

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, PLB. 3.1

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Westlich der Vaihinger Straße, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB – ohne Umweltprüfung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahren
3. Vorgänge, Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen der Bebauungsplanänderung
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
10. Ver- und Entsorgung
11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
12. Städtebauliche Daten

Anhänge

- Anregungen und Hinweise aus der Offenlage sowie die vom Gemeinderat am 29.09.2021 beschlossenen Stellungnahmen der Verwaltung in Tabellenform.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Westlich der Vaihinger Straße“ stammt aus den Jahren 1964/65. Der Ortsteil von Kleinglattbach war noch zweigeteilt. Neben der großen Hofstelle in der Ortsmitte entwickelte sich ein Siedlungsansatz im Osten, beim „Nordbahnhof“. Im Westen wurden Häuser entlang der heutigen Wilhelmstraße, die damalige Verbindungsstraße nach Vaihingen (Vaihinger Straße), gebaut. Die großen Neubaugebiete der 90er Jahre im Süden gab es noch genauso wenig wie das zentral gelegene Gebiet Bergle. Das Baugebiet „Westlich der Vaihinger Straße“ lag damals am Ortsrand. Es ist heute allseitig von Bebauung umschlossen.

Der Bebauungsplan ermöglichte eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden und geneigten Dächern. Dachaufbauten und zu anfangs auch Kniestöcke waren jedoch nicht gewünscht. In einem Gemeinderatsprotokoll vom 15.10.1964 steht zum Thema Dachaufbauten: „...daß man in Zukunft auf die nicht gerade schönen Dachausbauten, insbesondere die Dachläden verzichten sollte.“ Nach Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten (und Kniestöcke) unzulässig.

Das Baugebiet ist heute bis auf einen halben Doppelhausbauplatz bebaut. Die meisten Dachgeschosse wurden ausgebaut und werden wohnbaulich genutzt. Teilweise wurden Kniestöcke verbaut. Dachaufbauten gibt es jedoch im gesamten Gebiet keine.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist mittlerweile allgemein städtebauliches Ziel. Mittels Nachverdichtung kann so der Siedlungsdruck auf den freien Landschaftsraum weiter reduziert werden. Dachgauben sind aus neueren Neubaugebieten kaum wegzudenken. Auch in den das Baugebiet „Westlich der Vaihinger Straße“ umgebenden Baugebieten sind Dachaufbauten zulässig.

Anlass für dieses Verfahren ist der Antrag eines Eigentümers, sein Dach weiter auszubauen. Für mehr hochwertigen Wohnraum hat er Dachaufbauten einplanen lassen. Städtebaulich bestehen keine Bedenken Dachaufbauten auch in diesem Baugebiet, im Rahmen der Umgebungsbebauung, zuzulassen.

Mit diesem Verfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

2. Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB sind gegeben.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wird abgesehen (§ 13 (2) BauGB). Es bedarf keiner Umweltprüfung, keines Umweltberichtes und keiner zusammenfassenden Erklärung (§ 13 (3) BauGB).

3. Vorgänge, Verfahrensablauf (GR = Gemeinderat, OR = Ortschaftsrat Kleinglattbach)

- 18.06.2020 Der OR beantragt eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel, Dachaufbauten zuzulassen.
- 17.03.2021 Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss vom GR nach Vorberatung am 04.03.2021 im OR.
- 06.04.2021 –
10.05.2021 Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden.
- 29.09.2021 Satzungsbeschluss (mit Umstellung auf die aktuelle Fassung von Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung sowie Planzeichenverordnung) nach Vorberatung am 16.09.2021 im OR.

4. Rahmenbedingungen

Kleinglattbach ist ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt. Das Baugebiet ist Teil einer größeren Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist frei von Schutzgebieten für Natur und Landschaft (Natura 2000-Gebiete, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Biotope im Sinne des NatSchG bzw. BNatSchG etc.). Es liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Hochwasserschutzgebiet. Zudem gibt es keine Erkenntnisse zu Altlasten und Denkmälern.

Der maßgebliche Bebauungsplan „Westlich der Vaihinger Straße“ wurde am 18.08.1965 zur Rechtskraft gebracht. Er weist sämtliche Bauflächen als allgemeine Wohngebiete für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung aus. Er definiert die zulässigen Gebäudehöhen (max. 3,5m, 4,1m und 6,2 m) in Abhängigkeit von der Geschossigkeit und vorgegebener Dachneigung (25 oder 35 Grad). Es gilt die Grundflächenzahl 0,3.

Dachaufbauten „und Kniestöcke“ sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 nicht zulässig. Die Wörter „und Kniestöcke“ sind in den bekannten Ausfertigungen geschwärzt. Inwieweit dies vor, mit oder nach Rechtskrafterlangung erfolgte, kann nicht nachvollzogen werden. Bei mehreren Gebäuden wurden Kniestöcke verbaut. Dachaufbauten gibt es bisher keine.

Entlang seiner Westseite überlagert der Bebauungsplan „Balzhalde/Roßwager Straße“ eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes und ist somit für diese Flächen maßgeblich. Der Ursprungsbebauungsplan wird nachfolgend maßstabslos wiedergegeben. Die überlagerten Teile sind gekennzeichnet.



Auszug Bebauungsplan „Westlich der Vaihinger Straße“, Planzeichnung

TEXTTEIL:

Aufgrund von § 9(1)BBauG wird in Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe festgesetzt, im blau umrandeten Gebiet:

- A) Art der baulichen Nutzung § 1 ff BauNVO
- 1.) das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet im Flst. 386/387 ist ein nicht störender Betrieb vorgesehen.
 - 2) Stellplätze und Garagen sind durch Einzeichnung in den Eingabepänen nachzuweisen
 - 3) Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- B) Maß der baulichen Nutzung (§ 16-1/ BauNVO)
- 4) a) Die Zahl der Vollgeschosse ~~entsprechend~~ ^{entsprechend} ~~der~~ ^{in der} Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - b) die Grundflächenzahl für das gesamte Baugebiet mit GRZ = 0,3
- C) Bauweise § 22 BauNVO
- 5) die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet
 - 6) die Summe der seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude bei Traufstellung mind. 6m bei Giebelstellung kann die Baugenehmigungsbehörde das vorgenannte Maß verdoppeln (Doppel- und Reihenhäuser bis zu 50 m Länge gelten bei äußerlich einheitlicher Gestaltung als und gleichzeitiger Erstellung als 1 Gebäude)
 - 7) die Gebäudehöhe (vom fert. Gelände bis OK Dachrinne)

für 1-gesch. Bauweise - Dachneigung ca 25°	- mit max. 3,5 m
für 1-gesch. Bauweise - Dachneigung ca 35°	- mit max. 4,1 m
für 2-gesch. Bauweise	max. 6,2 m
 - 8) die Dachform als Satteldach
 - 9) Dachaufbauten ~~und~~ ~~erlaubt~~ nicht erlaubt
 - 10) für die Dachneigung gilt Einschrieb im Lageplan
 - 11) die Grundriszform der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis (Giebel zu Trauf) zwischen 2:3 und 1:2
- D) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23) BauNVO
- 12) die Baulinie ^{entspr.} zwingend, die Bautiefe entspr. der Einzeichnung (Baustreifen)
- E) Äußere Gebäudegestaltung insoweit, als
- 13) a) bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten, (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung ect) auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind,
 - b) Sockel- und Unterschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, möglichst 10 cm zurückgesetzt und dunkelgetönt werden müssen,
 - c) für die Deckung der Dächer (auch der Nebengebäude) grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobiert- verwendet werden dürfen.
- 14) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentl. Straßen als einfache Holzzäune (Lattenzäune) auf ca 30 cm hohem Sockel oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter 10 cm hohen Steineinfassungen. ~~Die Verwendung von Eisen mit Ausnahme von Drahtgeflecht ist nicht zulässig.~~ Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht übersteigen.

Auszug Bebauungsplan „Westlich der Vaihinger Straße“, Textteil

5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich vom Hofgut, der Keimzelle von Kleinglattbach. Es ist allseitig von Bebauung umgeben. Im gesamten Umfeld überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser). Diese ist jedoch teilweise durchmischt mit höheren Mehrfamilienhausbauten, insbesondere westlich, dem Schnellbahnhof zugeordnet.

Der Schnellbahnhof mit guten Anschlüssen sowohl nach Stuttgart wie nach Mannheim ist in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Nordöstlich in Sichtweite befindet sich ein größerer Lebensmittelmarkt. Mehrere Kindergärten, Schulen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nahe bei. Aber auch der freie Landschaftsraum und somit Naherholungsmöglichkeiten befinden sich fast in Sichtweite.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die tangierende Wilhelmstraße und Roßwager Straße sowie der von Norden einmündenden Straße „Balzhalde“.

Sämtliche Baugrundstücke sind, mit Ausnahme eines halben Doppelhausbauplatzes, bebaut.

Naturräumliche Besonderheiten gibt es im Plangebiet nicht.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von einer frühzeitigen Beteiligung wurde abgesehen, siehe Ziffer 2.

Wesentliche Ergebnisse der Offenlage.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgetragen. Es gab vereinzelt Hinweise, ohne Auswirkungen auf die Planung. Das Plangebiet, so das Regierungspräsidium Stuttgart, liegt in einem Vorzugsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß Plansatz 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart. Diese Gebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden.

Seitens der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Hinweise oder Bedenken vorgebracht worden.

7. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung erfolgt ausschließlich textlich. Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der Vaihinger Straße“ zeichnerisch wie textlich, ausgenommen der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu Dachgauben, behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Keine Änderungen geplant.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Mit der Bebauungsplanänderung werden erstmalig Dachgauben im Plangebiet zulässig. Die neuen Vorgaben zu Dachaufbauten orientieren sich an denen für angrenzende Gebiete.

Es werden bis zu zwei Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf max. der Hälfte der Trauf­länge zugelassen. Die Dachneigung darf nicht gegenläufig zum Hauptdach sein. Weiter werden Mindestabstände von 1 m zu den Dachrändern vorgegeben. Mit diesen Maßnahmen werden Dachgauben zugelassen, ohne dass der Eindruck von einer Dachlandschaft – Gebäude mit geneigten Dächern – übermäßig verändert wird. Zusammen mit möglichen Fenstern in den Giebeln und mit Dachflächenfenstern besteht damit ausreichend Belichtungsmöglichkeit für (mehr) Wohnnutzungen in den Dachgeschossen. Die Vorgaben erlauben verschiedene Dachgaubenarten, angefangen von Giebelgauben über Schleppdachgauben bis hin zu Flachdachgauben.

Alleiniges Ziel der Bebauungsplanänderung ist Dachaufbauten zuzulassen. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäude und Grundrisse bedeutet dies aber nicht, dass bei allen Gebäuden abgeschlossene Wohnungen in den Dächern mit wenig Aufwand möglich werden (z.B. wenn es noch kein Treppenhaus ins Dachgeschoss gibt).

Im Plangebiet gibt es größere und kleinere Gebäude. Bei einem Gebäude z.B. fehlt es an der ausreichende Geschosshöhe um überhaupt Aufenthaltsräume im Dach zu generieren. Es gibt Gebäude/Grundrisse, die einen Dachausbau nur mit sehr großem Aufwand zulassen. Bei der weit überwiegenden Zahl können mit der Bebauungsplanänderung aber Dachaufbauten mit wenig Aufwand gesetzt werden.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Hier sind keine Änderungen geplant.

11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Keine.

12. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha. Er ist mit 25 Wohnhäusern bebaut (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhauseinheiten, Mehrfamilienhäuser). Es gibt einen freien halben Doppelhausbauplatz.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 20.01.2021/29.09.2021