

Stand: 31.01.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Sinzheim
LANDKREIS RASTATT**

**Bebauungsplan und Örtliche
Bauvorschriften „Östlich der L 80“
in Leiberstung – 1. Planänderung**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Begründung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Östlich der L 80“ wurde vom Gemeinderat am 19.07.2017 als Satzung beschlossen und ist am 04.08.2017 in Kraft getreten. Die Erschließung des Baugebiets wurde Mitte des Jahres 2018 abgeschlossen und es wurden bereits einige Wohngebäude errichtet.

Ein Ziel der Planung hinsichtlich der Bauvorschriften zur Dachgestaltung war, dass zum einen die Dachlandschaft im Ortsteil aufgenommen wird, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Auch aus diesem Grund wurden als Dachformen neben Satteldächern, versetzten Pultdächern, Walmdächern und Zeltdächern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 bis 20 Grad zugelassen.

Im Rahmen der ersten Bauanträge wurde deutlich, dass die festgesetzte Gebäudehöhe an der Pultoberseite die Errichtung von Gebäuden mit Pultdach erschwert. Um die Ausbildung von Pultdächern auf den Baugrundstücken zu verbessern, soll der Bebauungsplan geändert werden.

1.2 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Mit der Bebauungsplan-Änderung wird eine bessere Ausnutzung bereits erschlossener Baugrundstücke ermöglicht. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine zusätzlichen Grundflächen festgesetzt.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Das Plangebiet ist bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. An dieser Art der Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja

Begründung

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 26.09.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Östlich der L 80“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 26.09.2018 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.09.2018 wurde vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.10.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.10.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.09.2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 30.01.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Errichtung von Gebäuden mit Pultdach zu verbessern.

3. Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Die 1. Änderung erfolgt für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4. Planinhalte und Festsetzungen

Bislang war festgesetzt, dass die Traufhöhe auch bei der Errichtung von Pultdächern maßgebend ist. Bei einseitig geneigten Pultdächern galt demnach, dass es eine höhere und eine niedrigere Traufhöhe gibt.

Dadurch war jedoch die Ausbildung von Pultdächern sehr stark erschwert, da insbesondere an der Pultunterseite Räume entstünden, deren Wohnqualität stark eingeschränkt wäre.

Aus diesem Grund wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Höhe für Gebäude mit Pultdächern aufgenommen. Diese liegt bei 7,5 m, um eine ausreichende Ausbildung der Obergeschosse zu ermöglichen. In der Baugebietsteilfläche „WA2“ bleibt die maximale Traufhöhe Richtung Süd-Ost allerdings bei 5,7 m, da die Gebäude in Richtung der offenen Landschaft optisch geringer ausgebildet werden sollen.

Ursprungsbebauungsplan

Ziffer A2.1.3

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auch bei der Errichtung von Pultdächern maßgebend. Bei einseitig geneigten Pultdächern gibt es demnach eine höhere und eine niedrigere Traufhöhe, aber keine Firsthöhe.

In der Baugebietsteilfläche ‚WA 2‘ wird die Traufhöhe nach Süd-Ost mit 5,7 m, nach Nord-West mit 6,5 m festgesetzt.

Ziffer A2.1.4

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Ziffer A2.1.5

1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

~~Die festgesetzte Traufhöhe ist auch bei der Errichtung von Pultdächern maßgebend. Bei einseitig geneigten Pultdächern gibt es demnach eine höhere und eine niedrigere Traufhöhe, aber keine Firsthöhe.~~

In der Baugebietsteilfläche ‚WA 2‘ wird die Traufhöhe nach Süd-Ost mit 5,7 m, nach Nord-West mit 6,5 m festgesetzt.

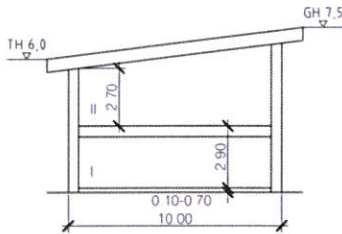
Bei Satteldächern (SD), versetzten Pultdächern (vPD), Walmdächern (WD) und Zelt-dächern (ZD) ist die Firsthöhe (FH) das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Bei Pultdächern (PD) ist die Gebäudehöhe (GH) das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches an der Pultoberseite.

Begründung

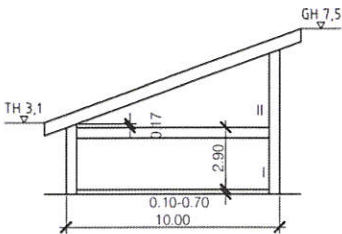
Anhand von „Mustergebäuden“ mit einer Tiefe von 10 m wurde untersucht, inwieweit die Änderungen der Gebäudehöhen für Pultdächer die Ausnutzbarkeit der Festsetzungen verbessern:

Dachneigung 7°



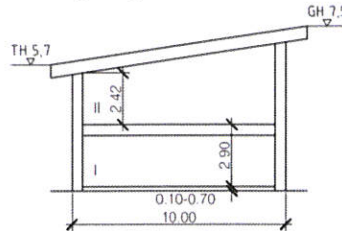
Eine Ausnutzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Gebäudehöhe von 7,5 m sowie Mindestdachneigung von 7° ist machbar, wenn das Gebäude eine Tiefe von etwa 8 m aufweist und das Pultdach an der Oberseite ohne Überstand ausgeführt wird. Dieser Gebäudetyp ist nur in der Baugebietsteilfläche „WA1“ möglich, da dort die Pultunterseite als Traufhöhe mit maximal 6,5 m festgesetzt ist.

Dachneigung 20°



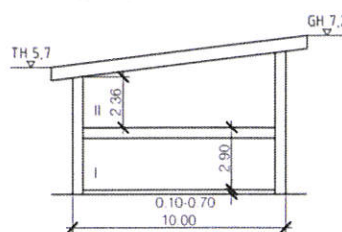
Dieser Gebäudetyp mit der maximal möglichen Dachneigung für Pultdächer kann grundsätzlich auf allen Baugrundstücken ausgeführt werden.

Dachneigung 9°



In der Baugebietsteilfläche „WA2“ können Gebäude die maximale Traufhöhe von 5,7 m und Gebäudehöhe von 7,5 m mit einer Dachneigung von etwa 9° ausnutzen.

Dachneigung 7°



In der Baugebietsteilfläche „WA2“ können Gebäude bei Einhaltung der Mindestdachneigung von 7° die maximale Gebäudehöhe nicht komplett ausnutzen.

Durch die Anhebung der Gebäudehöhe an der Pultoberseite ergibt sich eine deutlich bessere Ausnutzung der Baugrundstücke, ohne dass bei Gebäuden mit Pultdächern Wände mit drei Geschossen entstehen.

Sinzheim, 31. Jan. 2019

Erik Ernst

Erik Ernst
 Bürgermeister



Lauf, 31.01.2019 Kr-la

ZINK
 INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
 Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser