

Begründung gemäß § 9 (8)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Kreuzweg 3. Änderung – Dächer“ wird aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Veränderung der Flachdächer zu Satteldächern zu ermöglichen.

Ausgelöst von dem Antrag eines Hauseigentümers zur Aufbringung eines Satteldaches, um Dichtigkeitsprobleme zu beseitigen und um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, haben weitere 9 Hauseigentümer Interesse an einer solchen Änderung bekundet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzweg“, rechtskräftig seit 31.01.1973.

2.2 Städtebaulicher Bestand / Umgebungsbebauung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut mit 10 eingeschossigen Flachdachwohnhäusern und den dazugehörigen Garagen. Bei den Wohnhäusern handelt es sich um Einfamilienhäuser mit teilweise Einliegerwohnungen im Untergeschoss.

Direkt nördlich grenzt der Bebauungsplan „Kreuzweg 2. Änderung – Dächer“ (rechtskräftig seit 10.06.94) an, der den eingeschossigen Flachdachwohnhäusern die Aufbringung eines Satteldaches möglich macht. Bislang wurden in diesem Bereich bei 4 von 7 Wohnhäusern Satteldächer realisiert.

Nordöstlich, östlich und südlich grenzen zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern an.

Im westlich angrenzenden Bereich gilt der Bebauungsplan „Steinfeld“ (rechtskräftig seit 15.01.1982). Bei der Bebauung in diesem westlich direkt angrenzenden Bereich handelt es sich um eingeschossige Flachdachwohngebäude und um das Schulgebäude.

3. Gebietsabgrenzung

Die dem geplanten Rechtsplanentwurf zugrunde liegende Gebietsabgrenzung weicht von der Gebietsabgrenzung des Einleitungsbeschlusses ab (s. Anlage 1). Grund hierfür ist die nachträgliche Interessensbekundung von 3 Grundstückseigentümern zur Aufnahme ins Plangebiet.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Gebietserweiterung zu begrüßen, da somit der Bebauungsplan „Kreuzweg 3. Änderung – Dächer“ direkt an den Bebauungsplan „Kreuzweg 2. Änderung – Dächer“ anschließt.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Ausgangssituation

Beim Einleitungsbeschluss wurde bezüglich der geplanten Festsetzungen für „Kreuzweg 3. Änderung – Dächer“ auf die Festsetzungen des angrenzenden Vergleichsfall „Kreuzweg II. Änderung – Dächer“ verwiesen.

In der Ortschaftsratsitzung am 14.09.2000 wurde aus den Reihen des Ortschaftsrates darum gebeten, die aufgeführten Festsetzungen dahingehend zu prüfen, ob bezüglich Wohnraumschaffung Optimierungen möglich seien.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind abgesehen von der Gebietsabgrenzung keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Die nachträglich aufgebrachten Dächer im Vergleichsfall „Kreuzweg II. Änderung – Dächer“ haben bei einer festgesetzten Traufhöhe von 3,50 m, einer Firsthöhe von 6,50 m und einer Dachneigung von 22° – 25° aus städtebaulicher Sicht zu guten Ergebnissen geführt.

4.2 Dachform und Gebäudehöhe

Aufgrund der städtebaulichen Untersuchungen (angrenzende Bebauung, Gebäudegrundrisse, Gebäudehöhen, Verschattung) und unter Berücksichtigung des Themas Wohnraumschaffung, Nachbarbeeinträchtigungen und Ortsbild hat sich ergeben, dass eine Traufhöhe von 3,80 m bei einer Dachneigung von 22° - 28° und einer Firsthöhe von 6,50 m im gegebenen Fall städtebaulich und gestalterisch noch vertretbar ist.

Vertretbar ist es deshalb, weil das Plangebiet nicht am Ortsrand liegt wie „Kreuzweg II. Änderung – Dächer“ und auch nicht Übergangsfunktion zwischen altem Ortskern und neuer Bebauung übernehmen muss, wie im Bereich „Steinfeld“.

Desweiteren grenzt das Plangebiet zu ca. $\frac{2}{3}$ an Bereiche mit zweigeschossiger Bebauung an (Süden, Osten, teilweise Norden).

Bei der Vorberatung des Rechtsplanwurfs im Ortschaftsrat am 10.05.01 hat der Ortschaftsrat unter Abwägung der Gesichtspunkte Gestaltung und Dachausnutzung die Wohnraumschaffung stärker gewichtet und eine Anhebung der max. Traufhöhe auf 4,00 m beantragt.

Die Nachbarbeeinträchtigung durch Verschattung bei einer Traufhöhe von 4,00 m ist gegenüber einer Traufhöhe von 3,80 m unerheblich.

Die geplanten Firstrichtungen sind so gewählt, dass möglichst wenig gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten (z. B. Verschattung) und das Einfügen in die Umgebungsbebauung gegeben ist.

Das Verbot von Dachaufbauten begründet sich in der gestalterischen Unverträglichkeit mit flachen Dachneigungen. Durch die vergleichsweise hohe zulässige Traufhöhe von 4,00 m ergibt sich ein Kniestock von ca. 1,00 m, der auch ohne Dachaufbauten eine angemessene Nutzung im Dachraum zulässt.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Mit Ausnahme der Festsetzungen zum Dach und der damit zusammenhängenden Gebäudehöhe, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzweg“ übernommen.

Es werden lediglich Anpassungen an örtliche Gegebenheiten und an heutige Anforderungen vorgenommen.

- **Geschossflächenzahl**

Auf die Geschossflächenzahl wurde wegen der Einführung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet. Die Anzahl der Vollgeschosse (I) ist festgesetzt.

- **Bauweise**

Die im Bebauungsplan seinerzeit festgesetzte offene Bauweise, die Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser zulässt, wird auf Einzelhäuser reduziert. Diese Festsetzung entspricht dem heutigen Bestand und der bei einer Bedachung gewünschten Entwicklung.

- **Verkehrsgrün**

Das Flst.Nr. 1972/8, an der Ecke Hildenstraße / Springerweg ist im Bebauungsplan „Kreuzweg“ als Verkehrsgrün ausgewiesen. 1995 wurde auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 1972/8 eine Garage errichtet, sodass sich die Verkehrsgrünfläche dementsprechend reduziert hat (s. Anhang). Die Änderung der Verkehrsgrünfläche ist lediglich eine Anpassung an die gegebenen genehmigten Verhältnisse.

5. Grünordnung, § 8a BnatSchG

Es sind keine grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen, da die Grundstücke alle bebaut und die Gärten angelegt und bepflanzt sind. Durch die Möglichkeit der Dachaufstockung werden keine weiteren Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB ermöglicht. Auswirkungen auf das Kleinklima können wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Somit einfällt eine Eingriffs- /Ausgleichsbewertung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Änderungen sind nicht vorgesehen. Erschließungsbeiträge (sowohl im Sinne des BauGB als auch nach Kommunalabgabengesetz) ergeben sich nicht.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 19.06.2001

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung