

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Begründung des Planentwurfs § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan "WEIDICH II - 6.Änderung"

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, 14.09.90/ci
Ing.-Büro A.Rauschmaier

Alfred Rauschmaier

Dipl.-Ing. (FH)
Beeid. u. öffentl. best. Ingenieur
für Vermessungstechnik
7120 Bietigheim-Bissingen
Tannenbergr. 43, Tel. 6991

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das von der Änderung betroffene Gebiet wird begrenzt:

im Norden durch den öffentlichen Kinderspielplatz an der Kirchstraße bzw. den Landwirtschaftsweg Flst. 279/8,

im Westen durch den östlichen Rand der Herbststraße,

im Süden durch den nördlichen Rand der Ringstraße,

im Osten durch die Westgrenze von Flst. 302, bzw. durch den derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf "Kirchweg-Nord".

2. Anlaß der Änderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans "WEIDICH II" erstreckt sich auf einen Teilbereich des genehmigten Bebauungsplans "WEIDICH II - 5. Änderung", rechtsverbindlich seit 5.2.1983.

Die zu ändernde Teilfläche wurde seinerzeit mit Flachdachbauweise überplant und mit Flachdachgebäuden überbaut.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich der geplanten Änderung liegenden bebauten Grundstücke soll anstelle der bisherigen Dachform "Flachdach" nunmehr "Satteldach" zulässig sein.

Begründet wird der Antrag mit der anstehenden Sanierung der Flachdächer aufgrund von Dichtigkeitsproblemen.

3. Geplante Änderungen

- 3.1 Für die gesamte Teilfläche soll die Festsetzung der Dachform von Flachdach in Satteldach mit einer Dachneigung von 28 Grad umgewandelt werden.

Diese Dachform und auch die geplante Dachneigung von 28°, sowie die Dachdeckung entsprechen den Festsetzungen des östlich angrenzenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfs "Kirchweg-Nord."

Die Firstrichtung der Satteldächer soll jeweils parallel zur Längsseite der bestehenden Gebäude verlaufen. Sie ist im Lageplan angegeben.

- 3.2 Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen wurden örtlich aufgenommen. Sie sollen als Höchstgrenze neu festgesetzt werden und Ausgangsbasis für die als Höchstgrenze festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m, sowie für die als Höchstgrenze festgesetzte Firsthöhe von 6,50 m sein. Die vorgesehene max. Trauf- und Firsthöhe entsprechen ebenfalls den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs "Kirchweg-Nord".

4. Äussere Gestaltung von Gebäuden

Da sich beim Aufbringen von Satteldächern auf die bestehenden Flachdachgebäude möglicherweise gestalterische Probleme ergeben, muß die Änderung der Dachform je Gebäudegruppe einheitlich und zeitgleich durchgeführt werden. Auf die Konsequenzen wie z.B. die Verschattung im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe wird besonders hingewiesen.

5. Alle übrigen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplans "WEIDICH II - 5.Änderung" sollen unverändert übernommen werden.