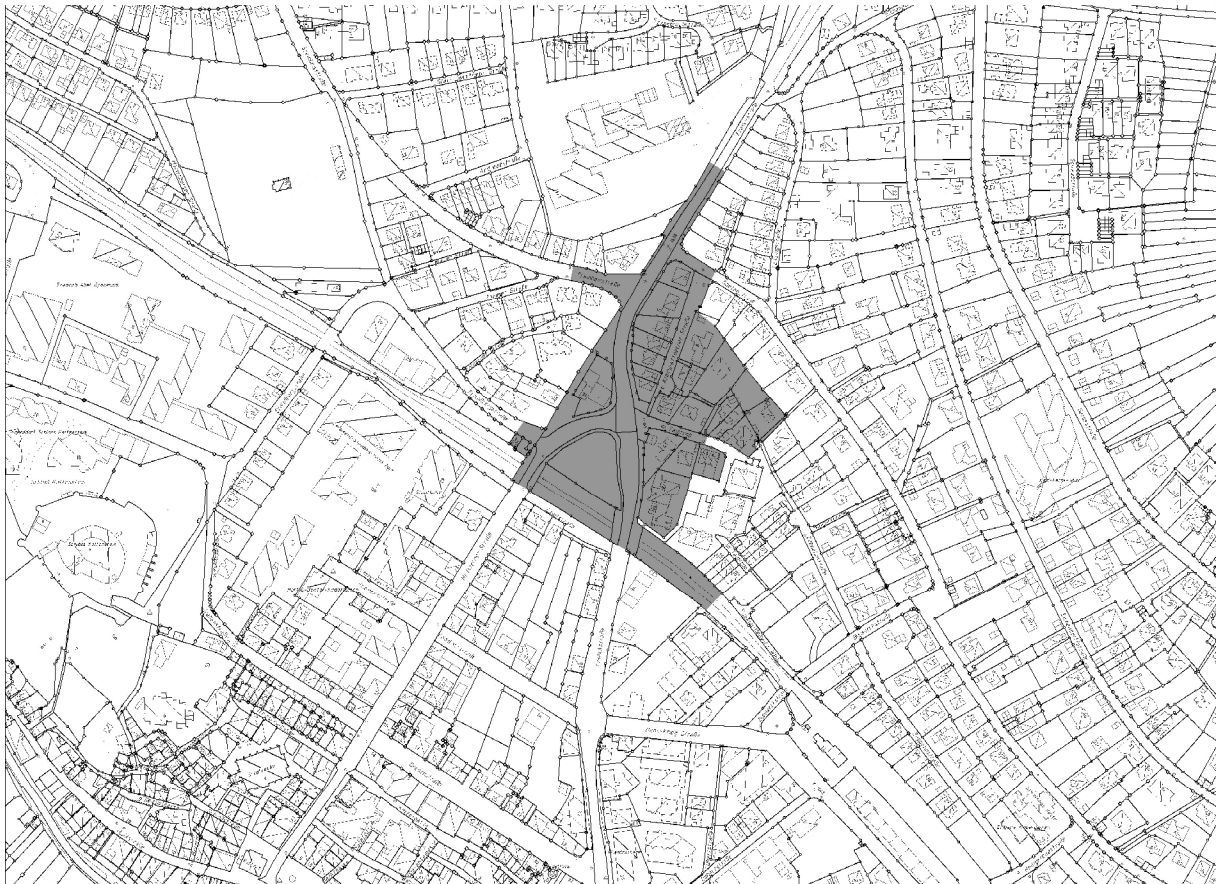


**KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAHINGEN, Plb. 1.4**

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Zeppelinstraße – West, 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, 26.10.2010

Begründung

1. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Den Anlass zur Bebauungsplanänderung gab eine Anfrage aus dem Planbereich, ob auf dem Gebäude Dachaufbauten errichtet werden dürfen. Diese sind laut Bebauungsplan „Zeppelinstraße – West“ bisher nicht zulässig. Im Geltungsbereich gibt es Gauben, die bereits vor Rechtskraft des o. g. Bebauungsplanes erstellt wurden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Zeppelinstraße – West“ ist seit 1984 rechtskräftig. Im Jahr 1991 wurde ein Teil des Geltungsbereichs abgetrennt und neu überplant. Hier sind Dachaufbauten zulässig.

Die erste Änderung des ursprünglichen Bereichs erfolgte 2009. Hier wurden textliche Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Unter heutigen Gesichtspunkten ist es gerechtfertigt, zumindest einen maßvollen Ausbau der Dachräume zu ermöglichen.

Aufgrund des steigenden Flächenbedarfes muss das Augenmerk auf Nutzungsmöglichkeiten in den Innenbereichen der Orte gelenkt werden. Hierzu gehört in erster Linie die Nutzung von Ausbaureserven in den Gebäuden selbst, sofern dies in einem verträglichen Maße möglich ist.

Um allen Hauseigentümern die Möglichkeit zum Dachausbau zu ermöglichen, bedarf es geänderter rechtlicher Voraussetzungen.

4. Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor.

Es handelt sich um kein „UVP pflichtiges Vorhaben“ gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit. Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§1 (6) Ziffer 7b BauGB) sind nicht gegeben.

Mit der Bebauungsplanänderung wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen.

5. Verfahrensablauf

Im Anschluss an den gefassten Aufstellungs- und Rechtsplanentwurfsbeschluss wird die Offenlage durchgeführt.

6. Geltungsbereich / Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Plangebiet „Zeppelinstraße – West“ und „Zeppelinstraße – West 1. Änderung“.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortszentrums von Vaihingen.

7. Städtebaulicher Bestand

Der Bereich ist fast komplett bebaut. Es gibt im Geltungsbereich bereits vereinzelt Gauben. Eine Bestandsaufnahme ergab, dass bei manchen Gebäuden keine Gauben möglich bzw. sinnvoll sein werden, weil entweder die vorhandene Dachneigung zu gering, oder der Kniestock zu hoch ist.

Bis auf den Bereich, in dem sich die Tankstelle mit festgesetztem Flachdach befindet, sind überall Dachneigungen mit 30 bzw. 30 – 35° festgesetzt.

8. Planung

In dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Dachaufbauten in dem Umfang zugelassen, wie es in aktuelleren Bebauungsplänen in Vaihingen üblich ist.

Die neuen Festsetzungen gewährleisten, dass Dachaufbauten den Dachflächen grundsätzlich untergeordnet bleiben. Mit der Beschränkung der Gaubenform auf Flach- Schlepp- Satteldach und Tonnengauben wird ein gewisses Maß an Einheitlichkeit angestrebt.

Auch die Zulässigkeit von Quergiebeln soll in dieser Änderung klargestellt werden. Dies war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eindeutig festgesetzt. Zu einer besseren Erreichbarkeit des Obergeschosses bedarf es vielleicht im Einzelfall eines Quergiebels. Auch hierzu werden Festsetzungen getroffen, wie sie in neueren Vaihingen Bebauungsplänen üblich sind.

Die neuen Festsetzungen gewährleisten, dass Dachaufbauten den Dachflächen grundsätzlich untergeordnet bleiben und dass ein gewisses Maß an Einheitlichkeit gewährleistet ist.

Mit der Neuregelung wird auch die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern ausdrücklich erlaubt und so geregelt, wie in anderen Bebauungsplänen und wie es sich inzwischen bewährt hat.

Zusätzlich wird noch die Zulässigkeit von Nebenanlagen in kleinerem Umfang (Gerätehütten bis 15 m³) geregelt. Diese waren bisher außerhalb des Bauftens nicht zulässig, aber zum einen teilweise bereits vorhanden und zum anderen auch vertretbar.

9. Umweltprüfung/Umweltbereich, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren und ohne Umweltprüfung.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (gem §1a BauGB) ist nicht erforderlich, da weitergehende Eingriffe nicht gegeben sind.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 26.10.2010