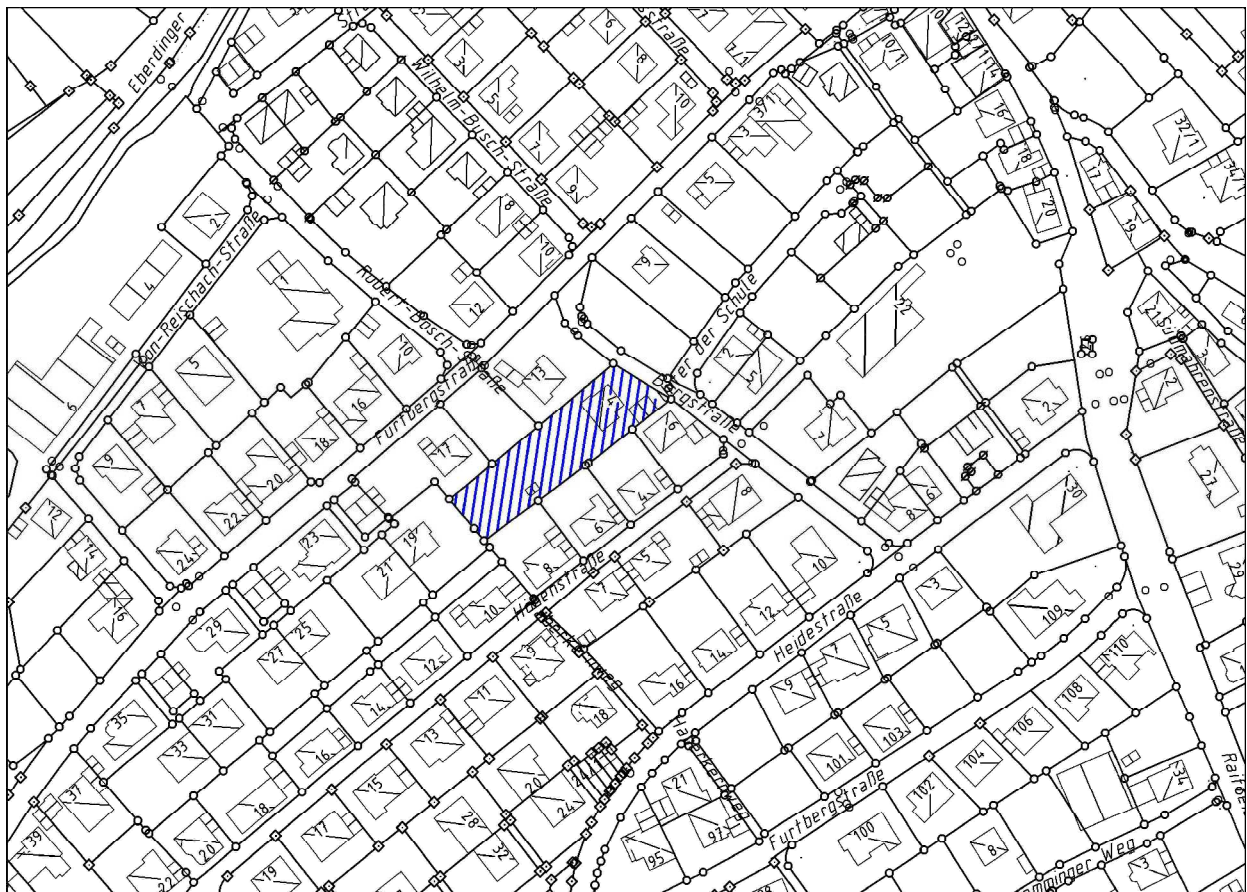


BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Zwischen Uhland- und Furtbergstraße,

3. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Eigentümers des Flurstücks 265, im hinteren Bereich seines Grundstücks Wohnbebauung grundsätzlich zu ermöglichen.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Zwischen Uhland- und Furtbergstraße“ war eine Bebauung für dieses Grundstück nur entlang der Bergstraße vorgesehen, so dass eine rückwärtige Bebauung ausgeschlossen ist. Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine weitere Bebauung geschaffen werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der FNP stellt den genannten Bereich als Wohnbaufläche dar.

Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Zwischen Uhland- und Furtbergstraße“ genehmigt vom LRA am 4.01.1966. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Im zu ändernden Teil besteht eine Baufläche an der Bergstraße, die bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes, wovon der nun zu ändernde Teil nicht betroffen ist, wurde ein Teilbereich des gesamten Bebauungsplangebietes dahingehend geändert, dass die Gemeinbedarfsfläche teilweise in Wohnbauflächen umgeändert wurde.

Mit der 2. Änderung wurden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen in geringem Umfang ermöglicht.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 3. Änderung soll eine Wohnnutzung des hinteren Grundstücksbereichs des besagten Flurstücks ermöglichen. Dies ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da der Bebauungsplan Wohnhäuser nur entlang der Erschließungsstraßen vorsieht und dies mit einer Baulinie festgesetzt ist. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen eine weitere Wohnbebauung im hinteren Bereich dieses Flurstücks keine grundsätzliche Bedenken.

4. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB abgewickelt, da hierfür die Voraussetzungen gegeben sind. Bereits das Plangebiet insgesamt ist kleiner als 20.000m² zulässige Grundfläche. Die Wohnbebauung ist kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten ist nicht gegeben.

5. Rahmenbedingungen

Das Flurstück liegt innerhalb eines vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiets an der Bergstraße zwischen der Furtberg- und der Höhenstraße. Das betroffene Flurstück hat eine Fläche von mehr als 1400 m². Der vordere zur Bergstraße reichende Bereich ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. In den hinteren Bereich würden platzmäßig noch zwei weitere Einfamilienhäuser passen.

Jedoch liegt der hintere Grundstücksbereich nicht an der Straße und muss seitlich des bereits bestehenden Gebäudes erschlossen werden. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine weitere Bebauung auf diesem Flurstück zumal weitere Bebauungsmöglichkeiten in Riet recht wenig vorhanden sind.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Auf dem Grundstück wird Baurecht für zwei weitere Wohngebäude geschaffen; für diese werden hinsichtlich der Art der Nutzung, der Bauhöhen und der überbaubaren Flächen weitgehend die Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes herangezogen. Wo dies erforderlich ist, wird der Bebauungsplan im zu ändernden Bereich aktualisiert bzw. modernisiert.

So werden hier, wie es in neueren Bebauungsplänen bereits üblich ist, Festsetzungen über die Zulässigkeit von Solaranlagen getroffen.

Auch Dachaufbauten sollen hier nun schon mit einer Dachneigung ab 30° zugelassen werden. Die gestalterischen Festsetzungen (Gesamtlänge, Abstände...) richten sich nach den für andere Bebauungspläne erarbeiteten Richtlinien, die sich bereits in der Praxis bewährt haben.

Aus Gründen der Verschattung und somit des Nachbarschutzes sollen Querriegel nur auf der Südseite zulässig sein.

Manche weitere Festsetzungen, die nicht direkt aus den hier bestehenden Bebauungsplänen übernommen werden konnten, (wie z.B. Firsthöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe) wurden anhand von Bestandsaufnahmen ermittelt und als neue Festsetzungen in die Änderung aufgenommen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als Bezugshöhe über NN festgesetzt und gilt als Bezugshöhe für die maximale Firsthöhe.

Es sind pro Wohnhaus nur maximal zwei Wohnungen zulässig um die verkehrliche Situation auf dem Grundstück nicht zu überlasten. Auf eine weitere Einschränkung (eine Wohneinheit je Haus) wird aus grundsätzlichen Erwägungen verzichtet. Im Einfamilienhausbau sollte grundsätzlich die Option der wachsenden und schrumpfenden Wohnungen je nach Entwicklung der Haushaltssituation eröffnet werden.

Es sind zwei Garagenbaufenster festgesetzt, es bleiben aber noch weitere Möglichkeiten innerhalb des Baufensters Garagen und Stellplätze unterzubringen.

Der Zugang zum hinteren Grundstücksbereich ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Wie im Bestand gilt auch für die beiden nun ermöglichten weiteren Einfamilienhäuser für die Geschossigkeit auf Grund der Hanglage: ein Hanggeschoss,

das zur Hälfte zu Wohnzwecken dienen kann, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit Satteldach.

Auch die gestalterischen Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne werden grundsätzlich übernommen, wobei Zugeständnisse an den Wandel des Geschmackes gemacht werden. Hierzu gehört, dass anstelle des dunkel abgesetzten Sockelputzes, der Sockelbereich nun farblich nicht mehr abgesetzt werden muss, sondern die Fassade in einem durchgehenden Farbton (keine grelle oder glänzenden Farben) gestaltet werden kann.

7. Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist im vereinfachten Verfahren bzw. bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich

8. Ver- und Entsorgung

Die für die beiden zusätzlichen Bauplätze erforderlichen Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem privaten Grundstück Flst. 265 sind vom Eigentümer herzustellen und zu tragen. Die Entwässerung erfolgt entweder über den öffentlichen Kanal in der Bergstraße oder über einen weiteren öffentlichen Kanal, der über das angrenzende Flst. 252/6 läuft. Die hierfür benötigten Rechte sind seitens der jeweils betroffenen Eigentümer privat zu regeln.

9. Städtebauliche Daten

9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Flst. 265 / Allgemeines Wohngebiet	1438 m ²
Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	168 m ²

9.3 Anzahl der Gebäude

Einzelhäuser Bestand	1
Zusätzliche Einzelhäuser	maximal 2
Wohneinheiten	maximal 6

10. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, entstehende Beiträge für Erschließung, Kanal und Abwasser aufgrund der zusätzlich entstehenden Geschossfläche werden seitens des Eigentümers des Flst. 265 übernommen.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 08.12.2008