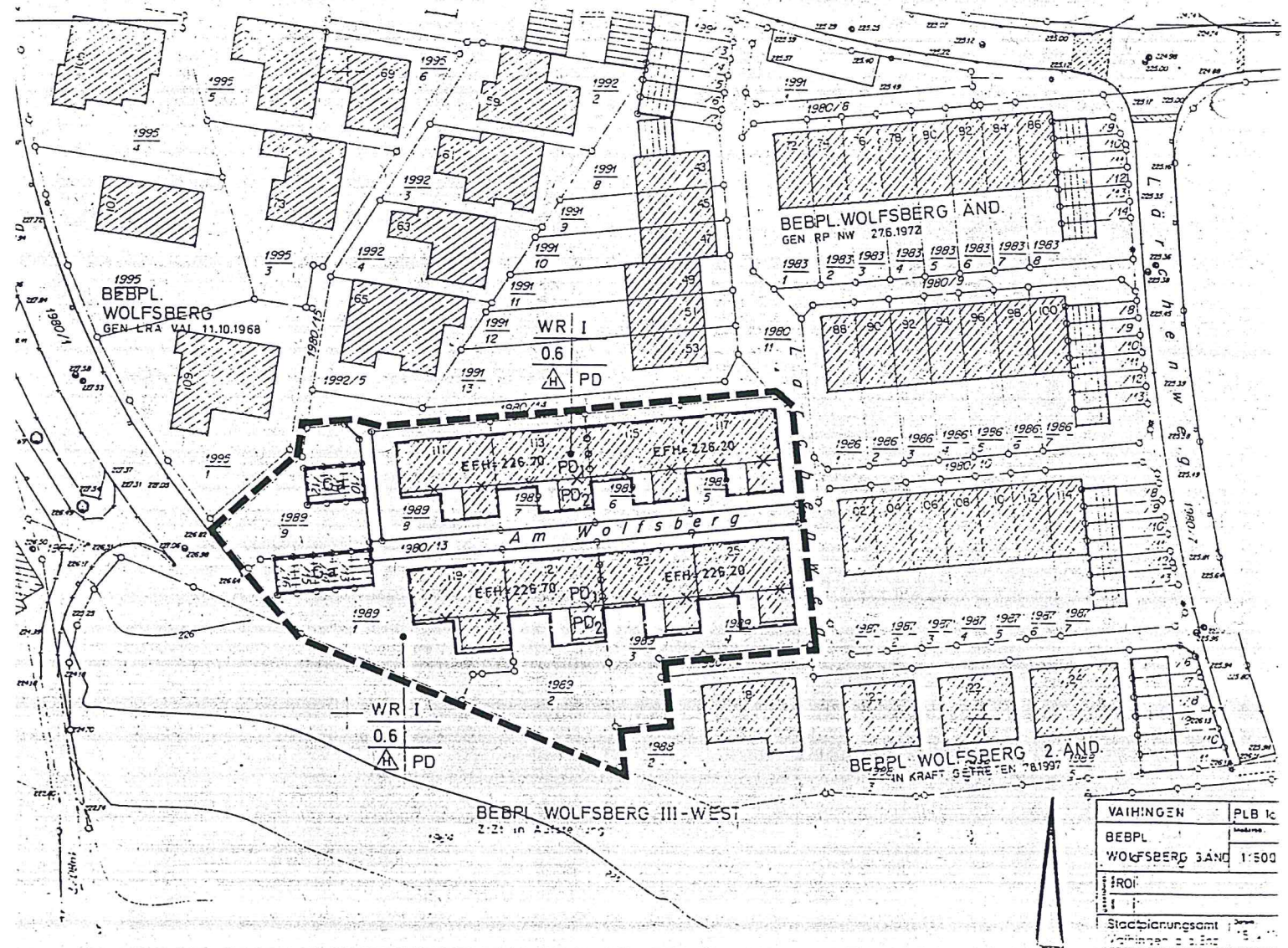


KREIS LUDWIGSBURG
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
 STADTTEIL VAIHINGEN Pib. 1.6

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSBERG 3. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



VAIHINGEN	PLB Ic
BEBPL	Maßstab:
WOLFSBERG 3. ÄND.	1:500
WR I	
Städtebauamt	
Vaihingen a.d. Enz	

Stadtplanungsamt
 Vaihingen an der Enz, den 15.04.1998

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um dem Problem undichter Flachdächer zu begegnen sollen Pultdächer zugelassen werden. Damit verbunden wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglicht.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Änderung Wolfsberg" (in Kraft getreten am 13.7.1972).

2.2 Örtliche Planungen

Im südlichen Anschluß des Plangebiets ist eine Erweiterung des Wohngebiets geplant (Wolfsberg III - West).

2.3 Städtebaulicher Bestand/ Umgebung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut mit 8 eingeschossigen Flachdachwinkelhäusern (2 Hausgruppen) und 8 Flachdachgaragen. Im Norden und Osten grenzen ein- oder zweigeschossige Flachdachwohnhäuser an. Im Süden grenzen (noch) landwirtschaftliche Flächen an.

3. Planung

3.1 Dachform

Die Festsetzungen zur Dachform sind im wesentlichen durch folgende Aspekte bestimmt:

a) Es ist eine für das Stadt- und Landschaftsbild gestalterisch verträgliche Zuordnung von Flachdächern und geneigten Dächern sicherzustellen (deshalb flach geneigte Dächer). Dies gilt nicht nur für das Plangebiet und den angrenzenden Flachdachgebieten sondern auch bezüglich dem westlichen Teil der Wohngebietserweiterung "Wolfsberg III - West" sowie der bereits durchgeführten Bebauungsplanänderung Wolfsberg 3. Änderung im Südosten.

Zu berücksichtigen ist auch, daß mit einer Bebauungsplanänderung zur Dachform keine Bauverpflichtung entsteht (sondern lediglich die Option zugunsten des Bauherrn eröffnet wird).

b) Der Aspekt gewinnt noch zusätzliche Bedeutung, da man weitere Bebauungsplanänderungen in den Flachdachgebieten grundsätzlich nicht ausschließen kann. Die relativ flache Dachneigung kann am unproblematischsten auf andere Gebiete übertragen werden (Verschattung).

c) Die Vorschriften zum Dach wurden auf Grundlage einer einheitlichen Vorplanung (siehe Anhang) sehr eng gefaßt um die hier städtebaulich gebotene

einheitliche Gestaltung der Reihen- bzw. Winkelhäuser zumindest langfristig sicherzustellen. Die Durchführung des hier ursprünglich anvisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) mußte aufgegeben werden, da die 8 Eigentümer nicht in den engen Realisierungszeitraums eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingebunden werden konnten. Insofern wird der städtebauliche Belang einer einheitlichen Umgestaltung zwar nicht grundsätzlich aber eben zeitlich zurückgestellt.

d) Die zulässige Dachneigung ermöglicht noch die gestalterisch gebotene Ziegeldeckung.

e) Das Verbot von Dachaufbauten begründet sich in der generell gestalterischen Unverträglichkeit mit flachen Dachneigungen bzw. kleinen Dächern. Das Verbot der Dacheinschnitte auf der Nordseite soll eine übermäßige Beeinträchtigung der bisher sehr gut sichtgeschützten Gärten vermeiden.

3.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe begrenzen die mit einer Gebäudeerhöhung verbundene zusätzliche Verschattung der angrenzenden Grundstücke auf ein akzeptables Maß und ermöglichen gleichzeitig eine wenn auch bescheidene Wohnraumerweiterung.

Auch aus klimatischen Gründen sollte eine bauliche Überhöhung der Hangkante am Enztal begrenzt werden.

3.3 Sonstige Festsetzungen

Mit Ausnahme der Festsetzungen zum Dach (und abhängig davon die Gebäudehöhe) wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans "Änderung Wolfsberg" in ihren wesentlichen Inhalten beibehalten. Es werden lediglich Anpassungen an tatsächliche Gegebenheiten oder an generell heutigen Anforderungen vorgenommen. Auf die Geschößflächenzahl wurde wegen der Einführung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

Ein Baufenster ist entfallen. Dieser frühere Bauplatz wurde zwischen den Grundstücken Lärchenweg 118, Am Wolfsberg 121 und 123 aufgeteilt und den Gartenflächen zugeschlagen.

4. Grünordnung, § 8a BNatSchG

Es sind keine grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen, da die Grundstücke alle bebaut und die Gärten angelegt sind. Durch die Möglichkeit der Dachaufstockung werden keine weitergehenden Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB ermöglicht.

Mögliche (allenfalls geringfügige) Auswirkungen auf das Kleinklima können wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Somit entfällt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Änderungen sind nicht vorgesehen. Erschließungsbeiträge (sowohl im Sinne des BauGB, als auch nach Kommunalabgabengesetz) ergeben sich nicht.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 15.04.1998

Stadtplanungsamt

i.A. T. Schmitt

Anhang:

Vorplanung Aufstockung Gartenhofhäuser Am Wolfsberg 111 - 125 vom 30.01.1998