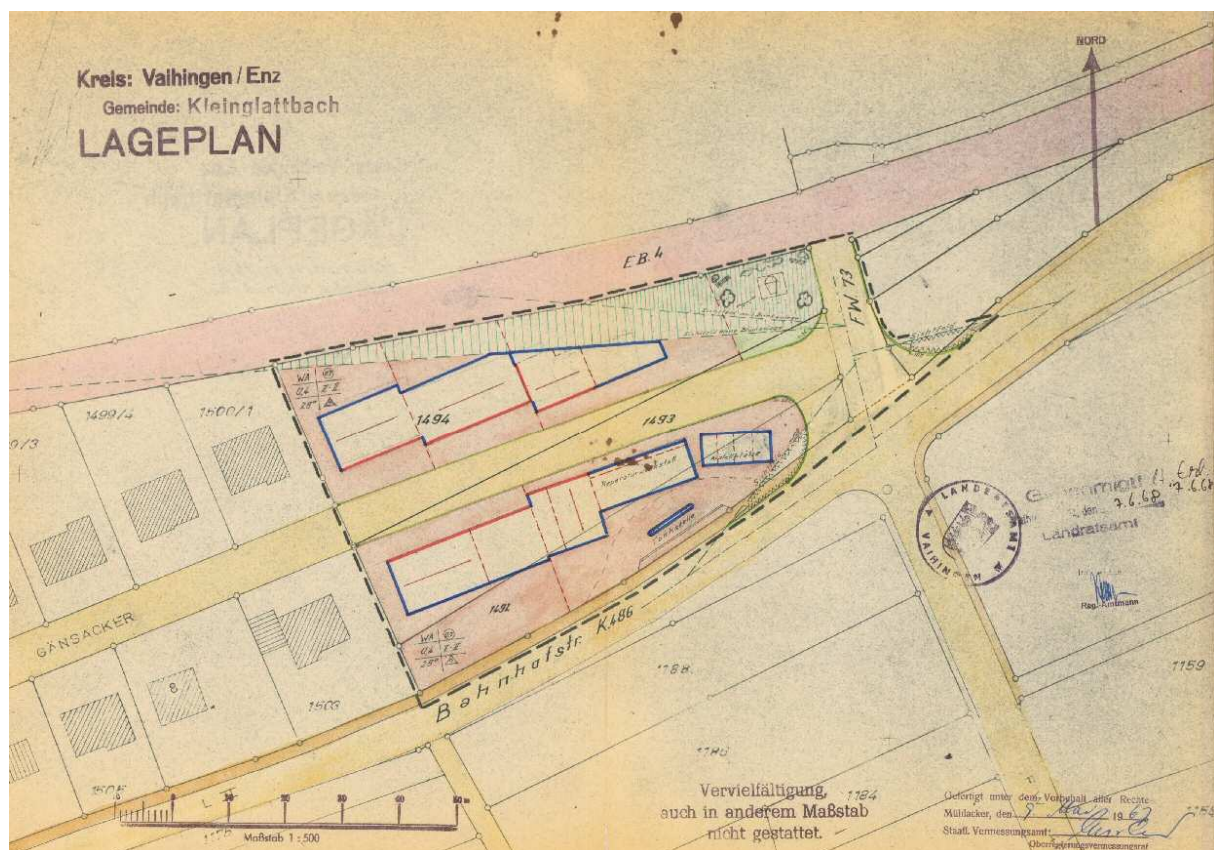


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH Pib. 3.1

BEBAUUNGSPLAN

„Aufhebung Östliche Gansäcker“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht



Bebauungsplan Östliche Gansäcker (Planteil ohne Maßstab)

Stadtplanungsamt
Vaihingen an der Enz

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Östliche Gansäcker“ wurde vom Landratsamt Vaihingen am 07.06.1968 genehmigt. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Bauflächenausweisungen sowie die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke einmal zur nördlichen Bahntrasse und einmal zur südlichen Bahnhofstraße. Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet definiert (5 geplante Grundstücke, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, II Vollgeschose, 28 Grad Dachneigung, siehe auch Titelbild). Im nördlichen Sichtdreieck zur Bahntrasse ist ein Spielplatz ausgewiesen. Zur Bahnhofstraße geht der Bebauungsplan von einer Tankstelle aus. Dachaufbauten sind nach Ziffer II c des Textteiles nicht zulässig.

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs.1 BuBauG in Verbindung mit der Bau-NVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BuBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(§§ 1-15 BauNVO)

b) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschose	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
II	0,4	0,7

Zahl der Vollgeschose: zwingend

c) Bauweise: offen

d) Garagen: nur an den überbaubaren Grundstücksflächen oder an den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

e) Nebenanlagen: im Sinne § 14 BauNVO nur in der besonders ausgewiesenen Fläche möglich.

II. Festsetzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

	Wohngebäude	Garagen
a) Dachform:	entsprechend der Eintragung im Lageplan.	als Flachdach oder Pultdach.
b) Dachneigung:	entsprechend der Eintragung im Lageplan.	ohne Festsetzung
c) Dachaufbau:	nicht erlaubt.	
d) Gebäudehöhe: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)	gemessen an der bestehenden Gebäudeoberfläche bis OK Dachrinne; für Z = II max. 5,6 m.	
e) Dachdeckung:	Ziegel.	
f) Farbgebung:	stark auffallende Farben sind zu vermeiden.	

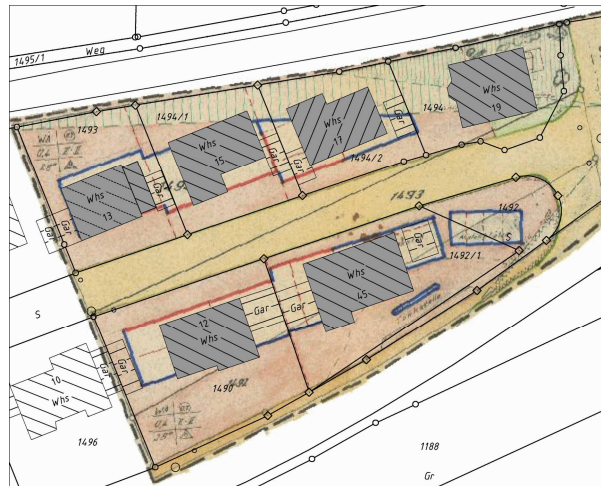
III. Nachrichtliche Festsetzungen:

- Laut Schreiben des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg Nr.V A - 12 577 vom 31.10.1966 sind die im Bebauungsvorschlag schraffiert eingetragenen Sichtdreiecke an der Einmündung von F.W.73 in die K.486 von jeder sich hindernsden Bebauung, Bemüzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Die Einmündungsradien in die K.486 sind mit $r = 10$ m festzusetzen.
- Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der K 486 nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und anderweitig abzuleiten.
- Durch die Bebauung des fraglichen Geländes darf der Abfluss des Oberflächenwassers von der K 486 nicht verändert werden.
- Laut Schreiben der Württembergischen Eisenbahngesellschaft m.b.H. ist die Erstellung einer Blinklichtanlage an dem schienenungleichen Bahnübergang "Weinbergweg" erwogen, wenn nach der Bebauung festgestellt wird, daß der sich kreuzende Schienen-/Straßenverkehr erheblich zugenommen hat.
- Solange eine Blinklichtanlage nicht erforderlich erscheint, sollte die Geschwindigkeit für die Straßenverkehrsteilnehmer auf 20 km/h beschränkt werden, d.h. es sind Verbotsschilder nach Bild 21 der Anlage zur StVO (20 km) schon mit Baubeginn aufzustellen.
- Die sich ergebenden Sichtfelder sind in jedem Falle dauernd über 1,00 m über Straßenoberkante von jeder Bebauung, Einfriedigung, Ablagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen usw. freizuhalten.

(Textteil
Östliche Gansäcker)

Die Eigentümer des im Plangebiets liegenden Gebäudes Bahnhofstraße 45 sind auf die Stadt mit einer Bauanfrage zugekommen. Sie möchten eine größere Dachgaube auf ihrem Gebäude errichten. Dachgauben sind nach dem Bebauungsplan aber eindeutig unzulässig. Die Anfrage müsste negativ beschieden werden.

Die Unzulässigkeit von Dachgauben ist im vorliegenden Fall aber nicht vermittelbar und städtebaulich auch nicht begründbar. Der Bebauungsplan Östliche Gansäcker überplant lediglich den östlichen Teil des Straßenquartieres. Die westlich angrenzenden Flächen sind nicht überplant. Hier gibt es zulässige Dachgauben. Die Grenze zwischen nicht überplantem Bereich (Dachgauben zulässig) und überplantem Bereich (Dachgauben unzulässig) ist aus heutiger Sicht willkürlich. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan in wesentlichen Punkten nicht eingehalten wurde. So steht z. B. auf dem Tankstellengrundstück ein Wohnhaus (die Tankstelle gibt es nicht). Ein weiteres Wohnhaus steht auf der Spielplatzfläche. Andere Häuser überschreiten die Baufenster erheblich (siehe nebenstehende Montage mit grau eingefärbter und schraffierter Wohnhausbebauung). Auch die vorgegebenen Firstrichtungen sind nicht überall eingehalten.



Vor dem Hintergrund dieser extremen Abweichungen vom Bebauungsplan jetzt die angefragte Dachgaube mit Verweis auf die Bebauungsplanfestsetzungen abzulehnen, ist wie zuvor bereits ausgeführt, nicht vermittelbar.

Das Plangebiet ist mehr als vollständig bebaut. Die Straßen sind hergestellt. Ein nicht überplanter Innenbereich nach § 34 BauGB ist die angemessene Alternative zum nicht umgesetzten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Östliche Gansäcker soll mit diesem Verfahren ersatzlos aufgehoben werden. In der Folge müssen sich Baumaßnahmen zukünftig an der Umgebungsbebauung orientieren. Die Dachgaube wird zulässig.

2. Planung

Der Bebauungsplan Östliche Gansäcker wird ersatzlos aufgehoben. In der Folge wird das Plangebiet zum nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Alle genehmigten Gebäude sowie die Straßen genießen Bestandsschutz. Zukünftige Baumaßnahmen müssen sich an der Umgebungsbebauung sowie den allgemein geltenden „Vorgaben“ orientieren.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Wie zuvor beschrieben, ändert sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes an der örtlichen Situation praktisch nichts. Die Grundstücke sind allesamt bebaut, die Hausgärten angelegt und die Straßen hergestellt. Folglich ist auch von keinen mit diesem Verfahren eröffneten Eingriffen in Natur- und Landschaft auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird von einer detaillierten Bestandsaufnahme und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung abgesehen. Für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Mensch“ wird jeweils von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen.

4. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Aus den zuletzt unter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung beschriebenen Gründen wird von keinen negativen Auswirkungen für die Umwelt ausgegangen. Vor diesem Hintergrund wurde der Aufwand und damit die Tiefe der Umweltprüfung auf das unbedingt Erforderliche reduziert.

4.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes	Aufhebung der Bebauungsplans Östliche Gansäcker, bebaut mit 6 Wohnhäusern. Darstellung im Flächennutzungsplan, Mischbaufläche.
Art der Bebauung	Bebaubarkeit nach Aufhebung im Sinne des § 34 BauGB.
Erschließung	Keine Änderungen. Alle Straßen des Bebauungsplanes sind hergestellt (teils mit geringer Lageabweichung).
Ver- und Entsorgung	Keine Änderungen.

4.2 Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird verwiesen.

4.3 Bestandsaufnahme der Umweltbelange

Gebietscharakter	Bebaute Ortslage, Wohngebiet.
Schutzgebiete	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete. (§ 32 NatSchG, Natura 2000 - FFH oder Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
Landschaftsplan	Keine Maßnahmen zugeordnet.
Regionalplan	Siedlungsfläche
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Nicht weiter untersucht.
Boden	Nicht weiter untersucht.
Altlasten / Kulturgüter	Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Im direkten nördlichen Anschluss (evt. aufs Plangebiet ausgedehnt) ist eine archäologische Fundstelle gelistet. (Reste von Behausungen, Gruben, Hausrat sowie Tierknochenreste eines Siedlungsplatzes aus nicht näher bestimmbarer vorrömischer Zeit.)
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet.
Luft / Klima	Nicht weiter untersucht.
Landschaft / Ortsbild	Nicht weiter untersucht (kein Ortsrand).

4.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Null-Variante und Planungsdurchführung

Null-Variante	Voraussichtlich keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand. Eine geplante Dachgaube kann nicht erstellt werden.
Planungsdurchführung	Keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen etc. und deren Wirkgefüge. Bau einer Dachgaube.

4.5 Prüfung der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit einer Bebauungsaufhebung können keine Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten (siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbewertung)

4.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Nicht weiter untersucht.

4.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine und gebietsspezifische Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Bebauungsplan Östliche Gansäcker.• Maßgeblicher Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.• Atlas Altlasten und altlastenverdächtige Flächen Stadt Vaihingen an der Enz vom Landkreis Ludwigsburg.• Archäologisches Fundstellenverzeichnis und Liste der Kulturdenkmale für Vaihingen an der Enz, vom Regierungspräsidium Stuttgart.• Aktuelle Daten der Stadt Vaihingen zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biotopen nach § 32 NatSchG.
--	---

4.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgegangen.

4.9 Zusammenfassung

Es wird von keinen negativen Auswirkungen für die Umwelt bei Aufhebung des Bebauungsplanes Östliche Gansäcker ausgegangen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.10.2009
Stadtplanungsamt