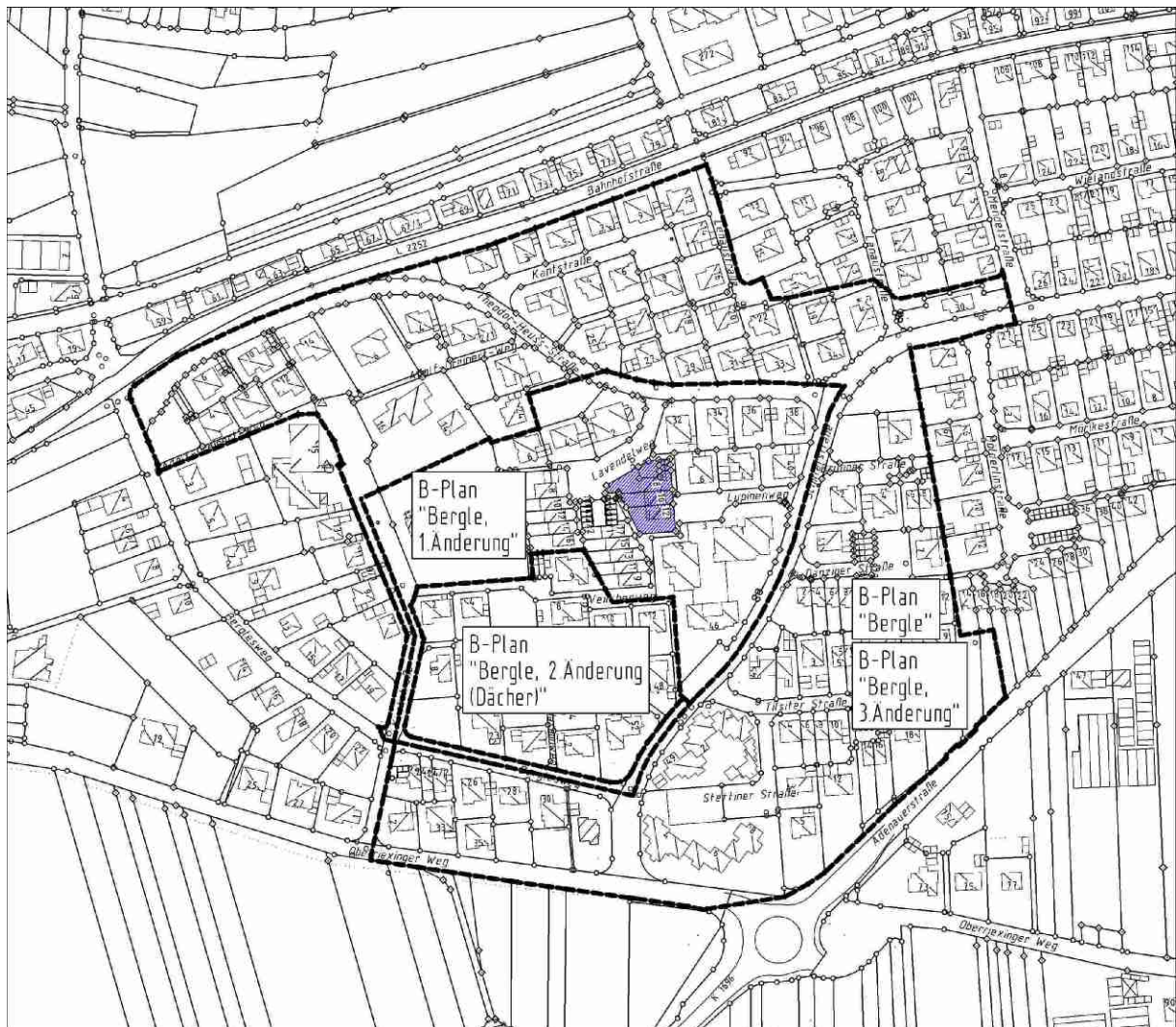


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, Pib. 3.2

# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „BERGLE, 4. ÄNDERUNG“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

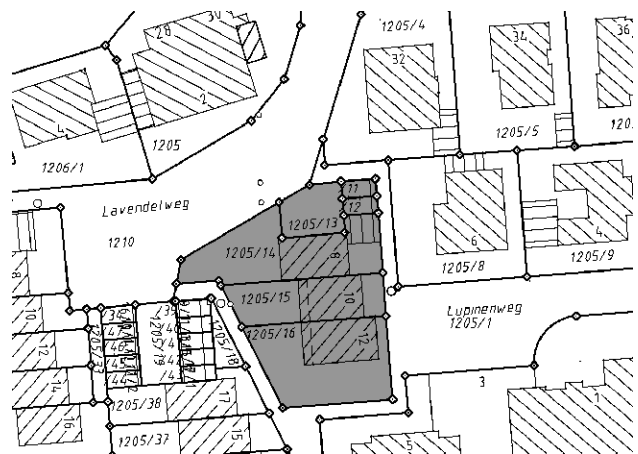


Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz, den 23.10.2007

## 1. Plangebiet

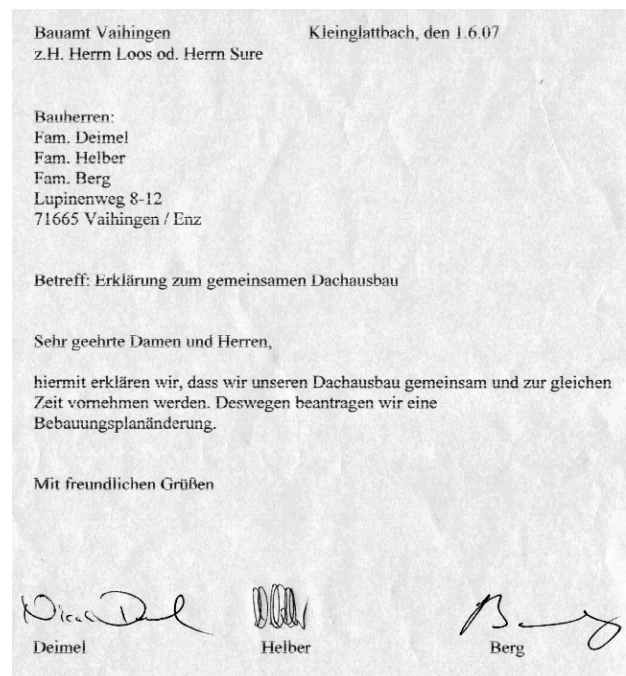
Der Bebauungsplan „Bergle 1. Änderung“ beinhaltet beim Lupinenweg und Lavendelweg neben Geschosswohnungsbauten und freistehenden Einfamilienhäusern mehrere Hausgruppen (2-geschossige Reihenhäuser mit Flachdach). Im Geltungsbereich dieser Änderung steht die Hausgruppe Lupinenweg 8, 10 und 12 mit kleinem Garagenhof.



## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Nach mehreren Vorgesprächen beantragten die Grundstückseigentümer im Änderungsbereich eine Bebauungsplanänderung, um eine Dachaufstockung (Satteldach) realisieren zu können. Sie versicherten, die Baumaßnahme zeitgleich durchzuführen.

Die Verwaltung sieht Dachaufstockungen bei Flachdachhausgruppen skeptisch, solange nicht gesichert ist, dass die Baumaßnahme in einem Zuge realisiert wird (keine Sägezahnlösung), solange kein architektonisch überzeugendes Konzept vorgelegt wird und solange keine sonstigen Gründe dagegen sprechen wie z. B. größere Verschattungen angrenzender Häuser. Der Ortschaftsrat hat sich in einer Vorberatung für eine Bebauungsplanänderung ausgesprochen.



### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan „Bergle“ stammt aus dem Jahre 1969. Die Bauflächen sind weitgehend bebaut. Mit der ersten Änderung von 1976 wurde für einen Teilbereich (einschließlich des jetzigen Änderungsbereiches) die bauliche Konzeption grundlegend überarbeitet. Anstatt von überwiegend 4-geschossiger, großflächiger Mischbaufläche sieht die 1. Änderung gegliederte 1- und 2-geschossige allgemeine Wohngebiete mit Einzelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) vor. Eine Teilfläche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und eine weiter als allgemeines Wohngebiet mit bis zu 4 Geschossen, dem Mehrfamilienhausbau mit Läden gewidmet (kleines Ortszentrum).

Die 2. Änderung von 1996 (Zulassung geneigter Dächer auf frei stehenden Einzel-Einfamilienhäusern) berührt den jetzigen Änderungsbereich nicht. Mit der 3. Änderung von 2007 wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen für den gesamten Bereich „Bergle“ und somit auch für den jetzigen Änderungsbereich neu geregelt.

#### **3.2 Städtebaulicher Bestand**

Drei 2-geschossige Reihenhäuser mit Flachdach aus der Zeit um 1980/1984 mit angelegten Hausgärten und einem Garagenhof.

### **4. Planung**

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der Änderungsbereich neu überplant. Viele Festsetzungen wurden dabei übernommen.

Als wesentliche Änderung wird die Festsetzung Flachdach in Satteldach mit einer Neigung von 30° geändert. Die genaue Festlegung auf die Dachneigung von 30° entspricht der Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes für die nördlich angrenzenden Bauflächen. Die angestrebte ruhige Dachlandschaft wird ferner durch eine max. Trauf- und Firsthöhe sowie durch Festlegung der Firstrichtung längs zur Gebäudereihe definiert.

Das annähernd gleich große, geänderte Baufenster umschließt jetzt die bestehende Bebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten/Dacheinschnitten orientieren sich an den örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung (Dachaufstockungen für freistehende

Einzel- Einfamilienhäusern weiter südlich). Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind z. B. Dachaufbauten unzulässig, aber Quergiebel möglich. Es wurde eine ruhige Dachlandschaft angestrebt und gleichzeitig auf die Winkelbungalows Rücksicht genommen. Im vorliegenden Fall soll die Reihenhausstruktur Gestalt prägend bleiben. Hierzu sind Quergiebel ausgeschlossen und dafür die sich in der Dachlandschaft bei zweigeschossigen Reihenhäusern mehr unterordnenden Dachaufbauten / Dacheinschnitte mit ausreichenden Abständen zu den Dachrändern zulässig. Bauvorschriften zu Dachflächenfenstern wurden nicht übernommen, dafür wurden Rahmenbedingungen für Solaranlagen aufgenommen.

## **5. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung – Nachverdichtung / die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) wurde abgesehen.

## **6. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung / Umweltprüfung**

Die Bebauungsplanänderung ergibt keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Einer Umweltprüfung wie eines Umweltberichtes bedarf es nicht (§ 13a (2) BauGB).

## **7. Kosten und Bodenordnung**

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

## **8. Städtebauliche Daten**

Größe des Geltungsbereiches            ca. 960 m<sup>2</sup>

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 23.10.2007

Stadtplanungsamt