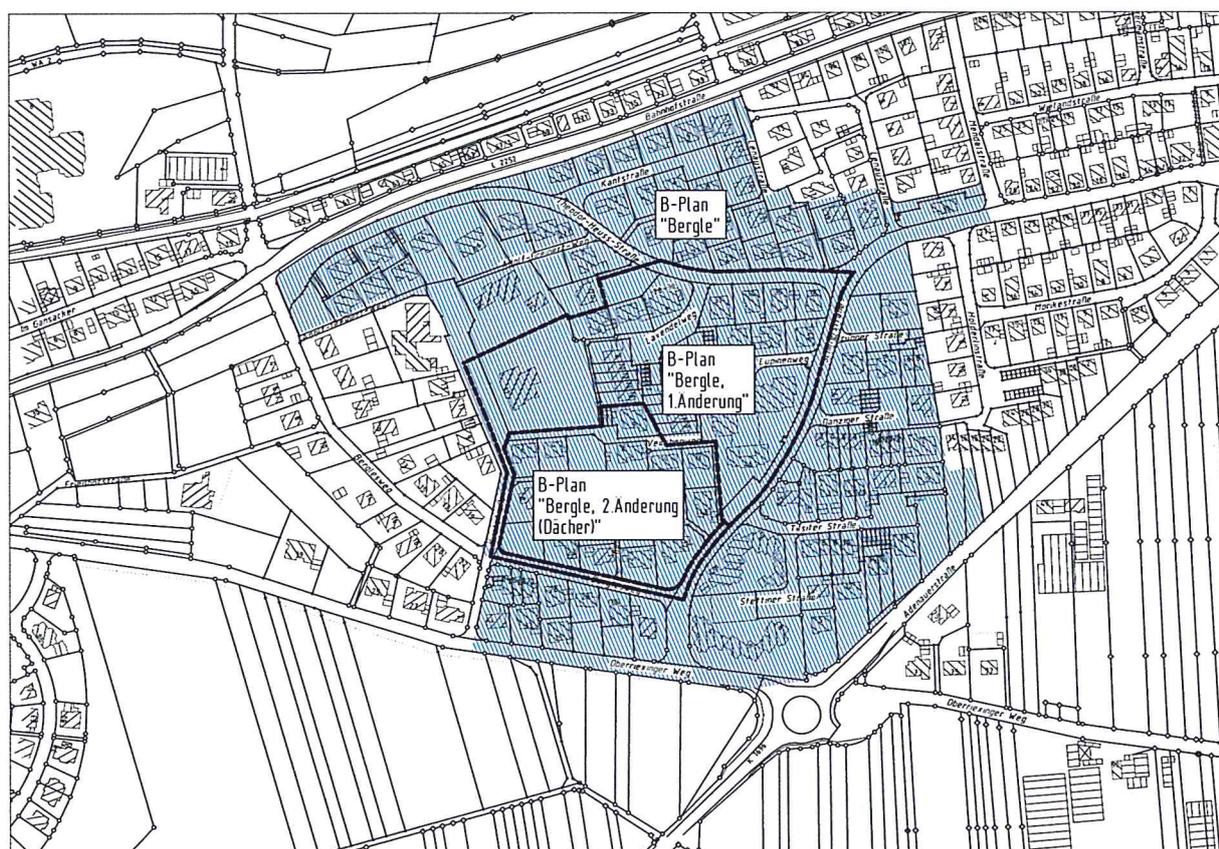


BEBAUUNGSPLAN „BERGLE, 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Plangebiet

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergle“ bzw. seiner 1. und 2. Änderung. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung mit einer Schraffur hinterlegt.

Das gesamte Baugebiet ist geprägt von unterschiedlichen Bauformen, angefangen von vielen freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, über Reihenhäuser bis hin zum mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau am Oberriexinger Weg und an der Schillerstraße. Es dominiert eindeutig die Wohnbebauung, jedoch durchmischt mit nicht störendem Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben, wie z. B. Banken. Auch ein Kindergarten sowie ein Gemeindezentrum finden sich im nahezu vollständig bebauten Gebiet. Die Gartenflächen sind mit den Jahren überwiegend stark eingegrünt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

In den Gartenflächen im Baugebiet wurden mit der Zeit eine Vielzahl von Nebenanlagen wie z. B. Gartenhütten errichtet. Nach dem Bebauungsplan „Bergle“ sind jedoch in den Wohngebieten sämtliche Nebenanlagen, selbst wenn es sich nicht um „Nebengebäude“ handelt, unzulässig. In den beiden rechtskräftigen Änderungsbereichen sind „Nebenanlagengebäude“ lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (die jetzigen Regelungen sind im Textteil wiedergegeben).

Bei 2 aktuellen Anfragen musste die Verwaltung die Zulässigkeit von geplanten Gartenhütten verneinen. Dies war für beide Seiten aufgrund der Vielzahl von im Gebiet stehenden „unzulässigen“ Gartenhütten unbefriedigend.

Um Rechtssicherheit für die Bürger zu bekommen, wollte man für die aktuellen Anfragen keine Befreiung vom Bebauungsplan erteilen, sondern beabsichtigt mit dieser Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit der Nebenanlagen neu und einheitlich zu regeln.

3. Änderung

Mit dieser Änderung werden Nebenanlagen die keine Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind, wie z.B. freistehende Pergolen, Mäuerchen oder Teppichklopfstangen, durchgängig freigegeben.

Sind diese Nebenanlagen Gebäude oder Gebäudeteile, wie z.B. Gartenhäuser, Gerätehäuser oder Gewächshäuser, werden diese innerhalb der überbaubaren Flächen durchgängig freigegeben. Außerhalb der überbaubaren Flächen kann eine solche Nebenanlage mit bis zu 15 cbm umbauten Raum mit der Bebauungsplanänderung als Ausnahme errichtet werden, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1 m einhält.

Das Maß von 15 cbm für „Nebenanlagengebäude“ (gilt nur außerhalb der überbaubaren Flächen) hat sich in Vaihingen bewährt. 15 cbm erlauben z.B. eine Gartenhütte von 2 * 3 m Grundfläche bei 2,5 m Höhe. Der geforderte 1 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen soll Beeinträchtigungen von Verkehrsteilnehmer vermeiden. Stehen Gebäude z.B. direkt an einem schmalen Fußweg neigt der Mensch dazu, mit Abstand und somit näher an der Fahrbahn zu laufen. Der 1 m Abstand ermöglicht eine Eingrünung. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden viele, aber nicht unbedingt alle Nebenanlagen im Baugebiet nachträglich legitimiert.

Zur Klarstellung: Bei einer an ein Wohngebäude anschließenden Terrasse in „üblicher“ Größe, auch wenn offen überdacht, handelt es sich nicht um eine Nebenanlage, sondern um einen Teil der Hauptanlage. Die Zulässigkeit dieser Anlagen bleibt unverändert.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung ergibt keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zum Thema Umweltprüfung/Umweltbericht (siehe unter Ziffer 5).

5. Vorgehensweise

Die Änderung berührt die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht. Das Verfahren wird daher als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b benannten Schutzgüter (§ 13, (1) BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) wird abgesehen (§ 13 (2) BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

6. Kosten und Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und auch nahezu vollständig bebaut. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches ca. 11 ha

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 10.10.2006

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung