



## 1. **Aktueller Anlass**

Der Bebauungsplan „Weinring V“ ist mit Datum vom 13.03.1987 rechtskräftig geworden. Eine Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich wurde mit dem Bebauungsplan „Weinring VI“ neu überplant. In diesem Teilbereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Weinring VI“ in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Weinring V“ regelt in seinem Textteil u. a. auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Unter dem Begriff der „Nebenanlagen“ nach § 14 BauNVO fallen alle untergeordneten baulichen Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes - hier dem Wohnen - dienen, angefangen von der Pergola über Schwimmbecken bis zur Gartenhütte.

Der geltende Bebauungsplan schränkt nun die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen insofern ein, als diese - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - außerhalb der durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. In der Praxis haben diese und ähnliche Festsetzungen in anderen Vaihinger Baugebieten immer wieder zu Problemen geführt. Der Bedarf nach zusätzlichen Unterstellmöglichkeiten z. B. für Gartenmöbel, Fahrräder oder Außenspielzeug der Kinder stellt sich oft bereits kurz nach dem Einzug der Bewohner in Neubaugebieten heraus. Dieser Bedarf soll dann meist mit Gartenhütten abgedeckt werden. Diese Gartenhütten werden vielfach ohne Genehmigung errichtet. Das Baurechtsamt muss bei Bekanntwerden gegen diese unrechtmäßig errichteten Gartenhütten vorgehen und in der Regel Abbruchverfügungen erlassen.

Aus Anlass einer im Baugebiet Weinring VI unrechtmäßig errichteten Gartenhütte hat der Ortschaftsrat diese Thematik in seiner Sitzung am 11.09.03 mit dem einstimmigen Ergebnis diskutiert, dass Gartenhütten mit bis zu 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum innerhalb der Grundstücksgrenzen als Ausnahme hier zulässig sein sollten. Diese Regelung soll für alle Baugebiete „Weinring“ in Roßwag und somit auch für das Baugebiet „Weinring V“ gelten. Diese Regelung bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes „Weinring V“.

## **2. Erläuterung zur Bebauungsplanänderung**

Gemäß dem Anlass wird lediglich die entsprechende Bebauungsplanvorschrift in den textlichen Festsetzungen geändert.

Nach der bisherigen Festsetzung sind nicht nur Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt, sondern auch solche, soweit es sich um Gebäudeteile handelt, außerhalb der Baufenster unzulässig (z. B. Pergolen über der Terrasse). Da dieser Ausschluss mit der neuen Regelung „Gerätehütten“ kaum nachvollziehbar ist, wurde er bei dieser Bebauungsplanänderung weggelassen.

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind z. T. als Straßen ohne separaten Fußweg oder als Straßen mit Fußwegen von ca. 1,5 m Breite ausgebaut. Nebenanlagen, wie z. B. Gerätehütten direkt an diesen Straßen oder Fußwegen engen optisch die Verkehrsflächen ein. Ein Fußgänger hält von einer Grenze in der Regel einen größeren Abstand, wenn an dieser ein Gebäude steht. Er weicht ggf. auf die Straße aus. Um dem entgegenzusteuern wurde in die Bebauungsplanänderung der Passus mit aufgenommen, dass diese Nebenanlagen (Gebäude mit max. 15 m<sup>3</sup>) zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1 m einzuhalten haben. Wünschenswert ist, dass diese Fläche zur Eingrünung benutzt wird.

## **3. Verfahren**

Auf eine Beteiligung der TÖB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Bürger kann verzichtet werden, da Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt werden und der Umfang der Änderung geringfügig ist. Eine UVP ist nicht erforderlich, insbesondere da die GRZ nicht verändert wird. Aus gleichem Grunde ist kein weiter gehender Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 27.10.2003

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung