

## Bebauungsplan Hinter den Ziegelgärten, 1. Änderung

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

In Teilen des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Errichtung von gewerblichen Betriebsstätten und landwirtschaftlichen Gebäuden gestattet.

Im Laufe der Jahre entstand rings um das Plangebiet Wohnbebauung. Ein im Geltungsbereich ansässiger Gewerbebetrieb wurde inzwischen aufgegeben.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ermöglichung von Wohnbebauung auf den bisher gewerblich genutzten Flächen zu schaffen.

In den Geltungsbereich einbezogen werden mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke; auf diesen Grundstücken werden Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude vorgesehen.

#### 2. Einfügen in die Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Ziegelgärten", genehmigt durch das Regierungspräsidium NW in Stuttgart mit Erlaß vom 28. Mai 1957, Nr. I 5 Ho - 2207 - 5.

Bisheriges Verfahren:

- Einleitungsbeschluß, gefaßt vom Gemeinderat am 31.8.1988
- Veröffentlichung im Amtsblatt am 9.9.1988
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 12.9.1988 bis zum 16.9.1988.  
Dabei wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.9.1988 zur Stellungnahme aufgefordert.  
Den Anregungen des Landratsamtes Ludwigsburg hinsichtlich Gestaltung, Materialwahl, wasserdurchlässige Parkplätze und Begrünung wurde Rechnung getragen.  
Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes zum Grundwasserschutz wurde in den Textteil aufgenommen.  
Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes sind Erkundungsmaßnahmen in Bezug auf Altlasten nicht erforderlich.
- Der städtebauliche Entwurf wurde im Stadtteilausschuß am 5.4.1989 und im Technischen Ausschuß am 17.4.1989 beraten.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Kernstadt.

Es wird umschlossen von vier bestehenden Straßen, daran grenzt ringsum Wohnbebauung an, im Westen als Einzelhäuser, im Norden, Osten und Süden als Geschoßwohnungsbau.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im südlichen Teil ebenfalls Wohngebäude. Der nördliche Bereich wurde bisher zum größten Teil als Baustoffhandlung genutzt.

Dieser Betrieb wurde inzwischen aufgegeben, die Betriebsgebäude sollen entfernt werden. Das zum Betrieb gehörende Wohngebäude wird erhalten.

## 5. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist ca 0,8 ha groß.

Entsprechend der im südlichen Teil des Plangebietes und in der Umgebung vorhandenen Bebauung wird für die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### A. Südliches Teilgebiet (ca 0,5 ha)

Die überbaubaren Flächen sowie das Maß der baulichen Nutzung lassen Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude zu.

### B. Nördliches Teilgebiet (ca 0,3 ha)

Unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Wohnlage und der in der Umgebung vorhandenen Baukörper, wird eine verdichtete Bebauung vorgesehen.

Dementsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung auf Z = II/III und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Um die Höhe der Gebäude einzugrenzen und eine Anpassung an die umgebende vorhandenen Bebauung zu erreichen, werden die max. Firsthöhen und die max. Traufhöhen festgeschrieben.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im wesentlichen in einer Tiefgarage.

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

(Deppert)