

BEBAUUNGSPLAN
"STEINBÖSSLE"
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG gemäß § 9(8) BauGB

Anlage: Schattenanalyse im Bestand und nach der Aufstockung

1. Antragstellung / Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums

Auslöser der Bebauungsplanänderung war ein Schreiben von Herrn Hofsäß vom 23.03.1997 mit einem Antrag auf Erhöhung der Gebäude.

Aus städtebaulicher Sicht kann eine Bebauungsplanänderung in dem Rahmen befürwortet werden, wie er bei der Bebauungsplanänderung zum Flachdachgebiet gefunden und festgesetzt worden ist. (Traufhöhe 3,6 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachneigung 25°).

Die Problematik dieser Bebauungsplanänderung (im Vergleich zum Flachdachgebiet) liegt darin, dass der Gewinn an zusätzlichem Wohnraum für den Einzelnen im Verhältnis zum Aufwand zum Teil gering ist. Dies hängt z.B. davon ab, inwieweit die Höchstgrenzen dieses Bebauungsplanes bereits ausgeschöpft sind oder gar überschritten wurden (z.T. sind die Dächer bereits ausgebaut). So wurden teilweise Dächer abweichend vom Bebauungsplan (18-22° Satteldach, kein Kniestock) mit Kniestock 0,5 m und Satteldach 22° oder Satteldach 28° ohne Kniestock realisiert.

Hintergrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Änderung der bisher für das Gebiet geltenden Festsetzung der Dachneigung sowie der Trauf- und der Firsthöhe und der Möglichkeit eines Anbaus. Für den Bebauungsplan Steinbössle (genehmigt vom LRA Vaihingen am 26.01.71, in Kraft am 11.02.71) wurde am 20.10.1997 der Einleitungsbeschluss zur Änderung der Festsetzungen im Gemeinderat gefasst. Weiterhin beschloss der Gemeinderat, dass die Bebauungsplanänderung entsprechend der "Steinbössle" 1. Änderung Dächer I + II erfolgen soll (süd-westlich angrenzendes Gebiet - aus Flachdächern werden Häuser mit geneigten Dächern, TH = 3,60 m). Hiermit sollte der städtebauliche Rahmen festgelegt werden.

2. Bestand

Bebaut ist das Areal mit 14 Gebäuden, deren Eingangsniveau größtenteils ca. ein Geschoss über Gelände sitzt, desweiteren befindet sich im Bebauungsplan ein unbebautes Grundstück. Das Areal zeichnet sich durchgehend durch eine talseitig zwei und bergseitig eingeschossige Bebauung mit flachgeneigten Satteldächern ohne Gauben aus.

Der bisher gültige Bebauungsplan schreibt im relevanten Areal, im Gegensatz zu dem südwestlich angrenzenden Bebauungsplan, niedrigere Trauf- und Firsthöhen vor.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt direkt von den angrenzenden Straßen. Die Parkierung zu den einzelnen Wohngebäuden erfolgt über zum Teil in die Wohngebäude integrierte, zum Teil separat stehende Garagen.

Das Bebauungsplangebiet fällt von Süden über das gesamte Gebiet hin zum Kreuzungsbereich Heidestraße/Fußweg(Flst. 289/4) um ca. 14 Höhenmeter von 288,00 NN auf 274,00 NN und bildet in seiner Gesamtheit ein ordentlich durchgrüntes, harmonisches Bild.

3. Bisher rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahrensdaten

1. Bisher maßgebender Bebauungsplan "Steinbössle" genehmigt vom LRA Vaihingen vom 26.01.1971, in Kraft getreten am 11.02.1971.
2. Eigentümerversammlung vom 12.06.1997 zur Erörterung der Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung.
3. Einleitungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung durch den Gemeinderat am 22.10.1997.
4. Beschluss des Gemeinderats zum städtebaulichen Entwurf am 20.05.1998
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Offenlage vom 03. - 05.06.1998
Keine Bedenken, außer den bereits mit dem Schreiben vom 15.01.98 dargelegten Bedenken der Eigentümer Furtbergerstraße 88.

4. Planung / Bauliche Nutzung / Gestaltung / Parkierung und Verkehr

Wie schon unter Ziffer 1 der Begründung erwähnt, ist der Auslöser der Bebauungsplanänderung der Antrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in den Gebäuden.

Zur Lösung der Problematik wurde die Erhöhung der bestehenden Satteldächer, sowie die Möglichkeit eines Anbaus mit untergeordnetem Quergiebel gewählt.

Es besteht durchaus auch öffentliches Interesse an der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im bestehenden Bebauungsplan (Gesichtspunkt Ressourcenschonung im Außenbereich), jedoch sollte die Ausdehnung der Bauten durch eine zu große Aufstockung vermieden werden. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht vorgesehen.

Zur Realisierung dieses Ziels wurden spezifisch für die einzelnen Gebäude Untersuchungen zur Erschließung der dann möglichen Dachräume angestellt. Als Lösungsansatz wurde eine geringe Aufstockung der Dächer, sowie eine Änderung in der Form der überbaubaren Grundstücksfläche, wodurch sich die Möglichkeit eines Anbaus mit untergeordnetem Quergiebel ergibt.

Die Festlegung der Dachneigung wurde an den bestehenden Gebäuden orientiert und auf Satteldächer bzw. Pultdächer, mit einer minimalen und maximalen Dachneigung von 22° - 28° im Bebauungsplan festgelegt.

Dadurch bleiben die gegebenen städtebaulichen / gestalterischen Eigenschaften im Bebauungsplan erhalten.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan verzeichnete Festlegung der Vollgeschosse wurde beibehalten. Die Höhenbegrenzung im jetzigen Bebauungsplan erfolgt über die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen über NN. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Reines Wohngebiet (WR).

Die jetzt vorliegende Planung wird keine Änderung der augenblicklichen Parkierungs- und Erschließungssituation notwendig machen.

Die gestalterische Festlegung des Bebauungsplanentwurfs soll das gestalterisch - harmonische Bestandsbild erhalten.

Zur Beurteilung der Veränderungen der Lichtverhältnisse wurde eine Schattenuntersuchung durchgeführt. Die grafische Ermittlung der Verschattung im Bestand und nach der Aufstockung der Dächer ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Licht- und Schattenverhältnisse werden durch die Hanglage, die differenzierte Gesamttopographie des Gebiets sowie durch die Ausrichtung der bestehenden Bebauung beeinflusst. In Anbetracht der differenzierten Topographie wurde die Schattenanalyse durchgeführt ausgehend vom gemittelten Gelände auf das gemittelte Gebäude der jeweils betroffenen Grundstücke im Bestand und nicht ausgehend von deren realen Geländeverlauf.

Eine grundlegende Veränderung der Verschattungssituation ergibt sich nur für die im südlichen Teil der Furtbergstraße gelegenen Gebäude, Furtbergstraße 80, 88, 90 und 95, sowie für das Gebäude Heidestraße 16.

Durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe wurde planerisch versucht, die Auswirkungen im kleinstmöglichen Rahmen zu halten.

5. Grünordnung - Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht bzgl. Flächenversiegelung bzw. überbaubarer Grundstücksfläche keine grundsätzlich neuen Bebauungsmöglichkeiten belässt durch Übernahme der Grundflächenzahlen und der in ihrer Größenordnung gleichen Baufenster die eigentliche Gesamtgrundnutzung. Er konkretisiert die Nutzung jedoch durch die Anlehnung der Baufenster an den jetzigen Baubestand und schützt damit den bereits im Bebauungsplan- gebiet vorhandenen Grünbestand.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich also kein weitergehender Handlungsbedarf bzgl. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 1a BauGB.

6. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung im Gebiet ist gesichert. Die Veränderungen im Bebauungsplanverfahren machen keine Änderungen bzgl. öffentlicher Erschließungsmaßnahmen notwendig.

7. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets:

	10.000,00 qm	=	100,00 %
davon			
Wohnbaufläche:	9.000,00 qm	=	90,00 %
Erschließungsfläche öff.	1.000,00 qm	=	10,00 %
Anzahl best. Wohngebäude			14
Unbebaute Grundstücke			1
Anzahl Wohneinheiten			30

Aufgestellt: Vaihingen/Enz-Riet, den 03.07.98

Oliver Sigloch
Dipl. Ing. Architekt
Alter Ziegelsteing 3/1
71665 Vaihingen/Enz