

# BEBAUUNGSPLAN "WEINRING II + IV, WEINRING III" 1. ÄNDERUNG (DÄCHER)

## B E G R Ü N D U N G

- Anlagen:
- Gestaltungsplan M 1: 500 vom 8.1.1991
  - Untersuchung der bestehenden Gebäude einschließlich Dachform, Dachneigung und Treppenerschließung eines Dachgeschosses, vom 8.1.1991  
jeweils gefertigt durch Herrn Paul Sickert, Roßwag.

### 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen geneigte Dächer anstatt Flachdächer (entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes) zu ermöglichen.

1.2 Der wesentlichste Teil der betroffenen Grundstückseigentümer haben eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt (1983). Die angegebenen Gründe hierfür sind:  
Reparaturanfälligkeit der Flachdächer und Wohnraumerweiterung durch ein Dachgeschoß.

1.3 Es erfolgte eine städtebauliche Untersuchung (1984), deren Ergebnis zeigte, daß unter bestimmten Voraussetzungen geneigte Dächer anstatt Flachdächer denkbar sind. Dabei waren die Hauptkriterien der Untersuchung:

- städtebauliche Einfügung geneigter Dächer
- Abstand und Lückenbildungen zwischen den Dächern / Dachneigungen
- Besonnung / Beschattung
- konstruktive Machbarkeit bei Aufsetzen eines geneigten Daches
- Feststellung von kritischen Bereichen hinsichtlich landschaftlicher Einfügung und nachbarlicher eventueller Beeinträchtigungen.

Am 4.10.1985 fand in Roßwag auch eine Informationsveranstaltung statt.

Bei der Untersuchung hat sich gezeigt, daß in besonders kritischen Bereichen das Winkeldach mit einer Dachneigung um die 30° und Abwalmungen an den Stirnseiten der Gebäude machbar und verträglich erscheinen.

Hierzu siehe auch das Gutachten vom 29.08.1984 bzw. deren Kurzfassung vom 18.04.1985.

1.4 Beschluß des Gemeinderates am 8.5.1985, das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Untersuchungsergebnisse einzuleiten.

- 1.5 Weiterführung der Untersuchungen über mögliche Dachformen und Modifizierung der Walmdachformen aufgrund des zunehmenden Bedarfsschaffung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung besserer Belichtungen im Dachgeschoß. Hierzu weitere Vermerke unter Ziffer 2.2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe.
- 2.0 Bestand
- 2.1 Einfügen in die Bauleitplanung  
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Sersheim, wirksam am 2.7.1980, als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.
- 2.2 Städtebaulicher Bestand
- 2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten  
Das Plangebiet befindet sich in einer Talrandlage der Enz. Besonders der östliche Bereich ist vom Tal aus sichtbar, wobei es sich um die bestehenden Gebäude Silvanerstraße 15, 17, 19 handelt. Alle nachfolgenden bestehenden Gebäude sind vom Tal aus kaum mehr oder gar nicht zu sehen. Von Norden her, also vom vorhandenen Wohngebiet aus, bildet die Gebäudezeile Silvanerstraße 15 - 29 bzw. Muskatellerstraße 17, 19, 25 den südlichen städtebaulichen Abschluß.
- 2.2.2 Räumliche und gestalterische Gegebenheiten  
Wie schon unter Ziffer 2.2.1 beschrieben reihen sich die Flachdachgebäude in einer langgestreckten Häuserzeile auf, und zwar (bis auf einen Fall) in Gegensatz zu den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes in offener Bauweise. Die meisten Gebäude weisen ringsumlaufende verschaltete Dachabschlüsse auf.  
Die Gebäude Muskatellerstraße 15 + 21 bzw. Silvanerstraße 31 bilden eine zweite Häuserzeile, jeweils mit der EFH dem Gelände (ansteigend) angepaßt.  
Die Gebäude Silvanerstraße 15 (in besonderem Maße) und Gebäude Nr. 17, weniger Gebäude Nr. 19, sind talseitig mit ihren Sockelgeschossen städtebaulich als Gebäudemasse stärker in Erscheinung tretend, können aber besonders im Hinblick auf die sich nach Nordwest fortsetzende Häuserzeile (Satteldächer) nicht als störend empfunden werden.
- Die Untersuchungen vom 29.8.1984 haben auch gezeigt, daß ein Aufsetzen eines geneigten Daches die Gebäude unterschiedlichen Bedingungen unterliegen, d.h. je nach Konstruktionsart des bestehenden Gebäudes (Flachdach) mehr oder weniger aufwendig sind. Es sind teilweise Fertig-

teilgebäude mit entsprechend weniger geeigneter Konstruktion.

- 2.2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe  
Es liegen folgende bestehende, rechtsgültige Bebauungspläne vor:
- Weinring II und IV, genehmigt durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 30.4.1973.
  - Weinring III, genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordwürttemberg mit Erlaß vom 15.8.1972.

Für den betroffenen Bereich sind Flachdächer festgesetzt.

Wie unter Ziffer 1.2 beschrieben hat ein wesentlicher Teil der betroffenen Grundstückseigentümer eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt (1983). Auch bei der Informationsveranstaltung 4.10.1984 in Roßwag sprachen sich die Mehrzahl für z. B. Walmdächer aus. Zwei der anwesenden Bürger stellten fest, daß dann (bei geneigten Dächern) ihre Sicht verbaut würde.

Wie erwähnt erfolgte der Einleitungsbeschluß durch den Gemeinderat am 8.5.1985, desweiteren die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.5.1985. Es ergaben sich keine Einwände. Das Landratsamt Ludwigsburg bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.

Die weiterführenden Untersuchungen wurden 1989 aufgenommen. Weitere Schritte:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Veröffentlichungen im Amtsblatt am 4.5.1990 und am 11.4.1990
- Offenlage vom 14.5.1990 bis zum 19.5.1990
- Informationsveranstaltung am 15.5.1990 mit dem Ergebnis:

Gewünschte Dachneigungen 25 - 32/33°.

Östlicher Bereich der Grundstückseigentümer Tendenz zum Walmdach, westlicher Bereich mehr zum Satteldach tendierend.

Regelung über maximale Firsthöhen denkbar.

Regelungen über gute Belichtungen des Dachraumes erwünscht.

Wohnungen im Dachgeschoß sollten möglich sein.

Es erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, insbesondere auch aufgrund der Anregungen und Bemerkungen der beteiligten Bürger. Das Ergebnis der Überarbeitungen ist im vorliegenden Entwurf enthalten.

#### 2.2.4 Erschliessung und Stadttechnik

Die betroffenen Bereiche sind voll erschlossen, ebenso ist Zuwasser, Entwässerung und Stromversorgung vorhanden. Für die noch nicht überbauten Grundstücke Silvanerstraße 25 bzw. Muskatellerstraße 23 sind Erschließung und Leitungsver-sorgung gegeben.

### 3.0 Städtebauliche Planung

#### 3.1 Planerische Leitgedanken

Die Untersuchungen von 1984 über geneigte Dächer auf vor-handenen Flachdächern haben verschiedene Ergebnisse ge-bracht, die auch bei erneuter Überprüfung stichhaltig er-scheinen:

- geneigte Dächer bei eingeschossigen Gebäuden sind in bezug auf Beschattungen bis zu einer Dachneigung von ca. 30° in der Auswirkung einem Flachdach etwa gleichzusetzen
- die Bildung von Winkeldächern in der Aufreihung sind bei den geringen Gebäudeabständen günstig.
- darüberhinaus sind die effektiven Firsthöhen mitentscheidend bei der städtebaulichen Gesamtbeurteilung, so-mit auch daß die erzielbaren Dachneigungen variiert wer-den müssen, d.h. die Dachlandschaft ist abwechslungsrei-cher.
- die Bewertung der Verträglichkeit ist stark abhängig von den Abständen der Gebäude, d.h. ebenso, daß bei einer An-zahl von Dachendungen nachbarlich gesehen keine Zwangs-lagen entstehen.

Darauf aufbauend und unter Beachtung , daß auch Dachformen und Dachendungen zur Anwendung kommen können, die dem Walm-dach naheliegen, aber in der Dachnutzung mehr Vorteile bringen können, werden nachfolgende Einzelannahmen vorge-schlagen.

#### 3.2 Einzelgestaltung, grundsätzliche Merkmale für Gebäude und Gebäudegruppen.

Es ist eine gruppenweise Festsetzung von Planungsdaten rat-sam. Immer da, wo keine nachbarlichen Beeinträchtigungen vorliegen, können größere Gestaltungsspielräume angenommen werden. Da wo prekäre Gebäudeabstände vorkommen, sollten sich nur Dachendungen mit zurückgesetztem First bzw. Win-keldachflächen gegenüberliegen (G 2). Weitere Merkmale:

- Begrenzungen der Firsthöhen
- verschiedenen Dachendungen (G 1) (Satteldach), G 2 (Walm-ansatz mit versetztem First)
- über Festsetzungen von Dachformen und Firstrichtungen

- Erreichung von Mindestabständen bei Dachformen
- keine Kniestockausbildungen
  - teilweise (bei Dachendungen) Begrenzungen der Dach- und Gesimsabmessungen, ebenso Brüstungshöhen
  - keine Dachaufbauten (Ausnahmen bei schwierigen Treppenföhrungen zum Dachgeschoß, bei vorhandenen Gebäuden)
  - Formatbeschränkungen und Anzahl /Abstände von Dachflächenfenster
  - Farbe der Ziegel/Dachdeckung.

3.3 Angenommene Planungsdaten

Die angenommenen Planungsdaten und Festsetzungen sind im einzelnen im Textteil des Bebauungsplanentwurfes zu entnehmen.

3.4 Erschließung und Stadttechnik

Wie unter Ziffer 2.2.4 bereits erwähnt, sind die betroffenen Bereiche erschlossen und mit Versorgungsleitungen berücksichtigt. Es bestehen entsprechende Leitungsrechte. Das künftige Gebäude Silvanerstraße 25, Parzelle 1076/3 muß aus Leitungsgründen mit der im Entwurf eingetragenen EFH angenommen werden, auch wenn aus topographischen Gründen eine Tieferlegung wünschenswert wäre.

Vaihingen an der Enz, den 08.01.1991

Sickert



ROSSWAG  
 WENRING II-IV,  
 WENRING III  
 1. ÄNDERUNG (DÄCHER)

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG  
 GESTALTUNGSPLAN

PAUL SICKERT  
 DPL. ING. FH. FREIER ARCHITEKT  
 WASSERMANNGASSE 16

*Prof. F. Sauer*  
 1.8.91

PLB 5.2

Bebauungsplan Weinring II + IV, Weinring III 1. Änderung (Dächer)

### ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

Untersuchung der bestehenden Gebäude einschließlich Dachform, Dachneigung und Treppenerschließung eines Dachgeschosses

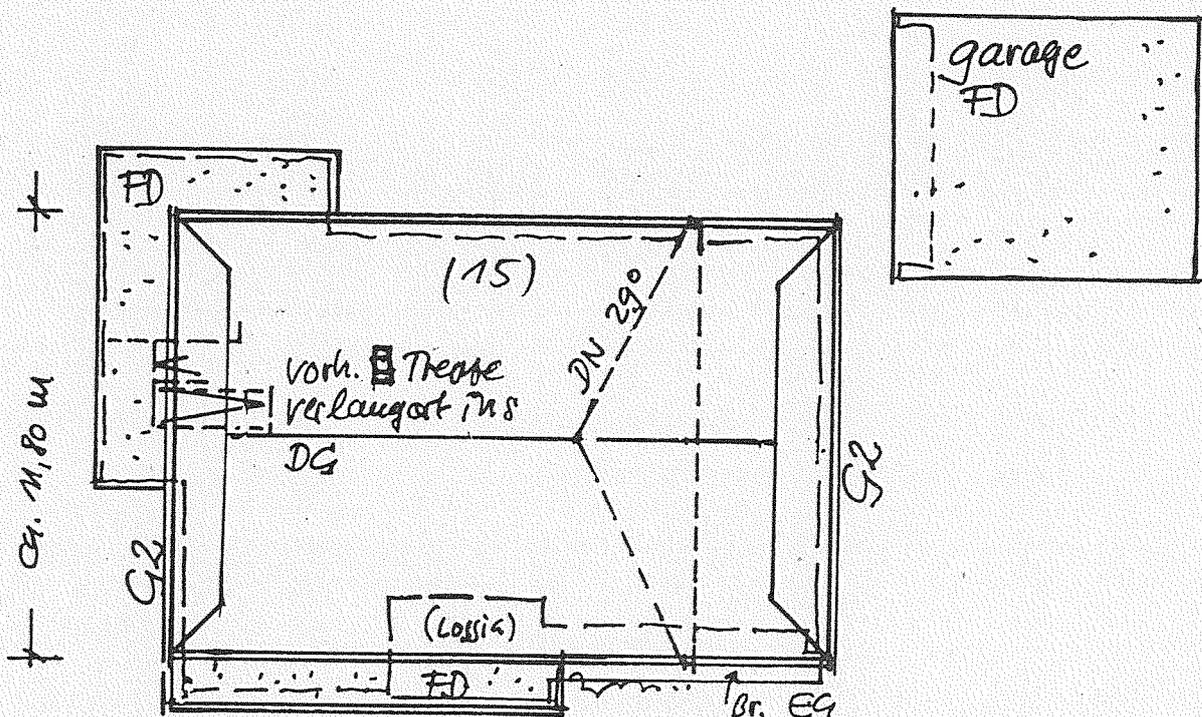
Die bestehenden 13 Gebäude im Untersuchungsgebiet sind sowohl in der Grundrißbildung, in der Gestaltung und vorallem auch in der Konstruktionsart sehr unterschiedlich. Nachfolgend Einzeluntersuchungen in bezug auf:

- Dachform, entsprechend den im Entwurf gegebenen Möglichkeiten (Draufsicht)
- Dachneigung, dargestellt bei vorgegebener Firsthöhe
- möglich erscheinende Erschließung eines künftigen Dachgeschosses. Es wird in der Regel nur eine von evtl. mehreren Lösungen dargestellt.

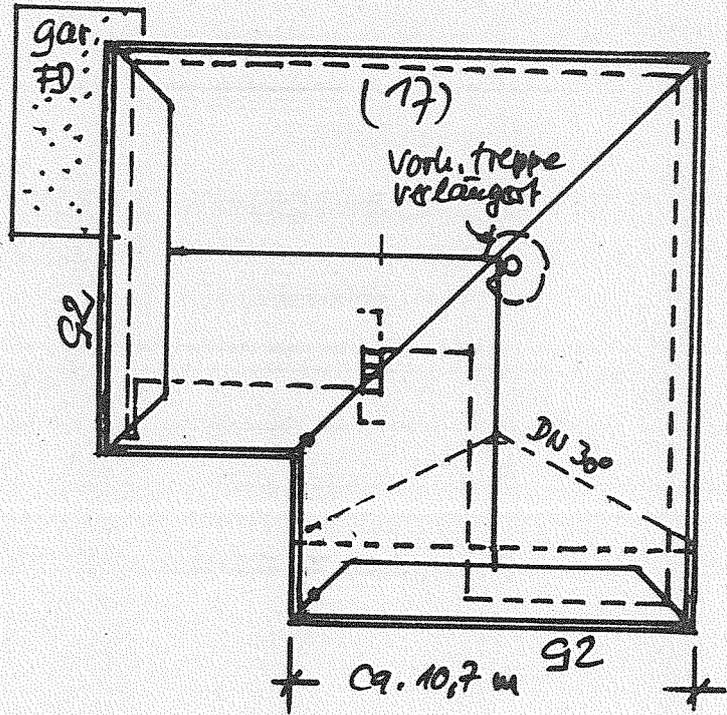
Alle Skizzen sind trotz unterschiedlicher Ausgangsbasis (Baugesuche M 1:100) auf ca. M 1:200 reduziert, um eine einheitliche Darstellung zu erzielen.

Vaih./E.-Roßwag 8.01.91

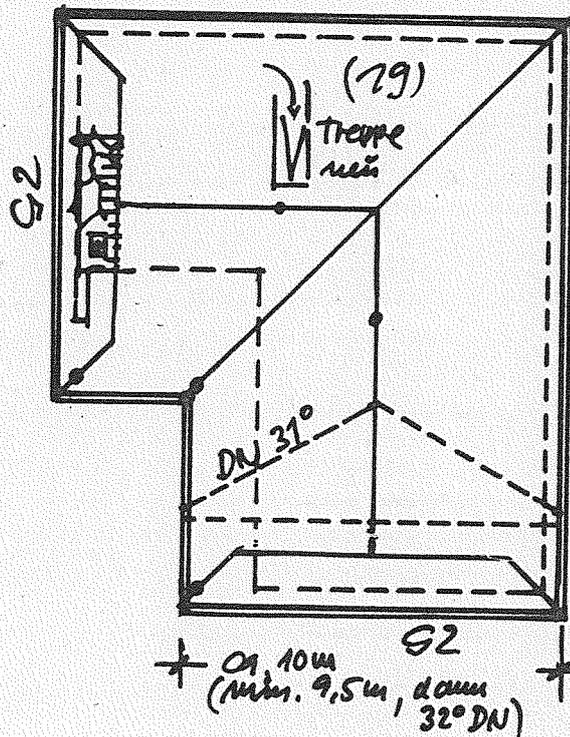
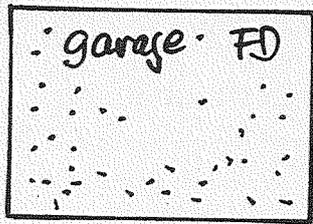
*P. Finster*



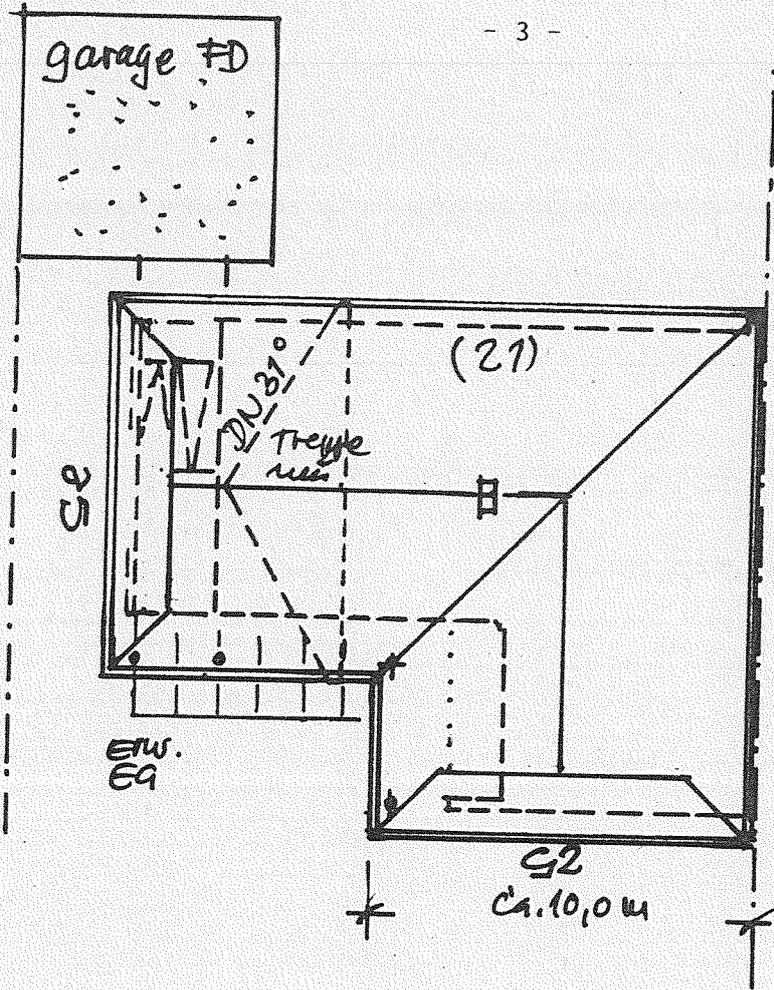
hier beginnend Silvanerstraße 15



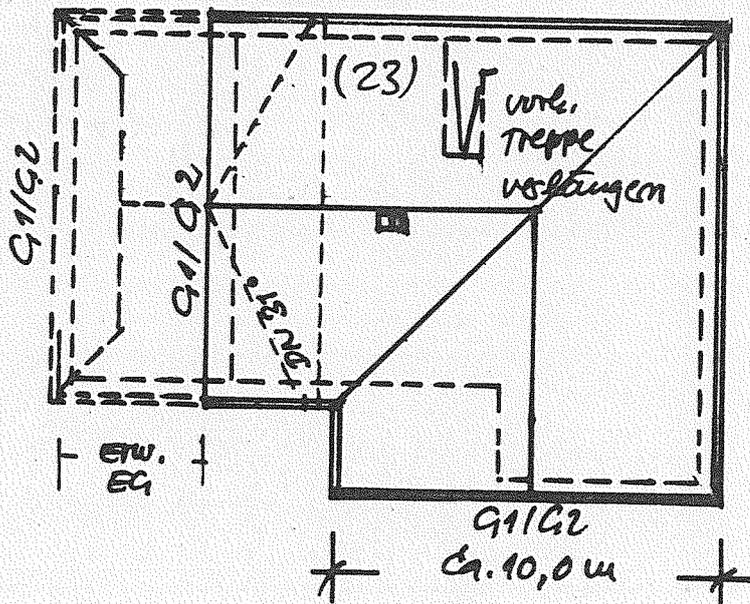
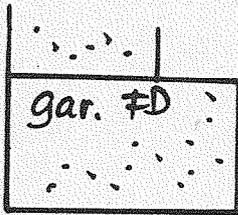
Silvanerstrasse 17



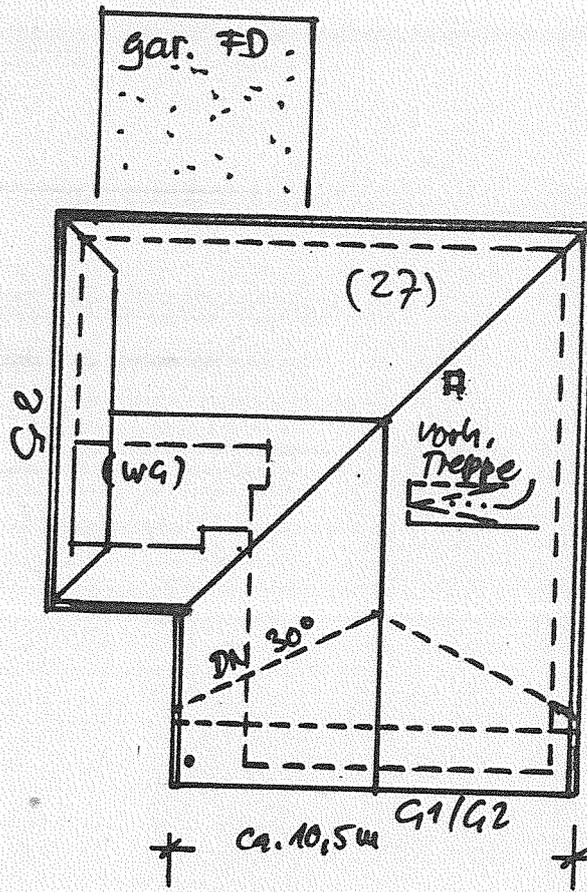
Silvanerstrasse 19



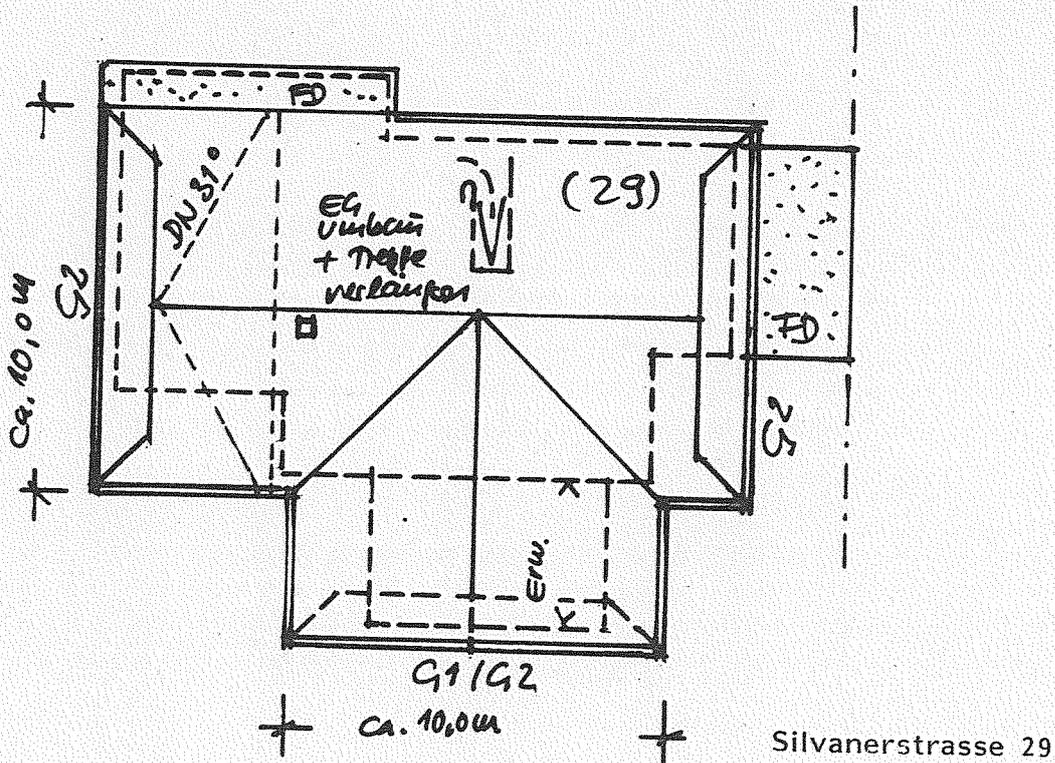
Silvanerstrasse 21

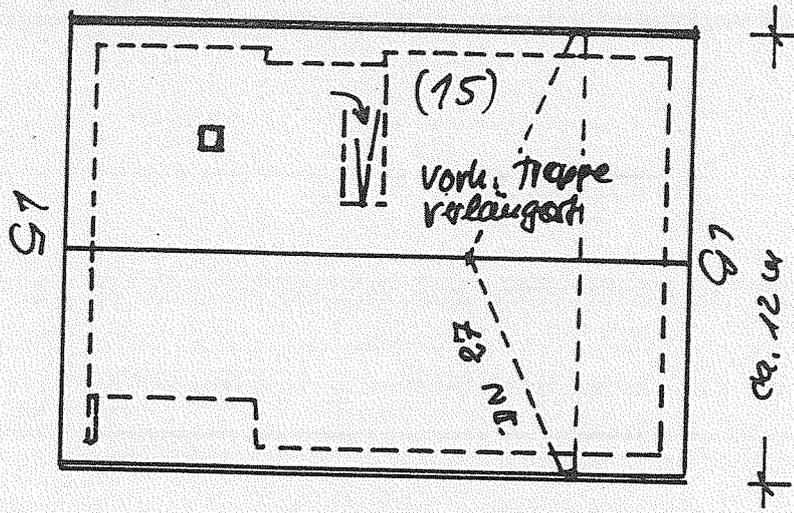


Silvanerstrasse 23

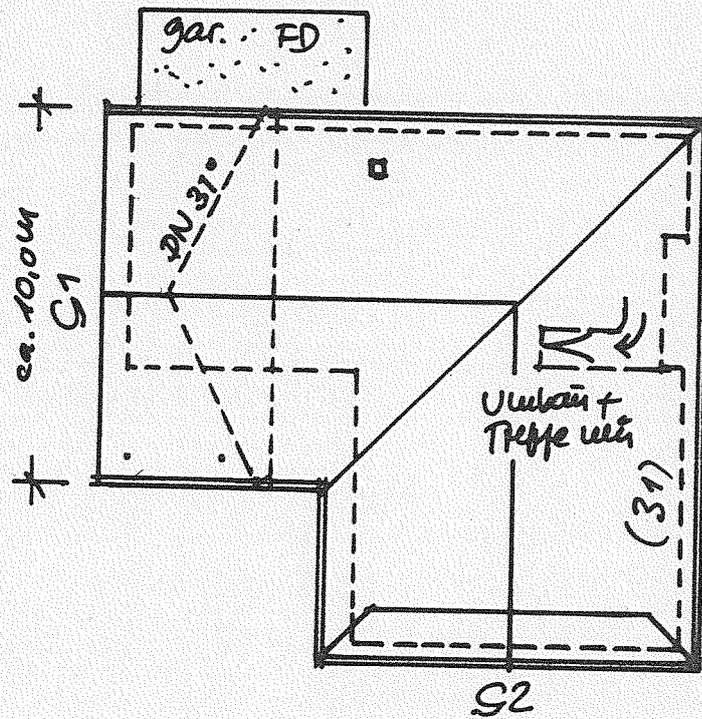


Silvanerstrasse 27

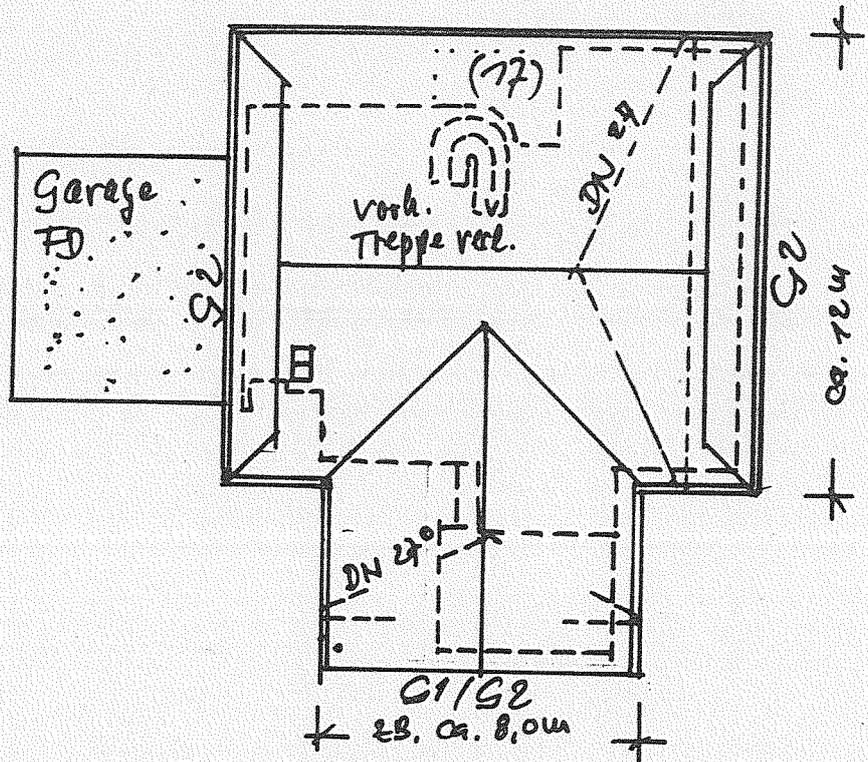




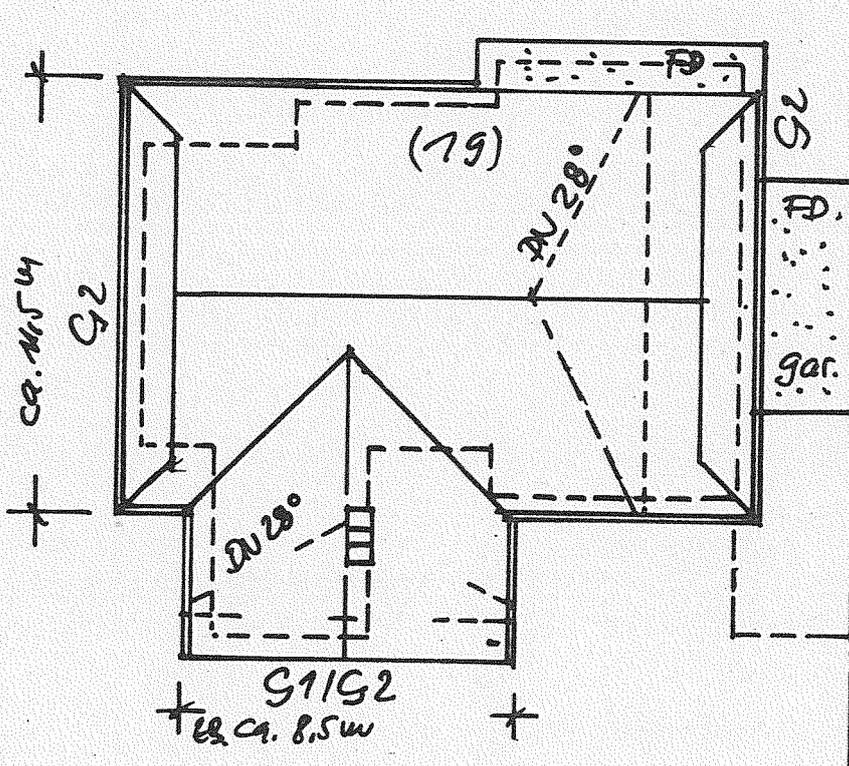
Muskatellerstrasse 15



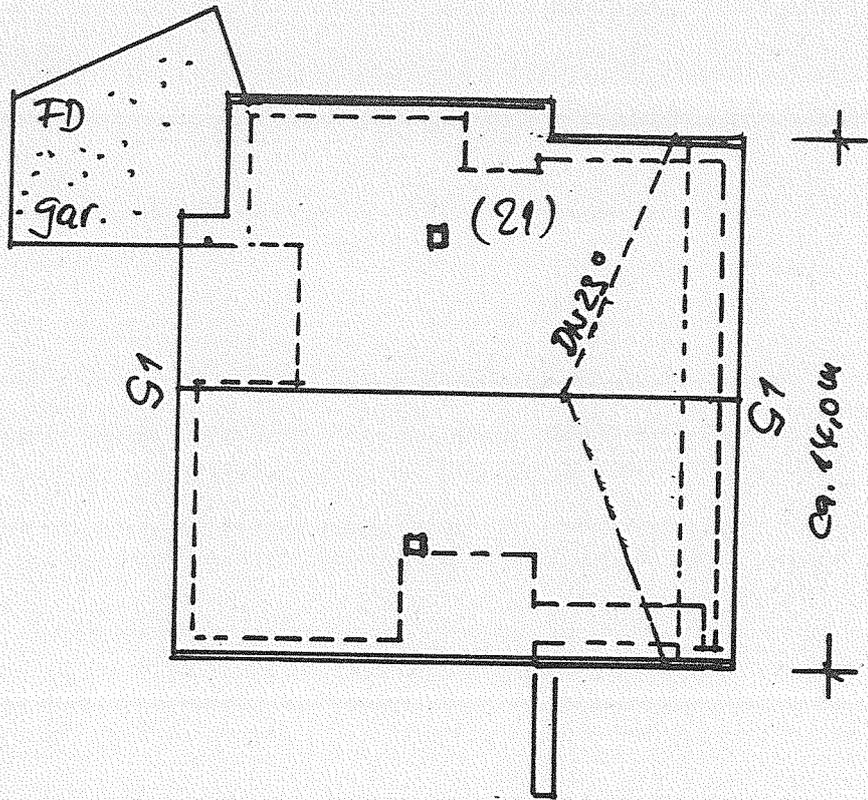
Silvanerstrasse 31



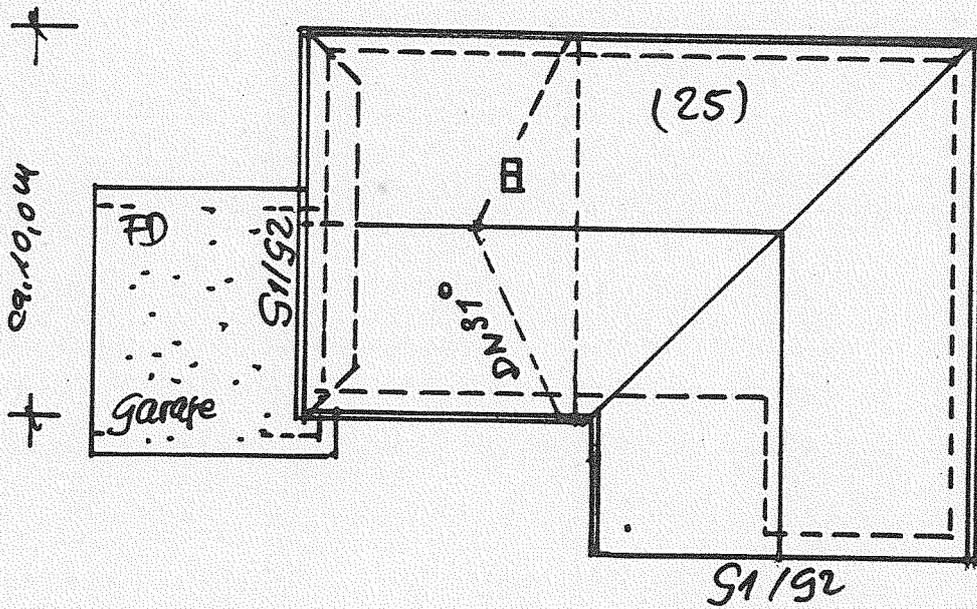
Muskatellerstrasse 17



Muskatellerstrasse 19



Muskatellerstrasse 21



Muskatellerstrasse 25