

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Duttenhurster Straße - nordwestlicher Teilabschnitt - der Gemeinde 76547 Sinzheim, Landkreis Rastatt

1. Aufgabe und Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Planverfahren für den Bebauungsplan "Duttenhurster Straße" - nordwestlicher Teilabschnitt - wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.02.1996 durch den Gemeinderat Sinzheim eingeleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem gestiegenen Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Kartung Rechnung getragen werden. Aus diesem Grunde bestand ursprünglich gemeindlicherseits die Planungsabsicht, im Wege einer Abrundungssatzung im nordwestlichen Teilabschnitt der Duttenhurster Straße weitere Bauplatzgrundstücke zu bilden. Da es sich bei der betreffenden Fläche um eine Abrundung des alten bebauten Ortsetters Kartung handelt, war es aus der Sicht des Landratsamtes Rastatt - Baurechtsamt - notwendig, dass zur Bebauung der betreffenden Teilfläche die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften notwendig ist. Infolge der Novellierung der Landesbauordnung, die am 1. Januar 1996 in Kraft getreten ist, können örtliche Bauvorschriften jedoch nicht mehr auf der Grundlage des Planungsrechtes erlassen werden. Die maßgebenden Bauvorschriften wie z. B. Traufhöhe, Firsthöhe oder Dachneigung beruhen nunmehr auf § 74 der novellierten Landesbauordnung. Der Erlass solcher örtlicher Bauvorschriften erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der derzeit im Änderungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinden Sinzheim/Hügelsheim weist lediglich die Grundstücke Flst.Nr. 1164/15 bzw. 1163 als Bauflächen aus. Dagegen sind die Flurstücke 1158, 1161, 1162/1 und 1162/2 als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine sinnvolle Arrondierung des bebauten Ortsetters im betreffenden Bereich einerseits und andererseits die Durchführung der späteren Bodenordnung machen die Überplanung der noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grundstücke der Landwirtschaft zwingend erforderlich. Im Zuge der Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Sinzheim/Hügelsheim werden die genannten Grundstücke als Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan "Duttenhurster Straße" - nordwestlicher Teilabschnitt - wird infolge der Überschreitung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen beim Landratsamt Rastatt gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung eingereicht. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kartung und umfasst eine Gebietsfläche von ca. 60 ar. Im Osten bildet der bebaute Ortsetter von Kartung die Abgrenzung, während im Norden und im Westen der direkte Übergang zum Außengebiet mit überwiegend landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Zielvorstellungen:

- a) weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage durch niedrige Wohnbebauung
- b) Durchführung der notwendigen grünordnerischen Planungen
- c) Ausweisung einer privaten Zufahrtsstraße als Sackgasse zur Schaffung eines guten Wohnumfeldes

Durch das Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes mit Wirkung vom 01.05.1993 wurde auch der § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt. Danach ist mit sofortiger Wirkung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, sofern Einschnitte in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, eine Abwägung über Ersatzmaßnahmen im betroffenen Bauleitplan vorzunehmen.

Der Bebauungsplan "Duttenhurster Straße" - nordwestlicher Teilabschnitt - umfaßt ein Neubaugebiet, bei dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden.

Mit dem Grünordnungsplan wird der Baumbestand gesichert, soweit keine Überschneidung mit überbaubaren Grundstücksflächen bzw. mit der ausgewiesenen privaten Zufahrt gegeben ist. Ein Ausgleich über die durch den Bebauungsplan resultierenden Eingriffe in die Natur und Landschaft wird durch den Vollzug des Grünordnungsplanes und des weiteren Pflanzgebotes in den schriftlichen Festsetzungen festgelegt. Diesbezüglich wird insbesondere auf die außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Grundstück 1164 ausgewiesenen Ausgleichsflächen verwiesen.

Die Gemeinde Sinzheim hat im Jahre 1988 für die Bebauung der Grundstücke 1164/13 und 1164/14 eine Abrundungssatzung erlassen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Duttenhurster Straße" - nordwestlicher Teilabschnitt - wurde von Seiten des Landratsamtes Rastatt - Baurechtsamt - die Anregung gemacht, die betreffende Abrundungssatzung aufzuheben und die betreffenden Grundstücke in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen.

Da die genannten Grundstücke vollständig bebaut sind, wird gemeindlicherseits die Einbeziehung dieser Grundstücke in das Bebauungsplangebiet und damit auch verbunden der Erlass von örtlichen Bauvorschriften nicht als erforderlich gehalten.

Gemäß § 5 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass bei Einzelgebäuden maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig sind.

Der Bebauungsplan "Duttenhurster Straße" - nordwestlicher Teilabschnitt - weist eine private Zufahrtsstraße in einer Breite von 5,00 m aus. Die Größe der ausgewiesenen Straßenfläche ist für den Bau von einer größeren Anzahl von Wohnungen auf einem Baugrundstück nicht ausgelegt. Desweiteren werden die Baugrundstücke in Ortsrandlage ausschließlich für den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer ausgewiesen. Der Bau von einer größeren Anzahl von Wohnungen auf einem Baugrundstück ist deshalb gemeindlicherseits aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt. Damit wird auch im sehr sensiblen Ortsrandbereich gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen größtenteils als Grünfläche und nicht als Stellplätze angelegt werden müssen.

2. Art des Baugebietes/Planstatistik

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD-Gebiet) gemäß § 5 BauNVo ausgewiesen. Die Bruttogebietsfläche beträgt ca. 60,04 ar.

Davon sind:

Baulandfläche	ca. 40,00 ar
Straßen, Wege	ca. 10,37 ar
öffentliche Grünflächen	ca. 4,42 ar
Ausgleichsfläche (§ 8a)	5,25 ar
Gesamt	ca. 60,04 ar.

Die angenommene Belegungsziffer beträgt 2,5 Personen (EW)/Wohneinheit (WE).
Bebauung 7 Einzelhäuser je 2 WE ergibt 14 WE = 35 Einwohner.

3. Erschließungsmaßnahmen

Die beteiligten Grundstückseigentümer der zukünftigen Bauplatzgrundstücke (außer Flst.Nr. 1164/15) haben sich verpflichtet, die im Bebauungsplan ausgewiesene private Zufahrt auf eigene Kosten zu bauen und auch die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten zu verlegen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz im Trennsystem.

4. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Planungsraum darstellen. Nach den darin getroffenen Festsetzungen erfolgt die Realisierung der privaten Bauvorhaben.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gründen die beteiligten Grundstückseigentümer (außer Flst.Nr. 1164/15) eine private BGB-Gesellschaft. Aufgabe der BGB-Gesellschaft ist die Durchführung der Bodenordnung.

Sinzheim, 27. 11. 1997

.....
Metzner, Bürgermeister

