

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Bergle, 5. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Plangebiet

Der Bebauungsplan „Bergle“ stammt aus dem Jahre 1976. Er wurde bisher in 4 Verfahren geändert. Die 1., 2. und 4. Änderung betreffen den jetzigen Änderungsbereich nicht. Mit der 3. Bebauungsplanänderung wurde 2007 die Zulässigkeit von Nebengebäuden großzügiger gefasst. Diese 3. Änderung ist auch für den Geltungsbereich dieses Verfahrens weiterhin maßgebend.

Der Änderungsbereich inmitten der Ortslage von Kleinglattbach ist mit drei Einzelhäusern (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) voll bebaut.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Ein Grundstückseigentümer im Änderungsbereich möchte einen Wintergarten und ein separates Treppenhaus zur neutralen Erschließung von Zimmern im Dachgeschoss anbauen. Die baurechtliche Genehmigung konnte nicht erteilt werden, da die Planung außerhalb vom Baufenster liegt und die GFZ deutlich überschritten wird. Städtebauliche Bedenken bestehen aber nicht und die Planung wird als Maßnahme der Innenentwicklung befürwortet. Mit diesem Verfahren sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahme geschaffen werden und andere kleinere Optimierungen an der Planzeichnung vorgenommen werden.

3. Änderungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird ausschließlich die Planzeichnung und hier der Zuschnitt der Baufenster, die GFZ sowie die zulässige Dachneigung geändert. Alle sonstigen Festsetzungen incl. Textteil und Zeichenerklärung bleiben unverändert. Der Verfahrensaufwand soll möglichst klein gehalten werden. Der Geltungsbereich wurde hierzu ebenfalls klein gehalten und das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Der Ursprungsbebauungsplan definiert im westlichen Änderungsbereich einen Abstand zwischen Weg und Baufenster mit 7 m bzw. 8 m (hier soll auch der genannte Wintergarten mit Treppenhaus erstellt werden). Unter Berücksichtigung einer stärkeren Innenentwicklung vor einer zunehmenden Außenentwicklung (städtebauliches Leitbild) ist dieser recht große Wegeabstand nicht mehr hinreichend begründet. Aus heutiger Sicht muss daran nicht festgehalten werden. Er wird auf 3 m bzw. 4 m zurückgenommen. Beim östlichen Baugrundstück wurde für einen Anbau außerhalb vom Baufenster zurückliegend eine Befreiung erteilt. Hier ist die Situation vergleichbar. Das Baufenster wird in nördliche Richtung angepasst/vergrößert.

Die zulässige Dachneigung ist für den Änderungsbereich mit 22 Grad sehr restriktiv festgelegt. Der gebauten Realität im Umfeld folgend, wird mit der Änderung hier etwas Spielraum gegeben.

Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bauweise vor (I + IU). Trotz der Zweigeschossigkeit wurde sowohl die GRZ als auch die GFZ einheitlich mit 0,4 definiert. Eine größere Nutzung in den Geschossen ist damit nur möglich, wenn die GRZ nicht ausgenutzt wird. Eine Untersuchung umliegender Baugesuche hat gezeigt, dass die GFZ in der Vergangenheit vielfach nicht überprüft und auch nicht eingehal-

ten wurde. Die Grundstücke sind aus heutiger Sicht nicht klein. Mit einer GFZ von 0,7 für zwei Vollgeschosse soll auch hier mehr Spielraum für eine Nachverdichtung gegeben werden. Die GFZ von 0,7 ist ausreichend, da mit dieser Änderung bei der Berechnung der Geschossfläche die neuere BauNVO von 1990 Anwendung findet und damit die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (z.B. DG) nicht mehr einfließen.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Vorgehensweise / Umweltprüfung

Das Änderungsverfahren berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird verzichtet und keine Umweltprüfung durchgeführt.

6. Sonstiges

Das Gebiet ist voll erschlossen. Änderungen aufgrund dieses Verfahrens bedarf es hier nicht. Die südlich anstehende Schillerstr. soll noch dies Jahr saniert und neu gestaltet werden.

10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

	qm	%
Plangebiet	2290	100
davon Baugebietsfläche	1800	79
davon Verkehrsflächen	490	21

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 27.04.2011
Stadtplanungsamt