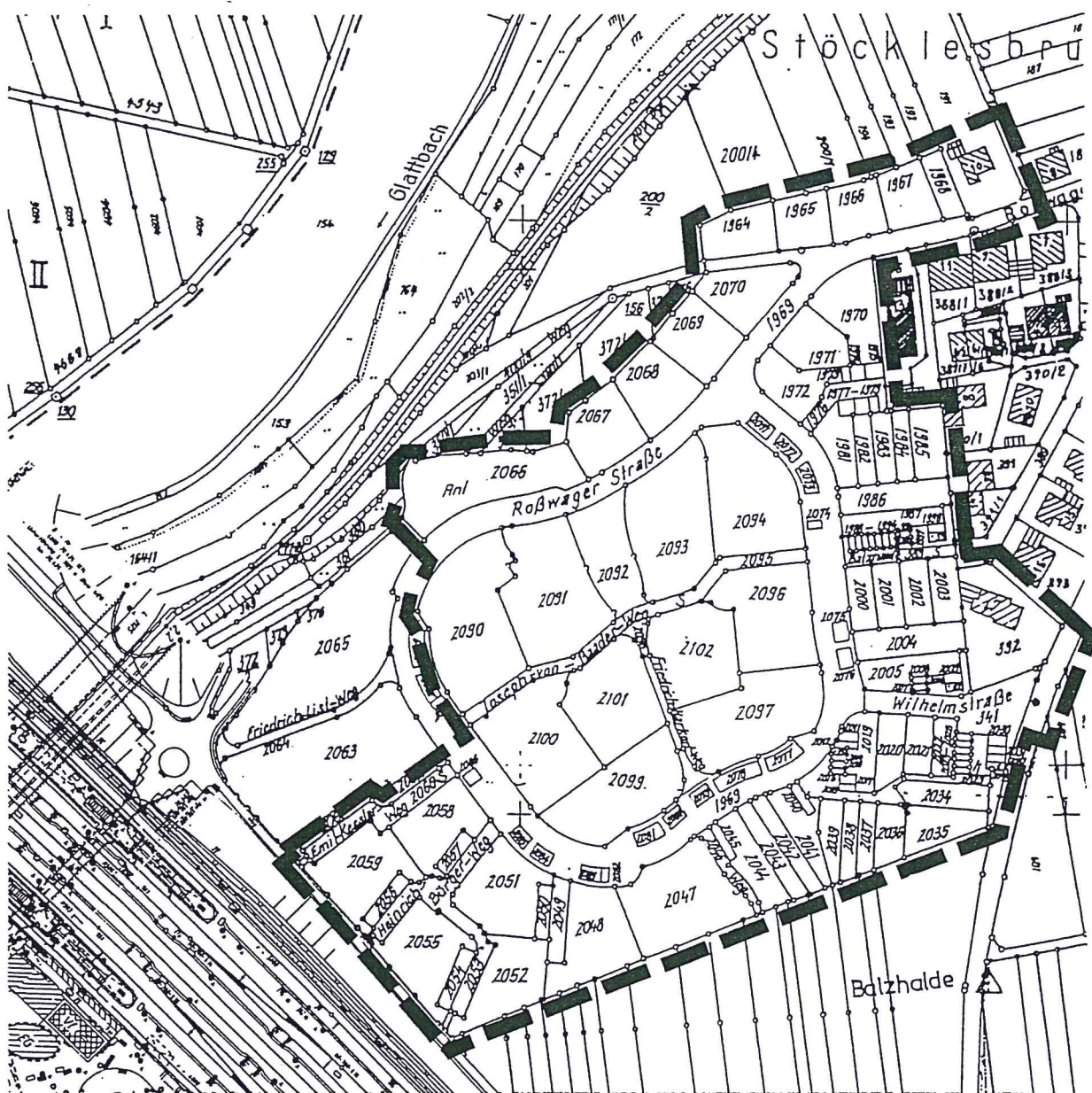


BEBAUUNGSPLAN BALZHALDE/ ROSSWAGER STRASSE 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

bzw. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Balzhalde/ Roßwager Straße" vom 16.6.91/3.7.91/4.5.92 vom Ingenieurbüro Uwe Schwarz, Vaihingen an der Enz.



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2 500

1. Vorgänge und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Balzhalde/ Roßwager" ist rechtskräftig seit 26.02.1993. Für den Bereich direkt östlich des Bahnhofsausgangs ist bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden, die am 24.06.1994 in Kraft getreten ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in verschiedenen Bereichen konkrete Vorstellungen zur Bebaubarkeit zu berücksichtigen. Da es sich hier um weitergehende Abweichungen (insbesondere Verdichtungen) handelt, können diese nicht im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden.

2. Änderung der städtebaulichen Konzeption

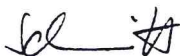
- 2.1 Das WA 2 wird differenziert in WA 2a, WA 2b und WA 2c, um neben den hier festgesetzten Einzelhäusern auch ein Doppelhaus zu ermöglichen und um die Grundstücksgrößen etwas zu verkleinern. Eine weitergehende Verdichtung ist nicht möglich. Wegen der Ortsrandlage ist hier eine aufgelockerte niedrige Bebauung vorgesehen (GRZ = 0,3, 1-Geschossigkeit). Dieses Planungsziel ermöglicht keine weitere sinnvolle Doppelhausbebauung bzw. Grundstücks-halbierung.
- 2.2 Im WA 5b wird, ebenfalls zum Zweck der Verkleinerung der Grundstücke die Baufläche vergrößert und in diesem Zusammenhang auch die Firstrichtung gedreht. In diesem innenliegenden Bereich ist eine Verdichtung wesentlich unproblematischer. Den einzelnen Doppelhaushälften wurden seitlich die Garagen zugeordnet.
- 2.3 Für WA 11 und WA 12 wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen neu festgesetzt (bisher nur Garagen im UG möglich); gleichzeitig wird die maximal zulässige GRZ auf 0,5 begrenzt, um das ursprüngliche Planungsziel, die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen auch von Unterbauung, nicht ganz aus dem Auge zu verlieren.
- 2.4 Als redaktionelle Änderung wird im WA 5a die Festsetzung "Hausgruppe", weil hier nicht zutreffend, in "Doppelhaus" abgeändert.

3. Grünordnung

Der zum Bebauungsplan "Balzhalde/ Roßwager Straße" gehörende Grünordnungsplan gilt weiterhin. Durch die 2. Änderung ergibt sich eine geringfügige Veränderung für das Pflanzgebot Hecke; diese wird mit den grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

Die vorgesehenen Änderungen/ Verdichtungen begründen keinen nennenswerten weitergehenden Eingriff i.S. der §§ 8, 8a BNatSchG, sodaß hierfür keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 20.07.1994
Stadtplanungsamt



i.A. Schmitt