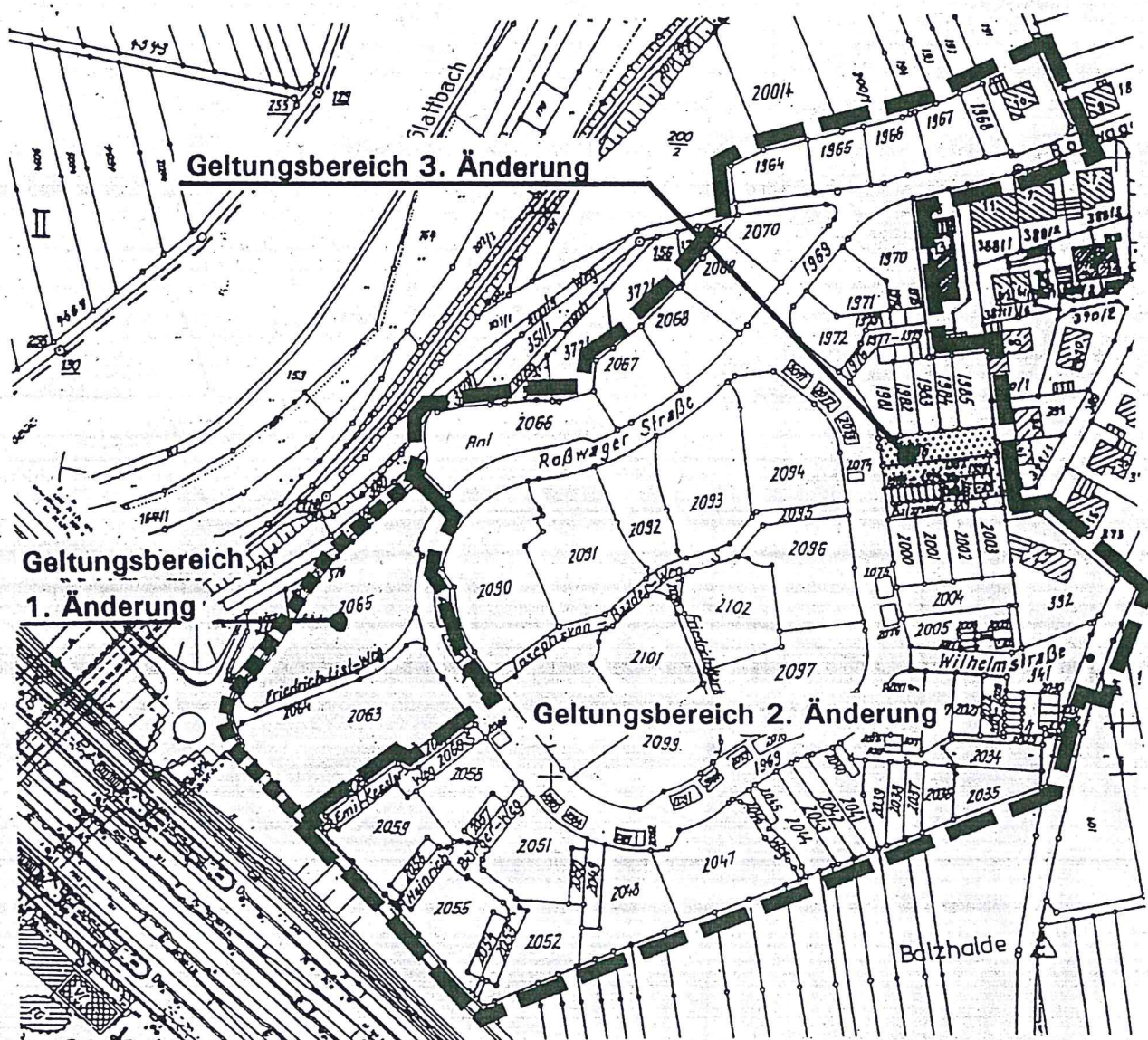


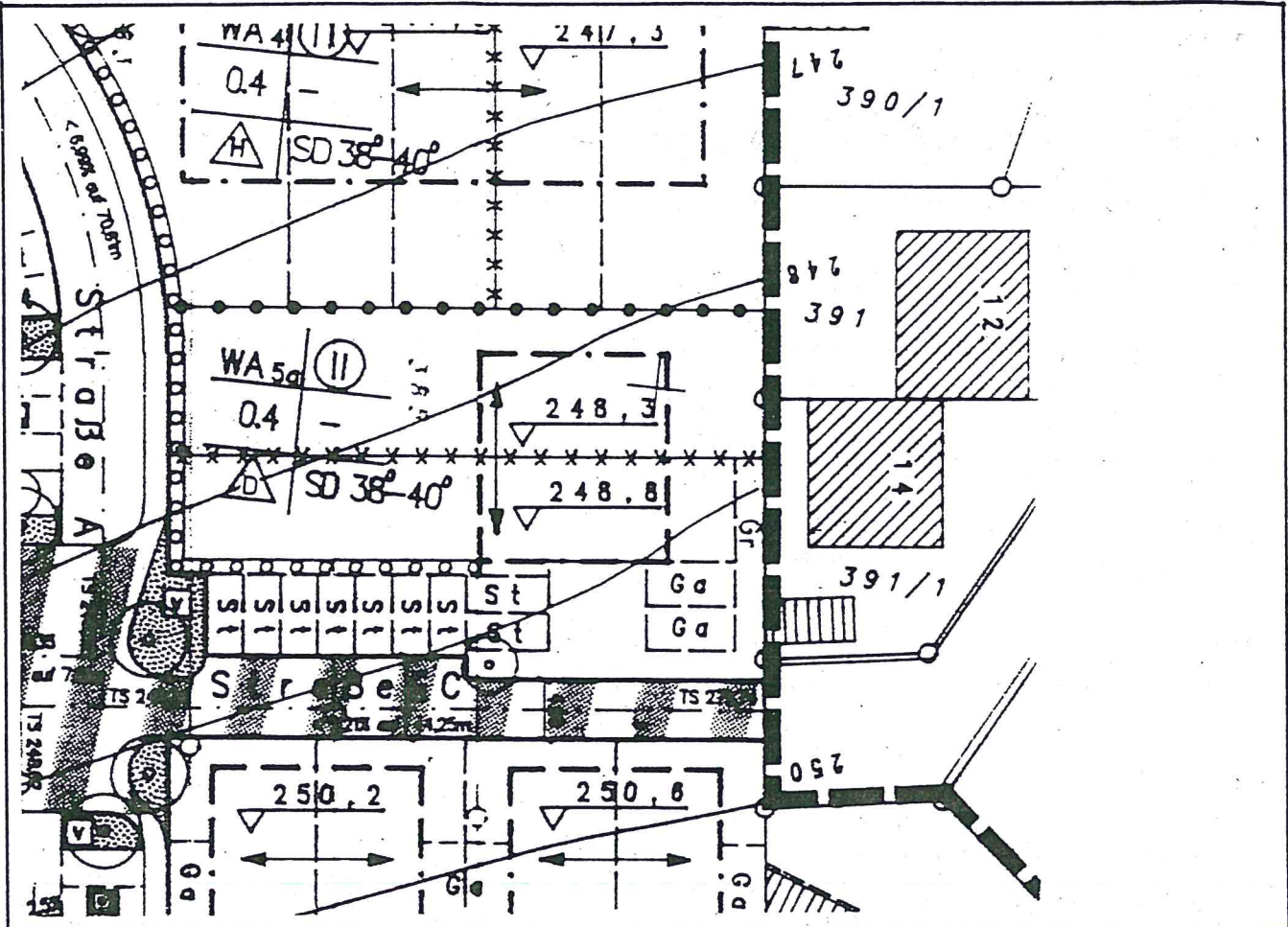
KREIS LUDIWGSBURG  
STADT VAHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, PLB. 3.1

# BEBAUUNGSPLAN BALZHALDE/ ROßWAGER STRAßE 3. ÄNDERUNG

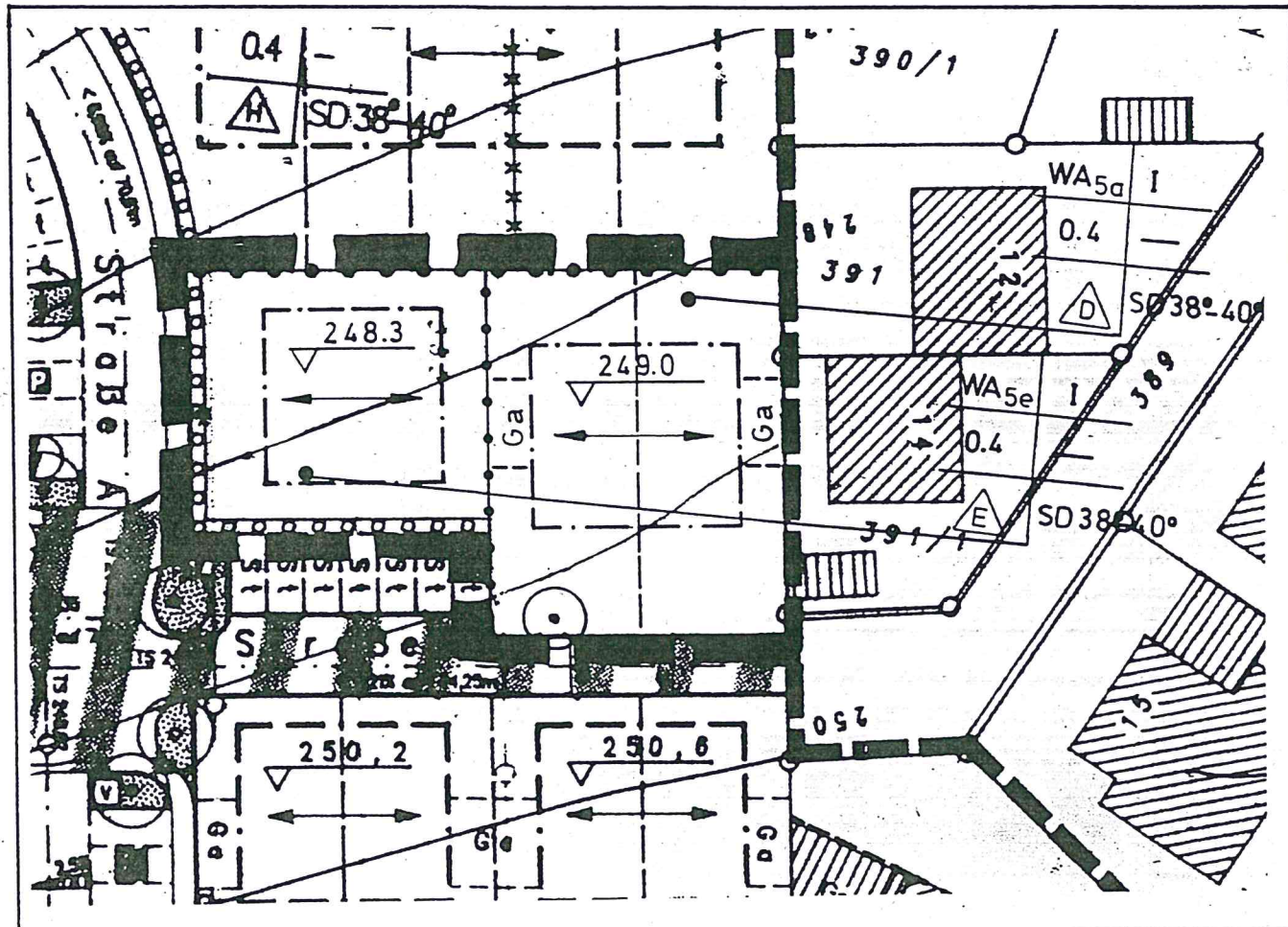
BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2 500



RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (alte Planung M 1: 500)



3. ÄNDERUNG (neue Planung M 1: 500)

## 1. Vorgänge und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Balzhalde/ Roßwager Straße" wurde rechtskräftig am 26.02.1993. Für den Bereich direkt östlich des Bahnhofausgangs ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt worden, die am 25.06.1994 in Kraft getreten ist. Eine 2. Änderung, mit der in verschiedenen Bereichen konkrete Vorstellungen zur Bebaubarkeit berücksichtigt wurden, hat mit Datum vom 07.04.1995 Rechtskraft für den übrigen Geltungsbereich erhalten.

Ziel dieser Änderung ist wiederum, den heutigen Vorstellungen zur Bebaubarkeit entgegenzukommen. Dies soll durch Reduzierung von Grundstücksgrößen mit Hilfe eines zusätzlichen Bauplatzes im WA 5a erreicht werden.

## 2. Änderungen der städtebaulichen Konzeption

Für das WA 5a gilt bisher eine zweigeschossige Doppelhausbauweise mit einer GRZ von 0,4, Satteldachbauweise, 38-40° Dachneigung und Firstverlauf in Nord-Süd-Richtung. Inklusiv der zwei Garagen und Stellplatzflächen für diesen Bereich ergibt sich eine Gesamtgrundstücksgröße von ca. 860 m<sup>2</sup> (ca. 484,5 m<sup>2</sup> und 375,5 m<sup>2</sup>). Doppelhaushälften mit diesen Grundstücksgrößen sind derzeit nur schwer zu verkaufen. Eine Bebauung des Bereiches ist mit vorgenannten Voraussetzungen nicht absehbar.

Analog zum Baugebiet WA 5b, bei dem in der 2. Bebauungsplanänderung ein vergleichbarer Doppelhausbereich in ein Doppelhausbereich und einen zusätzlichen Einzelhausbereich aufgeteilt wurde, soll nun auch das WA 5a gegliedert werden.

Das Baufenster für das Doppelhaus wird für eine zweckmäßige Grundstücksteilung geringfügig nach Osten und Süden verschoben. Die Orientierung erfolgt nun in Nord-Süd-Richtung. Hierzu sind die Firstrichtung um 90° gedreht und die Garagenflächen beidseitig neben das Baufenster gesetzt worden. Zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten bestehen vor den Garagenflächen. Die bisher ausgewiesenen Stellplatzflächen entfallen. Die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche ist ebenfalls entbehrlich. Zur Berücksichtigung des östlich angrenzenden Gebäudes Balzhalde 14 mit seiner Westorientierung zum Änderungsbereich erfolgt im Gegenzug für das Heranrücken von Bauvolumen eine Reduzierung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß für den Doppelhausbereich. Als Teilausgleich für diese Nutzungsreduzierung ist die EFH etwas großzügiger festgesetzt. Nach Änderung ergeben sich für die Doppelhausbebauung Grundstücksgrößen von ca. 2 x 225 m<sup>2</sup> (= 500 m<sup>2</sup>).

Auf den bisher westlichen Gartenflächen zur Roßwager Straße ist ein zusätzliches Baufenster von 12 x 12 m für eine eingeschossige Einzelhausbauweise mit der GRZ von 0,5, Satteldachbauweise mit 38°-40° Dachneigung und Firstrichtung Ost-West ausgewiesen. Eine eingeschossige Einzelhausbauweise wurde gewählt, da ansonsten die negativen Auswirkungen für die nördlich gelegenen Bauflächen als unverhältnismäßig hoch einzustufen wären. Aus gleichem Grunde wurde auf ein zusätzliches Garagenbaufenster, z.B. auf der nördlichen Grenze verzichtet. Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß textlichen Festsetzungen somit im Baufenster vorzusehen. Die EFH wurde dem Gelände entsprechend festgesetzt. Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 360 m<sup>2</sup>.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich das Baugebiet WA 5a und hier nur den zeichnerischen Teil. Alle übrigen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt, auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung, ihre Gültigkeit. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist weiterhin als gesichert anzusehen.

### **3. Grünordnung**

Der zum Bebauungsplan Balzhalde/ Roßwager Straße gehörende Grünordnungsplan gilt weiterhin auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung. Die vorgesehenen Änderungen/ Verdichtungen begründen keinen nennenswerten Eingriff im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG, sodaß hierfür keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 20. Juni 1997

i.A. Sure