

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 8.3
23. August 1993

Bebauungsplan "Kreuzweg 2. Änderung - Dächer" im Plb. 8.3 in
Vaihingen an der Enz - Gündelbach

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Kreuzweg 2. Änderung" wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine mögliche Veränderung der Flachdächer zu Satteldächern.

Verschiedene Hauseigentümer aus dem Bereich an der Steinbachhofstraße und Hildenstraße haben im Oktober 1992 ihr Interesse an einer solchen Änderung bekundet, als Begründung wurden die Reparaturanfälligkeit der Flachdächer sowie die gewünschte Möglichkeit der Wohnraumerweiterung angeführt.

2. Bestand

Der mit der Bebauungsplan-Änderung abgedeckte Bereich liegt im Bebauungsplan "Kreuzweg", rechtskräftig seit 31.1.1973. Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind große Bereiche für Flachdach-Bebauung vorgesehen, in Teilbereichen sind aber auch Satteldächer zulässig. Westlich angrenzend gilt der Bebauungsplan "Steinfeld", rechtskräftig seit 15.1.1982. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die bereits bestehende Bebauung östlich des Heiligenweges wie auch die Topographie des Geländes besonders berücksichtigt.

Nach der Antragstellung der Eigentümer wurde der betreffende Bereich zwischen Steinbachhofstraße und Schützenstraße, Hildenstraße und Heiligenweg auf eine entsprechende Veränderung der Bebauung hin vom Planungsamt untersucht, und es wurde eine Informationsveranstaltung in Gündelbach (02/93) durchgeführt.

Aufgrund der Untersuchung und der Informationsveranstaltung wurde anschließend das Bebauungsplan-Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans Kreuzweg eingeleitet (05/93). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 24.-28.5.1993 durchgeführt.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Steinbachhofstraße im Norden, die Hildenstraße im Osten, das Flurstück 1968/22 im Süden und die Westgrenze des Heiligenweges im Westen.

3. Städtebauliche Planung

Aus der Betrachtung des Änderungsbereiches im Zusammenhang mit der bestehenden Umgebungsbebauung ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Rahmenbedingungen:

- östlich und westlich angrenzend bereits Bebauung mit geneigten Dächern
- südlich und südwestlich Flachdachbebauung
- Topographie: nördlich vom Gebiet steigt das unbebaute Gelände deutlich an (Wiesen + Weinberge); innerhalb des Gebietes leichter Anstieg von Nord nach Süd bis zur Kuppe im Bereich Hildenstraße 15, anschließend wieder nach Süden abfallend.

Diese Rahmenbedingungen waren maßgeblich für die Abgrenzung des Änderungsbereiches, innerhalb dessen zukünftig Satteldächer zulässig sein sollen: im Bereich der Kuppe soll auch langfristig die Flachdach-Bauweise bestehen bleiben, auch im Hinblick auf die westlich angrenzende Flachdach-Bebauung.

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung, usw., entsprechen den Vorgaben der angrenzenden Bebauungspläne "Kreuzweg" und "Steinfeld", besonders bei der möglichen Höhenentwicklung wurde darauf Rücksicht genommen.

Die festgelegten Firstrichtungen sind so gewählt, daß möglichst wenig gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten ist (z.B. Verschattung), das Einfügen in die Umgebungsbebauung gegeben ist und auch die Realisierung möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht erhöht, die möglichen baulichen Veränderungen liegen im Rahmen dieser Werte.

Die im Bebauungsplan Kreuzweg festgesetzte Bauweise, die Einzel- und Doppelhäuser zuließ, wird auf Einzelhäuser reduziert; diese Festsetzung entspricht dem Bestand und der bei einer Bedachung gewünschten Entwicklung.

4. Planstatistik

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 6.100 m². Diese Fläche setzt sich zusammen aus

- Allgemeines Wohngebiet	5.570 m ²
- Verkehrsfläche	530 m ²
	<hr/>
	6.100 m ²

Im Bereich der Bebauungsplan-Änderung bestehen 7 Häuser.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 23. August 1993

Stadtplanungsamt

i.A. Spangenberg