

**BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER STEINE" III. ÄNDERUNG - DÄCHER - TEIL V****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.

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 Teilbereich (Teil V) des gesamten Baugebietes "Steine" berücksichtigt ist. Die Gebäude in diesem Bereich sind untereinander sehr ähnlich hinsichtlich Größe und Form (Winkelhäuser). Durch die Grenzbebauung entstehen relativ starke gegenseitige Abhängigkeiten in Bezug auf die Dachform der einzelnen Häuser. Die Eigentümer in diesem Bereich sind sich nach eigenen Angaben einig über die Absicht, jeweils ein geneigtes Dach über ihren Häusern zu erstellen.

**II. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN DER PLANÄNDERUNG**

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.

### III. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfaßt ein Teilgebiet des Bebauungsplanes "Hinter der Steine" II. Änderung - Planbereich 2.01 - genehmigt mit Erlaß Nr.: 13-2210-2.1. des Regierungspräsidium Stuttgart am 04.07.78.

Das Gebiet ist parzelliert; 5 von 8 Grundstücken sind bebaut (auf Grundlage der o.g. Bebauungspläne). Für die angrenzenden Bereiche des Baugebietes "Steine" gilt weiterhin der obengenannte Bebauungsplan .

### IV. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung des Planungsbereichs erfolgt durch die vorhandenen Straßen und Fußwege. 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) und GFZ (Geschoßflächenzahl) ist übernommen worden.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) wurden z. T. geringfügig modifiziert entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Am nördlichen Rand des Gebietes ist ein 4 bis 8 m breiter Pflanzstreifen (V-Pz) vorgesehen zur Abschirmung der Wohnbebauung und als Übergang zur freien Landschaft. Die anschließende abweichende Bauweise (geschlossen innerhalb der überbaubaren Fläche) bildet eine Lärmschutzwand zu der B 10 hin. Diese Konzeption wurde in der II. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter der Steine" festgelegt, um der Lärmemission der Bundesstraße 10 Rechnung zu tragen. Bis auf drei noch unbebaute Grundstücke ist diese Absicht bereits realisiert.

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (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 Festlegung der Dachneigung und der Dachform berücksichtigt die vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Aus gestalterischen Gründen unter Berücksichtigung der Ortsrandsituation und der Grenzbebauung ist für die Dächer in Hauptfirstrichtung (parallel zum Stumpfweg) eine einheitliche Dachneigung und die Art der Dachgaubengestaltung vorgeschrieben.

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 Gebäude 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 17.04.1985 beschlossen, das Planänderungsverfahren durchzuführen, gemäß § 2 (1) BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte am 18.04.91. Der dort geäußerte Wunsch nach einer Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 4 - 4,5 m wurde nicht berücksichtigt mit Rücksicht auf zu erwartende Verschattungen und Ausblicksituationen für die benachbarte Bebauung. Ebenso wurde die Anregung nach Drehung der Firstrichtung nicht übernommen um den Lärmschutzaspekt (siehe V. Nutzung und Gestaltung) nicht in Frage zu stellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind gegenüber dem städtebaulichen Entwurf der Grundlage für die Schattēh Untersuchungen präzisiert bzw. enger gefaßt (Dachneigung). Die Auswirkungen auf die Verschattung bzw. die Aussicht werden dadurch etwas geringer als in der Voruntersuchung dargestellt.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 17.02.1993  
Heribert Maurer Dipl.-Ing., Freier Architekt  
7143 Vaihingen an der Enz, Uhlandstraße 4