücksgrenzen überschreitet, wird abgesehen, um mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die noch unbebauten Grundstücke zu ermöglichen (insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Dachform, bzw. der dabei entstehenden Zwänge bei Doppelhäusern).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung (insbesondere Dachaufbauten, Farbgebung, Material und Detailausbildung) dienen dazu, gestalterisch einfache und beruhigende Elemente mit den baulich bereits vorhandenen sehr heterogenen Voraussetzungen zu verbinden und dadurch nicht noch zusätzliche Unruhe im Planungsgebiet zu erzeugen.

#### VI. KOSTENSCHÄTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die vorliegende Planung mußte die Gegebenheiten hinsichtlich der vorhandenen Erschließungsanlagen berücksichtigen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Kosten für Grunderwerb, öffentliche Baukosten für Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung, Grün- und Freiflächen und Gemeinbedarf, Kosten für laufende Unterhaltung und Folgeeinrichtungen entstehen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

#### VII. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz hat am 07.06.1989 beschlossen, das Planänderungsverfahren durchzuführen, gemäß § 2 (1) BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07. - 21.07.1989.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.09.1990

Heribert Maurer Dipl.-Ing., Freier Architekt  
7143 Vaihingen an der Enz, Uhlandstraße 4