

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Bergle, 6. Änderung“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB – ohne Umweltprüfung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahren
3. Vorgänge, Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen der Bebauungsplanänderung
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
10. Ver- und Entsorgung
11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
12. Städtebauliche Daten

Anhänge

- Anregungen und Hinweise aus der Offenlage sowie die vom Gemeinderat am 26.10.2022 beschlossenen Stellungnahmen der Verwaltung in Tabellenform.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Bergle“ stammt aus dem Jahr 1969. Die Keimzelle vom Ort mit der Hofstelle und der Peterskirche liegt westlich. Östlich begann ein zweiter Siedlungsabschnitt am dortigen, damals noch einzigen Bahnhaltepunkt der heutigen Gesamtstadt Vaihingen an der Enz. Das Baugebiet Bergle verbindet die beiden Siedlungsansätze Hofgut und Bahnhaltepunkt in Kleinglattbach.

Das Baugebiet Bergle mit seinen ca. 11 ha zeugt von einer Aufbruchstimmung und großem Wachstum. Nicht unerheblich wurden dabei in mittlerer Lage Bauflächen für eine vier- und fünfgeschossige Mischgebietsbebauung ausgewiesen. Eine neue Ortsmitte sollte entstehen. Für die Ränder / Übergangsbereich wünschte man sich eine der Umgebung angepasste ein- bzw. zweigeschossige reine Wohnbebauung.

Bereits 10 Jahre später wurde die Idee teilweise aufgegeben. Mit der 1. Bebauungsplanänderung wurden die zulässige Baudichte und Bauhöhe für den zentralen Bereich deutlich zurückgenommen. Die Mischgebietsflächen wurden zu weiteren Wohngebieten geändert. Es folgten weitere kleinere Änderungen. Eine Ortsmitte hat sich nicht entwickelt.

Der jetzt zur Änderung vorgeschlagene Bereich ist ausschließlich mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Es gibt eine Baulücke. Einheitlich wurde die Vorgabe, dass jegliche Dachaufbauten unzulässig sind, eingehalten. Diese Bauvorschrift ist auch vor dem Hintergrund des ansteigenden Geländes zu sehen. Die meisten Wohngebäude verfügen über Wohn- und Aufenthaltsräume zusätzlich zum Hauptgeschoss im Untergeschoss. Es konnte eine ruhige Dachlandschaft mit meist flach geneigten Dächern entstehen.

Aufgrund der Tiefe der Häuser und den Dachneigungen eignen sich die obere Etagen mehrerer Häuser (nicht alle) dennoch für einzelne Aufenthaltsräume. Ein Eigentümer möchte sein Dachgeschoss weiter ausbauen. Damit es sich für ihn lohnt, hat er eine Dachgaube geplant. Das Baugesuch musste wegen der in diesem Punkt einheitlich im Quartier eingehaltenen Bauvorschrift, keine Dachaufbauten zulässig, abgelehnt werden.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist mittlerweile ein gewichtiges städtebauliches Ziel, wenngleich neue Wohnungen meist nicht entstehen können. Mittels Nachverdichtung im Plangebiet kann der Siedlungsdruck auf den freien Landschaftsraum weiter reduziert werden. Die teils großen Grundstücke und das nach Norden abfallende Gelände mindern Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücken. Dachgauben sind aus neueren Neubaugebieten kaum wegzudenken.

In der Folge sollen mit diesem Verfahren für den Geltungsbereich als einzige Änderung Dachaufbauten großzügiger zugelassen werden. Ohne Änderung der Dichtekennwerte Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

2. Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB sind gegeben.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wird abgesehen (§ 13 (2) BauGB). Es bedarf keiner Umweltprüfung, keines Umweltberichtes und keiner zusammenfassenden Erklärung (§ 13 (3) BauGB).

3. Vorgänge, Verfahrensablauf (GR = Gemeinderat, OR = Ortschaftsrat Kleinglattbach)

11.05.2022 Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss vom GR nach Vorberatung am 28.04.2022 im OR.
 19.05.2022 Öffentliche Bekanntmachung
 27.05.2022 -
 29.06.2022 Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden.
 26.10.2022 Satzungsbeschluss nach Vorberatung am 13.10.2022 im OR.
 __.__.____ Öffentliche Bekanntmachung.

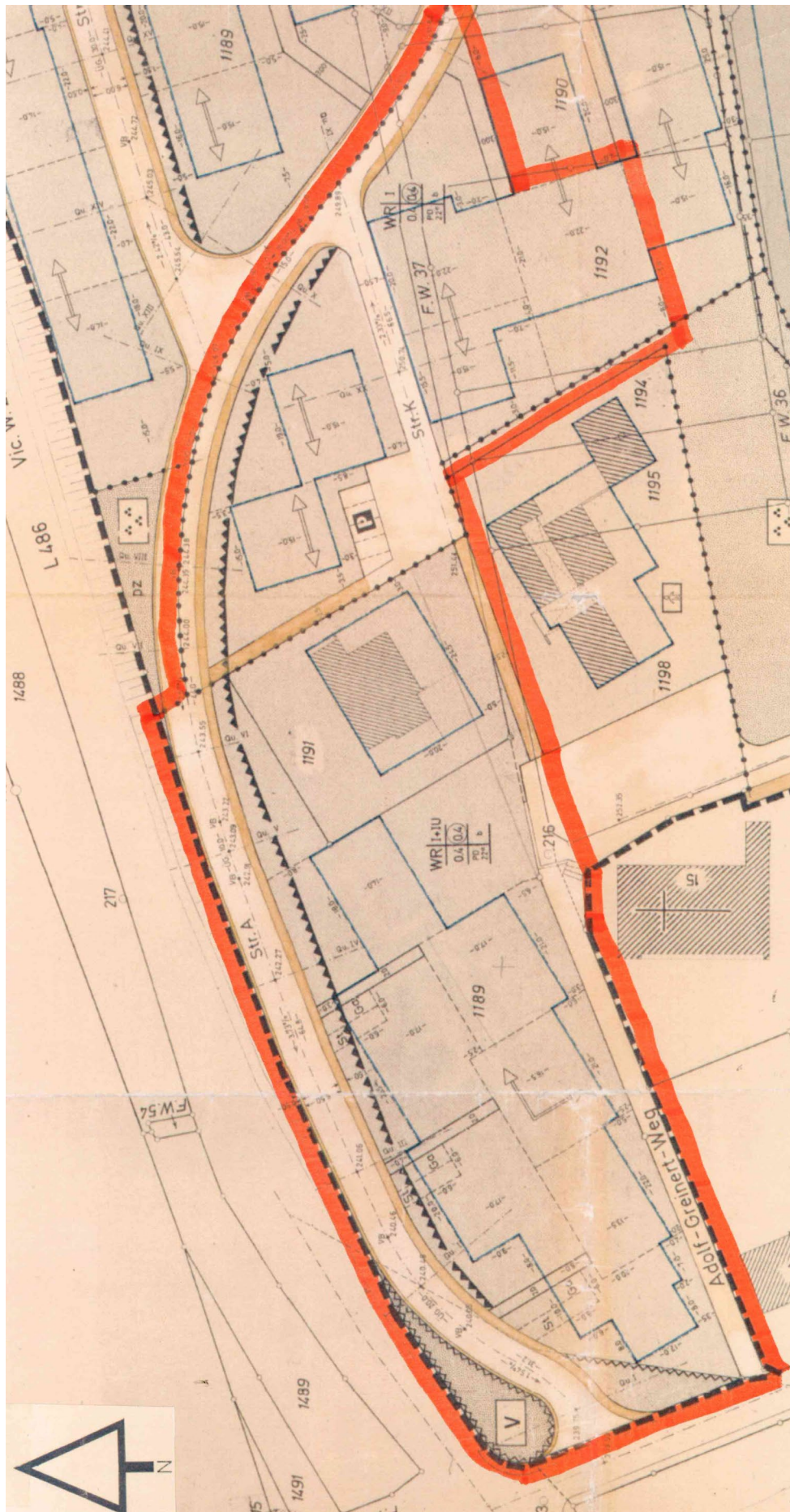
4. Rahmenbedingungen

Kleinglattbach ist ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt. Das Baugebiet ist Teil einer größeren Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist frei von Schutzgebieten für Natur und Landschaft (Natura 2000-Gebiete, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Biotop im Sinne des NatSchG bzw. BNatSchG etc.). Es liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Hochwasserschutzgebiet. Zudem gibt es keine Erkenntnisse zu Altlasten und Denkmälern.

Der maßgebliche Bebauungsplan „Bergle“ wurde am 22.08.1969 vom damaligen Landratsamt genehmigt. Er weist sämtliche Bauflächen im Änderungsgebiet als reine Wohngebiete für eine ein- bzw. zweigeschossige (I + IU) Bebauung aus. Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl = 0,4. Die Höhenlage der Gebäude definiert der B-Plan nicht abschließend. „Die Festsetzung erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde (§ 15 LBO)“. Es gibt im Weiteren keine festgesetzten Gebäudehöhen. Die Vorgabe PD 22 Grad wurde im Plangebiet teilweise in Form von asymmetrischen Satteldächern umgesetzt. Ansonsten wurden klassische Satteldächer und ein Flachdach verbaut. Die meisten gebauten Dachneigungen liegen im Bereich 22 – 25 Grad. Der B-Plan ermöglicht eine teilweise Grenzbebauung (besondere Bauweise), die nur vereinzelt umgesetzt wurde. Es wurden überwiegend freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichtet.

Der B-Plan erlaubt explizit einen Dachausbau, nicht aber Kniestöcke und Dachaufbauten. Es gibt zwar vereinzelt Kniestöcke, aber heute noch keine Dachaufbauten im Plangebiet.



Auszug Bebauungsplan „Bergle“, Planzeichnung.
Der Änderungsbereich ist rot umrandet.

Textteil zum Bebauungsplan "Bergle"1. Allgemein

Dem Bebauungsplan liegt der Bebauungsvorschlag der freien Architekten Rudolf Mauthe und Hans-Dieter Klumpp zugrunde.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)2.11 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Die Ausnahmen (3) sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.12 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in sämtlichen Wohngebieten nicht zulässig.2.2 Die Aufteilung der Flächen unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO) ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Festsetzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist jeweils innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragen.2.3 Bauweise (§ 9 (1) 1a BBauG)2.31 Offene Bauweise (§ 22 (1) + (2) BauNVO) soweit im Plan bezeichnet.2.32 Besondere Bauweise (im Plan mit b bezeichnet) d.h. die Gebäude können im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen im Osten und Norden, im Norden jedoch nur bis zur halben Gebäudelänge, auf der Grenze errichtet werden (§ 22 (4) BauNVO); auf der Westseite ist ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Werden die Gebäude nicht auf der Grenze errichtet, so ist mindestens ein Abstand von 1,5 m einzuhalten2.4 Stellung der baulichen AnlagenStellung der Gebäude allgemein

Im Plan bezeichnet.

2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)

Um die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmen zu können, sind in den Bauzeichnungen die bestehende und die festzusetzende Geländeoberfläche einzuzichnen (§ 3 (2) 3+4 BauNVO). Die Festsetzung erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde (§ 15 LBO).

2.6 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)2.61 Bei der besonderen Bauweise (siehe 2.32) dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bei eingeschossiger Bauweise nur unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptgebäude bzw. bei Hanglage im Untergeschoß errichtet werden, wenn im Bebauungsplan nicht besondere Garagenflächen festgelegt sind.2.62 Bei den übrigen Gebäuden mit 3 Vollgeschossen dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur in Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet werden, wenn im Bebauungsplan nicht besondere Garagenflächen festgelegt sind.2.63 Bei dem Gebäude mit 6 Vollgeschossen als Höchstgrenze dürfen Garagen nur als Tiefgaragen auf dem eigenen Baugrundstück errichtet werden.2.64 Ausnahmsweise können für jedes Baugrundstück bis zu 2 Garagen in den nicht überbaubaren Flächen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn eine Belästigung der Nachbarn nicht zu befürchten ist und städtebauliche Bedenken nicht bestehen.

Auszug Bebauungsplan „Bergle“, Textteil

- 2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 (1) 2 BBauG)
Innerhalb der Sichtfelder darf sichtbehindernde Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und dgl. nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(Vorschrift über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO))
- 3.1 Dachdeckung
3.11 Flachdach (FD): Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse.
Sichtbar bleibende Papp- bzw. Blechabdeckungen sind nicht gestattet.
- 3.2 Dachneigung:
3.21 Flachdach (FD): Gefälleloses oder bis 3 % geneigtes Dach.
3.22 Sonstige Dachformen siehe Eintragung im Bebauungsplan.
- 3.3 Dachausbau: Die Dachgeschosse können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ausgebaut werden.
- 3.4 Dachgesims:
Flachdach: In der Ansichtsfläche horizontales ringsumlaufendes Gesimsband oder horizontale obere Begrenzung.
- 3.5 Dachaufbauten: Sind generell nicht gestattet.
- 3.6 Kniestöcke sind nicht gestattet. Bei Gliederung der Außenwandflächen können im Dachgeschoß senkrechte Außenwände zugelassen werden, soweit sie weniger als 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Diese Flächen sind durch Verschalung oder dergleichen in Material und Farbe abzusetzen.
- 3.7 Garagen, Anbauten und Vordächer, die nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sind in allen Ansichtsflächen nach oben horizontal abzuschließen.
- 3.8 Einfriedigung:
3.81 Mauern:
Als Begrenzung der öffentlichen Straßen (§ 2 (9) LBO) gegen die übrigen Grundstücksflächen sind von der Gemeinde im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen einzubetonierende Rabatzsteine vorgesehen.
Mauern können nur zugelassen werden, soweit sie geländebedingt erforderlich sind. Ausführung in unverputztem Betonmaterial (z.B. Einkornbeton, Waschbeton, gestockter Beton, profilierter Beton usw.). Sie sind gem. § 111 (2) 2 LBO auch unter 1,0 m Höhe genehmigungspflichtig.
- 3.82 Zäune und Hecken:
Als Einfriedigung sind nur Hecken oder in Hecken einbezogene Maschendraht- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zugelassen.
Ausnahmen im Sinne von 3.83 können gewährt werden.
- 3.83 Sichtschutzzäune bzw. -wände:
Zum Schutz vor fremder Einsicht können Teilflächen der Grundstücke als Gartenhöfe ausgebildet werden. Deren Einfriedigung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. 3.82 oder mit Zäunen oder Mauern aus Holz oder Massiv bis zu 1,80 m Höhe zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausnahmen im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde möglich.

Auszug Bebauungsplan „Bergle“, Textteil

5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage von Kleinglattbach. Es ist nördlich über die tangierende Theodor-Heuss-Straße und westlich über den Berglesweg erschlossen. Nördlich angrenzend und tieferliegend verläuft die Bahnhofstraße (L 1125). Der von Ost nach West querende Adolf-Greinert-Weg ist nur teilweise befahrbar. Dort wo er als Fußweg ausgebildet ist grenzen ein Kindergarten und eine Kirche mit Gemeindehaus an. Ein im B-Plan festgesetzter weiterer Fußweg in Nord-Südrichtung wurde bisher nicht realisiert.

Der Schnellbahnhof mit guten Anschlüssen, sowohl nach Stuttgart wie nach Mannheim, sowie der örtliche Supermarkt, die örtlichen Schulen, Kindergärten und mehrere Spielplätze sind allesamt innerhalb von ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Ebenso ist die freie Feldflur und der „Bartenbergwald“ als Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

Sämtliche Baugrundstücke sind, mit einer Ausnahme, bebaut.

Naturräumliche Besonderheiten gibt es im Plangebiet nicht.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von einer frühzeitigen Beteiligung wurde abgesehen, siehe Ziffer 2.

Wesentliche Ergebnisse der Offenlage

Von den betroffenen Behörden / Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgetragen.

Seitens der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Änderung auf das Gesamtgebiet Bergle auszudehnen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, wesentlich wegen der Gebietsgröße von ca. 11 ha mit zu unterschiedlichen Prägungen. Das Verfahren sollte im Umfang klein gehalten und zügig abgewickelt werden.

Ein anderer Bürger stellte einzelne Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in Frage und wünschte sich eine Überarbeitung in den Grundzügen. Die Auffassungen wurden nicht geteilt, siehe Anhang.

7. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Diese 6. Änderung erfolgt ausschließlich textlich. Sie gilt nur für einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergle“ für den Änderungsbereich, zeichnerisch wie textlich und ausgenommen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.5 zu Dachaufbauten, behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Keine Änderungen geplant.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Mit der Bebauungsplanänderung werden erstmalig Dachgauben im Plangebiet zulässig. Die neuen Vorgaben zu Dachaufbauten orientieren sich an denen für andere Wohnbaugebiete in Kleinglattbach.

Es werden bis zu zwei Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf max. der Hälfte der Trauf-
länge zugelassen. Die Dachneigung darf nicht gegenläufig zum Hauptdach sein. Weiter
werden Mindestabstände von 1 m zu den Dachrändern vorgegeben. Mit diesen Maßnah-
men werden Dachgauben zugelassen, ohne dass der Eindruck von einer Dachlandschaft
– Gebäude mit geneigten Dächern – übermäßig verändert wird. Zusammen mit möglichen
Fenstern in den Giebeln und mit Dachflächenfenstern besteht damit ausreichend Belich-
tungsmöglichkeit für (mehr) Wohnnutzungen in den Dachgeschossen. Die Vorgaben er-
lauben verschiedene Dachgaubenarten, angefangen von Giebelgauben über Schlepp-
dachgauben bis hin zu Flachdachgauben.

Es wird klargestellt, dass Dachaufbauten in Form von Quergiebeln unzulässig
sind/bleiben.

Alleiniges Ziel der Bebauungsplanänderung ist Dachaufbauten zuzulassen.

Im Plangebiet gibt es größere und kleinere Gebäude. Es gibt Gebäude mit (zu) flacher
Dachneigung und zu geringer Raumhöhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss. Es ist
somit auch mit dieser Bebauungsplanänderung nicht bei jedem Gebäude eine Dachgaube
möglich. Zumindest nicht mit dem jetzigen Dach.

Es ist nicht vorrangiges Ziel dieses Verfahrens, abgeschlossene Wohnungen im Dachge-
schoss zu ermöglichen.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Hier
sind keine Änderungen geplant. Ob und wann der nicht realisierte Fußweg gebaut wird
(auch potentielle Leitungstrasse Abwasser), ist aktuell ungewiss.

11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Keine.

12. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Er ist mit 13 Wohnhäusern bebaut. Es gibt einen
freien Bauplatz.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 25.02.2022 / 26.10.2022