

**Bebauungsplan**Bebauungsplan "Hinter der Steine",  
III. Änderung - Dächer- , Teil 4**Begründung****1. Erfordernis der Planänderung**

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist erforderlich um abweichend von den bisherigen Festsetzungen (Flachdach) geneigte Dächer zuzulassen, und um weitere Flächen für Garagen bzw. Stellplätze auszuweisen.

Dem einhelligen Wunsch der Grundstückseigentümer im Planungsreich 'Teil 4', die Möglichkeit einzuräumen, die zunehmend als unsicher empfundenen, nunmehr bis zu 16 Jahre alten Flachdächer durch geneigte Dachflächen zu ersetzen, wird durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung entsprochen.

Gleichzeitig können, abweichend von Pkt. 1.5 des bisher geltenden Bebauungsplans, weitere Flächen ausgewiesen werden um für jedes Baugrundstück eine weitere Garage bzw. einen Pkw-Stellplatz außerhalb des Hauptgebäudes zuzulassen.

**2. Voraussetzungen und Grundlagen der Planänderung**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Bauweise wurden aus dem gültigen Bebauungsplan weitestgehend unverändert übernommen.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung wurde um ein Baugrundstück verschoben, um die privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Flurstücke 5717 und 5725 in ein öffentlichrechtliches Verhältnis einzubinden.

Als Dachform wird zusätzlich zum bisherigen Flachdach auch das modifizierte Pultdach zugelassen.

Um bei einigen bestehenden Gebäuden Treppenaufgänge ins neu zu schaffende Dachgeschoß zu ermöglichen, können auf der nördlichen Dachfläche Dachaufbauten zugelassen werden. Deren Gesamtvolumen darf aber 5 cbm Rauminhalt nicht überschreiten. Eine zusätzliche Verschattung ist dadurch nicht zu erwarten, da bei 15° Neigung der nördlichen Hauptdachfläche die Traufkante gleich die Schattenkante bildet.

**3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplans "Hinter der Steine", genehmigt mit Erlaß Nr. 13-2210-20.01 des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.07.1975.

Das Gebiet ist parzelliert. 8 von 11 Grundstücken sind bebaut. Angrenzende Teilbereiche des o.g. Bebauungsplans wurden teilweise bereits geändert, bzw. gelten dort noch die bisherigen Bestimmungen.

#### 4. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch die vorhandenen Straßen. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden und ausreichend.

#### 5. Nutzung und Gestaltung

Der Charakter des Gebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt erhalten.

Die überbaubaren Flächen bleiben weitestgehend erhalten. Sie wurden teilweise der bestehenden Bebauung bzw. an privatrechtliche Vereinbarungen angepasst.

Neu festgelegt wurden die Erdgeschoßfußbodenhöhen. Diese sind insoweit verbindlich, als daß auf sie bezogen die maximal zulässigen Traufhöhen ermittelt werden.

Die festgelegten Firstrichtungen sind das Ergebnis der Untersuchung über die Auswirkung der zusätzlichen Verschattung der jeweiligen Nachbargrundstücke.

Die festgelegten Dachneigungen sollen durch die dadurch entstehende Dachform dem Baugebiet einen interessanten städtebaulichen Akzent sichern. Zudem waren auch sie Grundlage der Untersuchung über die Auswirkung der zusätzlichen Verschattung der Nachbargrundstücke.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Dachgestaltung dienen dazu, die sehr eng gehaltenen Vorschriften über Dachneigungen und Traufhöhe auszugleichen, und dadurch einer monotonen Dachlandschaft vorzubeugen.

#### 6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Anzahl der Grundstücke bzw. der möglichen Gebäude wurde gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht verändert. Kosten für Grunderwerb, öffentliche Baukosten für Verkehrsflächen, Ver- und Versorgungsleitungen, Grün- und Freiflächen, sowie Flächen für Gemeinbedarf entstehen nicht. Zusätzliche Kosten für laufende Unterhaltung und Folgeeinrichtungen entstehen durch die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans ebenfalls nicht.