

GEMEINDE SINZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„HALBERSTUNGER FELD TEILABSCHNITT 1“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS
STAND: 19.09.2013

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO
Marktplatz 3
76547 Sinzheim
Telefon 07221 / 50483-0
Telefax 07221 / 50483-11
post@baum-ing.de
www.baum-ing.de

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | VORBEMERKUNG | 3 |
| 2. | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES | 7 |
| 2.1 | Abgrenzung | 7 |
| 2.2 | Beschreibung | 7 |
| 3. | VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ... | 8 |
| 4. | ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS..... | 11 |
| 5. | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN | 12 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 12 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 5.1.2 | Beschränkung der Anzahl der Wohnungen | 13 |
| 5.1.3 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.1.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 15 |
| 5.1.5 | Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen..... | 15 |
| 5.1.6 | Flächen für den Gemeinbedarf..... | 16 |
| 5.1.7 | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind..... | 16 |
| 5.1.8 | Verkehrsflächen | 16 |
| 5.1.9 | Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 16 |
| 5.1.10 | Versorgungsflächen, Leitungsrechte | 18 |
| 5.1.11 | Schall | 19 |
| 5.1.12 | Elektrische und magnetische Felder | 20 |
| 5.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| 5.3 | Hinweise | 23 |
| 6. | FLÄCHENBILANZ..... | 24 |
| 7. | MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG..... | 24 |
| 7.1 | Bodenordnung | 24 |
| 7.2 | Erschließung..... | 24 |
| 8. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 25 |
| | LITERATUR | 25 |

1. Vorbemerkung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 05.05.1999 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Erweiterung des Geltungsbereichs für den künftigen Spiel- und Bolzplatz nordwestlich der zukünftigen Bebauung durch Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 11.02.2004 geändert.

In der Sitzung des Gemeinderats am 30.11.2005 wurde der Geltungsbereich für den geplanten Spiel- und Bolzplatz auf den Grundstücken der Flurstücke 14529 sowie 14530 bis 14533 ergänzt.

Bei der Baufläche „Halberstunger Feld“ handelt es sich um die einzige mögliche Fläche, die im Bereich des Ortsteils Halberstung frei von Restriktionen des Regionalplans ist. Insofern gibt es für die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Halberstung keine Alternative zur dargestellten Wohnbaufläche.

Die absehbaren Konflikte bezüglich Immissionsschutz wegen des Verkehrslärms der nahe gelegenen Autobahn A 5 wurden im Bebauungsplanverfahren gelöst.

Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der A 5 im Abschnitt Baden-Baden – Bühl wurde mit Beschluss vom 07.07.2004 abgeschlossen. Die Ausschreibung des Konzessionsverfahrens der A 5 Malsch – Offenburg (PPP-Modell) ist ebenfalls erfolgt. Das Betreibermodell A 5 Malsch – Offenburg wurde am 10.02.2009 vergeben. Als Zeitraum für die Straßenbaumaßnahmen ist Herbst 2009 bis voraussichtlich Ende 2013 vorgesehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine direkte Versickerung über Sickerschächte und Rigolen ist nicht zulässig. Die gekennzeichneten Flächen sind die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde bzw. die mit Leitungsrechten belasteten Flächen zur Überleitung von Niederschlagswasser von den obenliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke. Die jeweiligen Leitungsrechte beinhalten auch die Versickerung von Niederschlagswasser (schriftliche Festsetzung 9). Nur das auf den direkt an den Kastaniengraben grenzenden Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann in diesen Graben eingeleitet werden und muss nicht auf dem Baugrundstück versickert werden.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Nachweis der Schadlosigkeit) zu erfolgen. Die Gemeinde stellt gemäß dem noch auszuarbeitenden Versickerungsgutachten die Versickerungsmulde erstmals her. Die dauerhafte Unterhaltung der Versickerungseinrichtungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen der Versickerungsmulden ist unzulässig. Die ursprünglich hergestellte Mulde darf nicht verändert werden (örtliche Bauvorschrift 5.2).

Zwischenzeitlich liegt die Entwässerungsplanung für das Wohngebiet „Halberstunger Feld Teilabschnitt 1“ vor. Danach können die Rückhaltung sowie das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund auf den Baugrundstücken (Versickern) durch eine Versickerungsmulde (Mulde-Rohrrigole) oder einen Versickerungsschacht erfolgen. Bei beiden Formen von Versickerungsanlagen muss das zu versickernde Niederschlagswasser als Schadstofffilterung eine belebte Bodenschicht mit einer Stärke von 0,3 m durchlaufen, bevor das Wasser in den Untergrund eingeleitet wird. Dadurch können Schadstoffe biologisch abgebaut werden. Auf Grund des schwer durchlässigen anstehenden Bodens ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur durch eine Verbesserung der Bodendurchlässigkeit möglich.

Nach der schriftlichen Festsetzung 9 war eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsschächte und Rigolen nicht zulässig. Hierfür besteht nach der Entwässerungsplanung für das Wohngebiet keine sachliche Rechtfertigung. Zudem war das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zu versickern. Es ist sachlich nicht erforderlich, die Standorte der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken im Bebauungsplan festzulegen.

Deshalb soll der Bebauungsplan geändert werden mit dem Ziel, die Art und die Standorte der Anlagen zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr im Bebauungsplan festzulegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, der etwa 3,36 ha groß ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich überwiegend in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, weil sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und weil der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Entsprechende Bebauungspläne in diesem Zusammenhang sind nicht vorhanden.

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden wie bisher mit Grundflächenzahlen von 0,35 (neue Baugrundstücke, insgesamt 1,1351 ha) bzw. 0,4 (bereits bebaute Grundstücke Ulmenstraße 1 und 2 sowie Kastanienstraße 2 und 2a mit insgesamt etwa 0,2594 ha) festgesetzt. Daraus ergibt sich die gesamte zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

| | | |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1,1351 ha | x 0,35 = | 0,3973 ha |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) neu | Grundflächenzahl = | zulässige Grundfläche |

| | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 0,2594 ha | x 0,4 = | 0,1038 ha |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) bestehend | Grundflächenzahl = | zulässige Grundfläche |

Die gesamte zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt etwa 0,5011 ha = 5011 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird deshalb durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn nach der Größe des Geltungsbereichs und nach der zulässigen Art der baulichen Nutzungen kann eine Errichtung von Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ausgeschlossen werden.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete). Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Bruch bei Bühl und Baden-Baden" (Code: DE 7214-342). Der dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Teil dieses Natura 2000-Gebiets ist der Sandbach im Abschnitt zwischen Vimbuch (Kläranlage) und Tiefenau und somit auch im Bereich Halberstung.

Aufgrund der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Arten von baulichen Nutzungen und den Erhaltungszielen für das Natura 2000-Gebiet werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, kein Ausgleich erforderlich.

Bei der Aufstellung der Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass die Änderung oder Erweiterung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt in der Ebene am nordwestlichen Rand des Ortsteils Halberstung. Auf der Westseite erfolgt die Abgrenzung durch den vorhandenen Wirtschaftsweg bzw. durch die westliche bzw. nördliche Grenze des geplanten Spielplatzes/Bolzplatzes, der einen Abstand von mehr als 100 m zum Fahrbahnrand der ausgebauten A 5 hat und außerhalb des Schutzstreifens der 380 kV-Freileitung der TransnetBW GmbH liegt.

Auf der Nordseite befindet sich die Landesstraße L 80. Gemäß Planfeststellung für die Bundesfernstraßenmaßnahme A 5 Baden-Baden – Bühl wurde die Trasse der L 80 sowie die Überführung der L 80 über die A 5 in diesem Bereich nach Norden verlegt, so dass der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der künftigen L 80 und dem geplanten Spiel- und Bolzplatz mehr als 20 m beträgt.

Auf der Ostseite befindet sich außerhalb des Plangebietes die Schiftunger Straße und das vorhandene Allgemeine Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche Grundschule Halberstung mit Mehrzweckhalle sowie die bereits ausgebaute Kastanienstraße und der vorhandene Wirtschaftsweg, in dem sich der verdolte Kastaniengraben befindet.

Der geplante Teilabschnitt 2 befindet sich auf der Südseite des Geltungsbereichs. Die Abrundung des Ortsteils Halberstung wird danach im Süden und Westen städtebaulich vollzogen. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt.

Nördlich des bebauten Grundstücks Flurstück 14565/1 (Kastanienstraße 2) befindet sich der festgesetzte Kinderspielplatz. Auf der Nordwestseite, im Böschungsbereich des Gestadebruchs soll die Biotopvernetzungskonzeption der Gemeinde Sinzheim vom 30.07.1999, Maßnahme Nr. 34 mit Anlage einer Streuobstwiese sowie eines Gras- und Krautstreifens im Zuge des Bebauungsplans verwirklicht werden. Der Heckenbestand im Böschungsbereich soll erhalten und ergänzt werden. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird als Grasweg für die Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erhalten und genutzt.

2.2 Beschreibung

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,40 ha zuzüglich Spiel- und Bolzplatz mit ca. 0,96 ha, also insgesamt 3,36 ha.

Die beiden südwärts gerichteten Erschließungsstraßen sollen nach Verwirklichung des 2. Teilabschnittes in die Ahornstraße münden. Die südliche provisorische Verkehrsfläche wird deshalb nur provisorisch ausgebaut und wird bei Erweiterung des Baugebiets nach Süden wieder rückgebaut.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 250 m in Nordost-Südwest-Richtung und eine max. Breite von ca. 120 m in Querrichtung. Die Geländehöhen des Plangebiets unterhalb des Gestadebruchs liegen zwischen ca. 124,00 m ü. NN am nördlichen Ende des Plangebietes entlang der Schiftunger Straße und ca. 125,40 m ü. NN am südwestlichen Ende beim vorhandenen Wirtschaftsweg. Die Oberkante Gelände wurde an der tiefsten Stelle des Flurstück 14565 mit ca. 123,30 m ü. NN und beim Grundstück Flurstück 14568 mit ca. 123,70 m ü. NN eingemessen. Der jetzt vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Ulmenstraße liegt am östlichen Anschluss zur Kastanienstraße bei ca. 124,60 m ü. NN und am westlichen Ende bei ca. 125,10 m ü. NN.

Der höchste Grundwasserstand wurde im Mai 1979 mit ca. 121,70 m ü. NN ermittelt.

Der Flurabstand des höchsten Grundwassers zur niedrigsten vorhandenen Geländeoberfläche beträgt mehr als ca. 1,60 m. Die Höhenlage der Baugebiete und der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen soll aus Entwässerungsgründen im Bereich des Flurstücks 14563 wegen der Höhenlage der Schiffunger Straße vor diesem Grundstück auf mindestens 124,10 m ü. NN und im Bereich des Flurstücks 14565 und 14568 an die o. g. Höhenlage der Ulmenstraße angeglichen werden.

Im Regionalplan ist die Fläche südlich der Baufläche als „Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ ausgewiesen (Grundsatz 3.3.5.3 des Regionalplans). In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans – Fortschreibung Zieljahr 2015 ist in Kapitel 7.1 „Überschwemmungsgefährdete Bereiche“ u. a. die Wohnbaufläche „Halberstunger Feld“ genannt.

Das Schadensrisiko aufgrund der Überschwemmungsgefährdung soll durch geeignete Festsetzungen insbesondere auf Ebene der Bebauungsplanung minimiert werden. Als Sicherungsmaßnahmen gegen die Überschwemmungsgefährdung kommen bei neu zu errichtenden Gebäuden in den Bauflächen folgende Maßnahmen in Frage:

- Ballastierung der Gebäude mit Schwergewichtsbeton (dicke Fundamentplatte)
- Verankerung der Gebäude im Baugrund
- Bauen in erhöhter Lage
- ein Verzicht auf Kellergeschosse
- Abdichtung der Bauwerke (nach DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“, Teil 6 „Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser, Bemessung und Ausführung“)

Das Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz schlägt für die Erreichung eines ausreichenden Hochwasserschutzes vor, das Gelände auf eine Höhenlage aufzuschütten, so dass eine Gefährdung durch ein 100-jähriges Hochwasser des Sandbachs ausgeschlossen werden kann. Eine Anhebung des Geländes auf ein höheres Niveau erhöht auch den Flurabstand zum Grundwasser und verbessert damit den Grundwasserschutz.

Durch die Anhebung der Höhenlage der Baugebiete und der Verkehrsflächen wird das Schadensrisiko infolge Überschwemmungsgefährdung wesentlich verkleinert.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Raumordnung

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 13. März 2002 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003 verbindlich.

Der Geltungsbereich liegt nach der Karte 1 des Regionalplans im Naturraum der Bühler Rheinebene. Dieser Bereich befindet sich nicht in einem bioklimatisch wichtigen Bereich (Karte 2). Nach der Strukturkarte des Regionalplans gehört der Geltungsbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum. Nach der Karte 5 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Gebiet der bergrechtlichen Erlaubnis „Rastatt-Lichtenau-Rheinau“ zur Aufsuchung von Erdwärme.

Die Gemeinde Sinzheim ist nach Kapitel 2.1.5 Ziel 1 als Kleinzentrum eingestuft. Die zentralörtliche Ausstattung der Kleinzentren ist nach Kapitel 2.1.5 Ziel 2 für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche zu sichern und weiter auszubauen.

Das durch die Zentralen Orte des Landesentwicklungsplans festgelegte zentralörtliche Grundgefüge der Region wird durch die Ausweisung von Unter- und Kleinzentren ergänzt und vervollständigt. Die Unter- und Kleinzentren übernehmen neben der Versorgung ihrer eigenen Nahbereiche von Fall zu Fall auch Ergänzungsfunktionen für in der Nähe liegende Zentrale Orte höherer Stufe. Sie zeigen vor diesem Hintergrund ausstattungsmäßig ein sehr unterschiedliches Bild. Während vor allem in der unmittelbar an den Verdichtungsraum angrenzenden Randzone durchaus in Teilen bereits Ausstattungsmerkmale eines Mittelzentrums beobachtet werden können, sind die Unter- und Kleinzentren in den mehr peripheren Bereichen der Region meist vergleichsweise schwach ausgestattet.

Sinzheim liegt auf der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (Mannheim) – Waghäusel – Graben-Neudorf – Linkenheim-Hochstetten – Eggenstein-Leopoldshafen – Karlsruhe – Rheinstetten – Durmersheim – Rastatt – Sinzheim – Bühl – (Offenburg).

Das Netz der Entwicklungsachsen ist nach dem Grundsatz in Kapitel 2.2.4 in seiner inneren Struktur so auszubilden und weiter auszubauen, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte und die Bündelung der Infrastruktur unterstützt und der Leistungsaustausch zwischen den Siedlungsschwerpunkten der Region und den Schwerpunkten benachbarter Räume verbessert wird. Hierzu soll die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachsen konzentriert werden.

Die Gemeinde Sinzheim ist nach dem Ziel in Kapitel 2.3.2 als Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen festgelegt.

Die Entwicklung in den Siedlungsbereichen soll nach Kapitel 2.3.4 Grundsatz 1 vorausschauend und unter Berücksichtigung der regionalen und überregionalen Funktionen und der natürlichen Gegebenheiten geplant werden. Die Funktion der Siedlungsbereiche als Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung soll nach Kapitel 2.3.4 Grundsatz 2 durch andere Funktionen und Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwicklung der einzelnen Siedlungsbereiche soll aufeinander abgestimmt werden.

Die Flächen der Wohngebiete im Geltungsbereich sind in der Raumnutzungskarte als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung“ eingetragen.

Die Fläche des Spiel- und Bolzplatzes liegt nach der Raumnutzungskarte in einem Regionalen Grünzug. Die Regionalen Grünzüge nehmen gemäß Kapitel 3.2.2 Ziel 1 Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten. Die bauliche Nutzung der Regionalen Grünzüge ist ausgeschlossen. Die Festsetzung des Spiel- und Bolzplatzes steht hierzu nicht im Widerspruch.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einem Überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser sollen gemäß Kapitel 3.3.5.3 Grundsatz 1 vorhandene und künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Hierzu sollen Einzelbestimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Durch die Anhebung der Höhenlage der Baugebiete und der Verkehrsflächen wird das Schadensrisiko infolge Überschwemmungsgefährdung wesentlich verkleinert.

Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen Kapitel 3.3.5.5 Grundsatz 1 so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist. Beeinträchtigungen der Sicherung von Wasservorkommen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

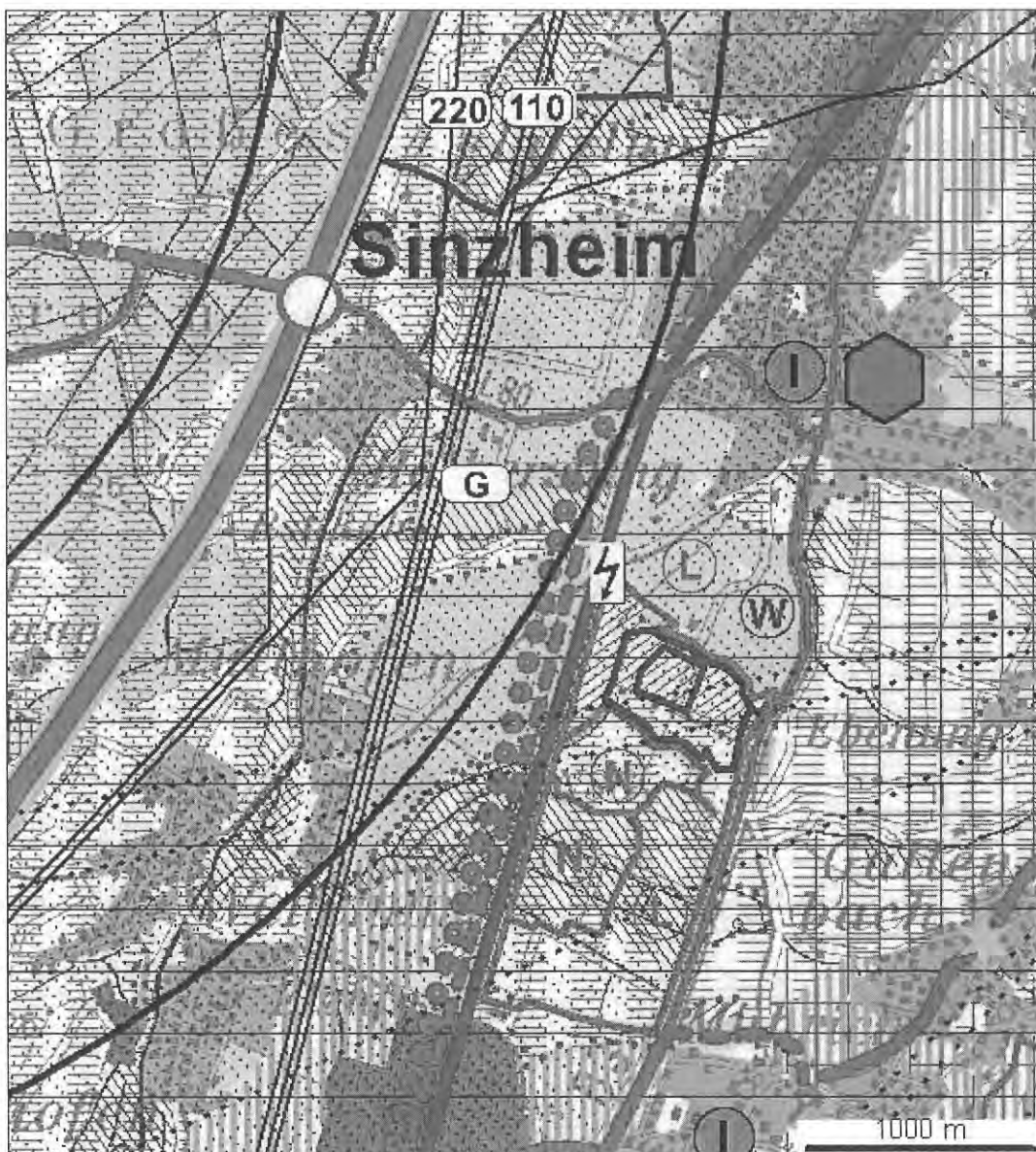


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Flächennutzungsplan

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und die Fläche des geplanten Spiel- und Bolzplatzes als Grünfläche dargestellt.

Als Ausgleichsfläche ist die Fläche Nr. 31 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Zieljahr 2015 – Ausgleichsfläche Naturnaher Ausbau „Sinzheimer Dorfbach“ (Sinzheim; 4,37 ha) vorgesehen.

Die Gemeinde hat hierfür einen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen. Entsprechend der Vorplanung und Kostenschätzung aus dem Jahre 1996 soll der Sinzheimer Dorfbach vom westlichen Ortsrand Sinzheim bis zu seiner Mündung in den Sandbach naturnah ausgebaut werden. Beiderseits wird ein Gewässerrandstreifen eingerichtet. Die geplante Maßnahme der Biotopkartierung soll im Vollzug des Bebauungsplanes verwirklicht werden.

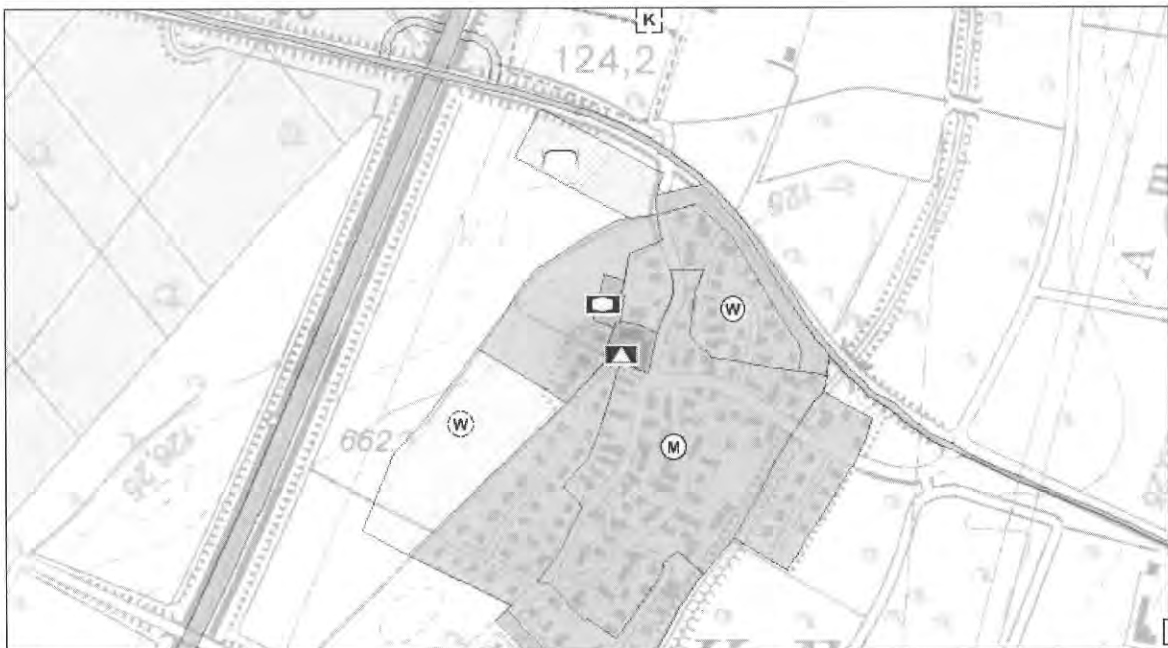


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim (auf der Grundlage des Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg <http://www.geoportal-raumordnung-bw.de>)

4. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Art und die Standorte der Anlagen zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr im Bebauungsplan festzulegen.

Weitere Inhalte des Bebauungsplans sollen nicht geändert werden.

Berücksichtigt wird in der 1. Änderung insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat den Zweck, für ihren Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die 1. Änderung bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Flächen und deren Charakterisierung wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gewählt. Das Gebiet ist vorrangig als Wohnbauort vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 der schriftlichen Festsetzungen).

Somit sind allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig, da sie nicht dem angestrebten Charakter des Baugebietes als vorrangiges Wohngebiet entsprechen (§ 2 der schriftlichen Festsetzungen).

Die Herausnahme der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde getroffen, um die betroffenen Flächen weitgehend für eine Ansiedlung von Wohnnutzungen freizuhalten und um das Erscheinungsbild des Wohngebiets nicht zu beeinträchtigen.

Somit sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

Westlich der Kastanienstraße liegen die bebauten Flurstücke 14568/5, 14568/6 und 14568/7 (Kastanienstraße 2 und 2a sowie Ulmenstraße 1) und nördlich der Ulmenstraße das bebaute Flurstück 14565/1 (Ulmenstraße 2). Diese 4 Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Halberstunger Feld“ vom 19.03.1984.

Diese 4 Grundstücke wurden in den neuen Bebauungsplan übernommen. Eine Aufhebung des alten Bebauungsplans ist weiterhin nicht vorgesehen. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans haben im Überschneidungsbereich beider Bebauungspläne die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die des alten verdrängt.

5.1.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen, bei Doppelhaushälften maximal jeweils 2 Wohnungen zulässig sind (schriftliche Festsetzung 3.1). Der schonende Umgang mit dem Landschaftsverbrauch erfordert eigentlich eine verdichtete Bebauung bzw. mehr Freiraum hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Im Plangebiet „Halberstunger Feld“ will die Gemeinde Sinzheim aus städtebaulichen Gründen den dörflichen Charakter weiterführen. Eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Kettenhäusern würde diesem Charakter nicht gerecht. Das Gleiche trifft für die Höhenentwicklung der Gebäude zu. Mehr Freiraum bzw. Abweichung würde den dörflichen Charakter stören. Die Gemeinde hat durch die o. g. Festsetzung in anderen vergleichbaren Wohnlagen gute Erfahrungen gemacht.

Bestrebungen zu größeren Mehrfamilienhäusern mit den Folgen negativer Einflüsse auf die Verkehrssituation, dem Verlust an Wohnqualität und von dörflichem Charakter, will die Gemeinde Sinzheim bewusst vermeiden. Auch ist die geplante Versickerung des Regenwassers bei verdichteter Bebauung problematisch und kann zu Überflutungsschäden führen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der Gebäude bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Sockelhöhe (SH) und die Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,35 festgesetzt.

Durch die Unterschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,40 für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke soll der Flächenversiegelung entgegengewirkt werden und eine gelockerte Bebauung mit größeren Durchgrünungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Für Garagen, Stellplätze einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Auch die Überschreitungsmöglichkeiten für die zulässige Grundfläche nach § 21a Abs. 3 BauNVO werden nicht eingeschränkt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in allen Baugebieten verzichtet. Durch den Verzicht auf diese Festsetzung wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dach- bzw. Souterrainbereich gefördert, soweit dieser Wohnraum in Nicht-Vollgeschossen errichtet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 auch ohne die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Bebauungsplan wirksam ist.

Zahl der Vollgeschosse

Der Schallschutzgutachter empfiehlt in der Schalltechnischen Untersuchung unter Abschnitt 9 Abs. 4: „Eine weitere Verbesserung der Lärmschutzanlagen zu Lasten der Baugebieterschließung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, vielmehr ist darauf zu achten, dass für die neue Bebauung nicht mehr als 2 Wohngeschosse zugelassen werden“. Auf Nachfrage beim Schallschutzgutachter hat dieser bestätigt, dass der Begriff „Wohngeschoss“ identisch sei mit dem Begriff „Vollgeschoss“. Beim Ausbau eines nicht anrechenbaren Vollgeschosses (im Dachraum) empfiehlt er, die Schlafräume auf der Ostseite anzuordnen. In der Schalltechnischen Untersuchung, die beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim eingesehen werden kann und auf die Bezug genommen wird, sind die Details zu ersehen.

Im gesamten Plangebiet wird deshalb die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind beide Hälften mit der gleichen Anzahl der Vollgeschosse zu errichten.

Die Festsetzung als Höchstgrenze soll den dörflichen Charakter mit wahlweise ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden unterstreichen. Insbesondere wird durch die Wahlmöglichkeiten der Gebäudetypen (Typ I = zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach von 18 bis 28° bzw. Typ II = Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss mit steilgeneigtem Dach von 30 bis 45°) im Bereich der Flächen zwischen den beiden Erschließungsstraßen ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der sich bewährt hat. Im Bereich der nordwestlichen Baugebiete entlang des vorhandenen Landwirtschaftlichen Weges auf Flurstück 14560 wird für die Einfügung in die freie Landschaft nur der Haustyp II und III zugelassen (siehe Planzeichnung).

Bei den Grundstücken entlang der nordwestlichen Plangrenze bis zur Schiffunger Straße (entlang des Landwirtschaftlichen Weges) sind auch Pultdächer zugelassen (Haustyp III).

Höhe der Gebäude

Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 9,50 m festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab Oberkante Straßenachse. Im Einzelfall kann eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Dachkonstruktion für die Wärmedämmung des Daches eine größere Konstruktionshöhe als üblich erfordert (z.B. Aufsparrendämmung, Passivhäuser etc.). (örtliche Bauvorschrift 2.1)

Traufhöhe (TH): Bei den Baugrundstücken entlang der nordwestlichen Plangrenze bzw. entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges auf Flurstück 14560 bis zur Schiffunger Straße (Firstrichtung parallel zu den Baugrenzen) wird das Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) auf der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksseite für die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude in den Außenbereich auf 5,0 m festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von Oberkante Straßenachse bis Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren.

Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist (örtliche Bauvorschrift 2.2).

Die Sockelhöhe (SH) der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) wird auf 0,70 m bis 1,00 m festgesetzt. Die Sockelhöhe ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen. Ausnahmsweise kann eine Sockelhöhe bis zu 1,40 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist (örtliche Bauvorschrift 2.3).

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung mit dörflichem Charakter Rechnung getragen werden. Es wird ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Bei der Festlegung, auf welchem Baugrundstück Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, hat der Gemeinderat in ähnlichen Baugebieten in seiner Abwägung entschieden, dass erst ab einer möglichen Gebäudebreite von mindestens 13 m unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auch Doppelhäuser zulässig sind. Somit wäre eine Mindestbreite von 6,50 m für eine Doppelhaushälfte gewahrt. Dieses Maß wird aus städtebaulichen Gründen zur Beibehaltung des dörflichen Charakters und zweckvoller Grundrissgestaltung festgesetzt.

Die Firstrichtung (Längsausrichtung als Stellung der baulichen Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) der Sattel- und Walmdächer für die entlang der nordwestlichen Planungsgrenze befindlichen Baugrundstücke ist im Bebauungsplan parallel zu den Baugrenzen für die landschaftsgerechte Einbindung in den Außenbereich festgesetzt.

Bei allen anderen Baugrundstücken wird keine Firstrichtung festgesetzt. Dadurch soll eine aufgelockerte Bebauung möglich sein, die den Eigentümern freie Gestaltungsmöglichkeiten bietet und eine maximale Nutzung der Sonnenenergie möglich macht.

Die Baugrenzen können gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten überschritten werden. Dadurch wird die Gestaltungsmöglichkeit für Gebäude- teile und Fassaden erhöht.

Die Summe der auf einem Baugrundstück einzuhaltenden gegenüberliegenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 7,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m betragen muss. Für die Baugrundstücke, für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nur Doppelhausbebauung festgesetzt ist, beträgt der geringste seitliche Grenzabstand 3,0 m (örtliche Bauvorschrift 1.2).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Straßen angrenzen, sind Nebenanlagen unzulässig (örtliche Bauvorschrift 4.1).

5.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auf den Baugrundstücken mit Ausnahme der privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garagen unzulässig (örtliche Bauvorschrift 3.1).

Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie / Gehwegaußenkante bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten (örtliche Bauvorschrift 3.1).

5.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Es sind keine Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich und festgesetzt.

5.1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Fläche entlang des offenen Kastaniengrabens wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Auf Kapitel 5.3 wird verwiesen. Der Gewässerrandstreifen im Sinne des § 68b Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist für die Unterhaltung des Grabens von baulichen Anlagen frei zu halten.

5.1.8 Verkehrsflächen

Die Anbindung der Allgemeinen Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz (L 80) ist über die Schiftunger Straße gegeben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schiftunger Straße auf der nordöstlichen Seite des Plangebiets sowie über die Ulmenstraße / Kastanienstraße auf der Südseite.

Die neuen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Straßen werden so angelegt, dass entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen eine Verkehrsberuhigung und ein ansprechendes Wohnumfeld erreicht werden. Konkrete Maßnahmen zur baulichen Umsetzung einer Verkehrsberuhigung werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Der entlang zur nordwestlichen Plangrenze bis zur Schiftunger Straße verlaufende Landwirtschaftliche Weg auf Flurstück 14560 wird befahrbar erhalten bleiben, da er Erschließungsfunktion für die angrenzenden Ackerflächen hat, was auch ein ausreichendes Lichttraumprofil zu den Bäumen und Sträuchern im Baugebietsinnenrand einschließt (Unterhaltung, Pflege der Eingrünung).

5.1.9 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünflächen

Im Bereich des gemeindlichen Wirtschaftswegs an der Westseite des Plangebiets ist die Umsetzung der Biotopvernetzungs-konzeption der Gemeinde Sinzheim vom 30.07.1999 im Bereich der öffentlichen Grünfläche und den daran anschließenden privaten Grünflächen vorgesehen. Zusammen mit den privaten Grünflächen entsteht so eine großzügige Durchgrünung des Plangebiets mit Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Die Abdeckung einer Garage mit Flachdach bzw. von flach geneigten Garagendächern bis 15° hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zwingend in Form einer Dachbegrünung zu erfolgen (örtliche Bauvorschrift 3.3).

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf den Baugrundstücken (Dachflächen und befestigte Zugänge) anfallende Regenwasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dezentral auf dem jeweiligen Grundstück über die bewachsene Bodenzone schadlos zu beseitigen. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden über mind. 30 cm bewachsener Bodenzone oder über gleichwertige Verfahren, wie künstliche Filtersubstrate (Terra-Mall-Regenspeicher oder Müller-Schacht) versickert. (§ 9 der schriftlichen Festsetzungen).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird anders als bisher der Standort der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken nicht mehr im Bebauungsplan festgelegt. Die Versickerung von Regenwasser stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar, da damit die Grundwasserneubildung gefördert wird. Die Versickerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen, der durch die geltenden Regelwerken, insbesondere den Anforderungen des DWA-Merkblatts A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Nachweis der Schadlosigkeit) bestimmt wird.

Die Art der Anlagen zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird ebenfalls nicht mehr im Bebauungsplan festgelegt.

Die Rückhaltung sowie das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund auf den Grundstücken (Versickern) können durch Versickerungsmulden oder durch Versickerungsschächte erfolgen. Bei beiden Versickerungsanlagenformen muss das zu versickernde Niederschlagswasser eine belebte Bodenschicht (als Schadstofffilterung) mit einer Stärke von 0,30 m durchlaufen, bevor das Wasser in den Untergrund eingeleitet wird. Dadurch können Schadstoffe biologisch abgebaut werden.

Auf Grund des schwer durchlässigen anstehenden Bodens ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur durch eine Verbesserung der Bodendurchlässigkeit möglich.

Die Versickerungsmulden benötigen einen Flächenbedarf von rd. 10% der Gesamtgrundstücksfläche bzw. rd. 15 bis 20% der abflusswirksamen Fläche innerhalb des Baugrundstücks. Die Verbesserung der Bodendurchlässigkeit kann durch den Bau einer Rigole mit einem Vollsickerrohr sowie in Verbindung mit einer Kiessäule als "Transportleitung" zum Untergrund bzw. zum Grundwasser, die bis zum anstehenden Kieshorizont reicht, erfolgen.

Als Alternative zu Versickerungsmulden kommt eine Schachtversickerung mit Bodenfilter in Frage. Hierbei ist zwingend erforderlich darauf zu achten, dass bei der "belebte Bodenzone" zur "Filterung" der Schadstoffe im Schacht nur ein von der unteren Wasserbehörde zugelassenes Substrat zu verwenden ist. Der Ablauf dieser Schachtversickerungsanlage kann dann entweder direkt mittels Kiessäule oder durch eine Zwischenschaltung einer Zisterne (für Gartenbewässerung o. ä.) in den Untergrund eingeleitet werden.

Nach § 1 Abs. 1 der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung nicht erforderlich. Für die Detailplanung der Versickerungs- und Entwässerungsanlagen sind die Angaben der Fachplanung maßgebend und sind zu beachten (siehe Schriftliche Festsetzungen, Abschnitt D, Hinweise).

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Grundstücke Ulmenstraße 1 und 2, sowie Kastanienstraße 2 und 2a sowie die 3 Baugrundstücke entlang des offenen Abschnitts des Kastaniengrabens.

Erhaltungsgebot

Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für die im Bebauungsplan Erhaltungsgebot festgesetzt ist, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden (örtliche Bauvorschrift 6.1).

Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB innerhalb eines Jahres durch standortgerechte Nachpflanzung in gleichem Umfang zu ersetzen (örtliche Bauvorschrift 6.2).

Pflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Bei den Bäumen sind nur Arten entsprechend Nr. 11 „Anpflanzungen“ zu verwenden (örtliche Bauvorschrift 7.2).

Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereichs verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird (örtliche Bauvorschrift 7.3).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzungen zu ersetzen (örtliche Bauvorschrift 7.4).

Unverschattete west- und südexponierte Fassaden sollen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden (örtliche Bauvorschrift 7.5).

5.1.10 Versorgungsflächen, Leitungsrechte

Am nördlichen Ende des Spielplatzes an der Lärchenstraße wird ein Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal zum Vorfluter Kastaniengraben mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Begünstigter des Leitungsrechtes ist die Gemeinde Sinzheim. Südlich des geplanten Geh- und Radwegs zwischen Lärchenstraße und der Straße „Halberstunger Feld“ auf Flurstück 14566 ist ein Leitungsrecht für die Unterbringung von Versorgungsleitungen (Elektrizitäts- und Telekommunikationskabel) in einer Breite von 1,50 m festgesetzt.

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Leitungen (keine oberirdischen Leitungen) zulässig (§ 10 der schriftlichen Festsetzungen). Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen des jeweiligen Netzbetreibers einzuhalten. Sinn und Zweck des 2004 novellierten Telekommunikationsgesetzes ist für den Fall der Koordination von Erschließungsmaßnahmen die Verkabelung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Deshalb erfolgt die Festsetzung des Verbotes von Niederspannungsfreileitungen in § 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Alle Straßen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

5.1.11 Schall

Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim eingesehen werden können. Wegen des Umfangs der Unterlagen wird nur das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung der 1. Änderung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt. Der für den Ausbau der A 5 erforderliche Lärmschutzwall entlang der Autobahn wurde zwischenzeitlich errichtet. Der Zustand vor Errichtung dessen Errichtung ist somit nicht mehr relevant und ohne Bedeutung. Der Schallschutzgutachter empfiehlt folgende Angaben hinsichtlich des Lärmschutzes in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Die untersuchten Fassaden mit einem Lärmpegelbereich von II, III und IV sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen mit dem Hinweis:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind neue Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Außenbauteile folgende Anforderungen erfüllen:

Für Wohnräume gelten die angegebenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989.

Für die Schlafräume sind die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, jeweils um eine Stufe zu erhöhen.

Für Bauvorhaben, die vor dem Ausbau der A 5 genehmigt werden, gelten die Lärmpegelbereiche aus dem Plan 0692b-3¹.

Die Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen (Außenbauteile), kann ebenfalls nach der DIN 4109 durchgeführt werden. Diese stellt in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende Anforderungen:

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB (A) | R' _{w,res} in dB Aufenthaltsräume (Schlaf- und Wohnräume) |
|------------------|---|--|
| I | bis 55 | 30 |
| II | 56 bis 60 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |
| V | 71 bis 75 | 45 |
| VI | 76 bis 80 | 50 |

Tabelle 1: Anforderungen an das resultierende, bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989

Unter Einbeziehung der Geometrie der betroffenen Räume und der Schalldämm-Maße der Außenwände, lassen sich damit die benötigten Schallschutzfensterklassen nach (10) berechnen. Da die Anforderungen an den Wärmeschutz ohnehin zu erfüllen sind und dafür Fenster benötigt werden, die der Schallschutzfensterklasse 2 entsprechen, ist allerdings erst ab Schallschutzfensterklasse 3 ein zusätzlicher Aufwand erforderlich.

¹ Als Stichtag kann der Baubeginn des 6-streifigen Ausbaus genommen werden, da es bereits während der Bauphase als Folge der zu erwartenden Geschwindigkeitsbegrenzungen zu einer Pegelsenkung kommt.

Alle Schlafräume, die kein Fenster nach Osten zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit einer Lüfterleiste oder künstlichen Belüftung auszustatten.

Lärm vom Bolzplatz:

Im Bereich Zone 50 bis 55 dB(A) werden nur Schallschutzmaßnahmen notwendig, wenn der Spielbetrieb ohne Einschränkungen erfolgen soll (auch in den Ruhezeiten abends nach 20 Uhr und sonntags). In diesem Fall schlagen wir eine 3 m hohe Wand oder einen 3,5 m hohen Wall vor“.

(10) VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987

Der geplante Spiel- und Bolzplatz ergänzt überwiegend die umgebende Wohnnutzung und ist daher als eine nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlage zu bewerten. Die in Kapitel D „Hinweise“ Nr. 10 „Schall“ aufgeführten zeitlichen Nutzungseinschränkungen genügen den Bestimmungen des BImSchG.

5.1.12 Elektrische und magnetische Felder

Bezüglich der 380 kV-Freileitung, deren Achse bis zur Baugrenze am nordwestlichen Rand des Plangebiets einen Mindestabstand von 84,0 m hat, hat die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), im Zuge der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hochspannungsleitungen fallen in den Anwendungsbereich der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ (26. BImSchV) und müssen die dort genannten Grenzwerte einhalten. Bei einem Abstand zur geplanten Bebauung von 70 m ist dies sicher gewährleistet. Nach unseren Erfahrungen beträgt die elektrische Feldstärke dort lediglich einige Prozente des gesetzlichen Grenzwerts. Die Stärke des Magnetfelds ist geringer als ein Prozent des Grenzwerts und liegt damit in einem Bereich, wie er auch durch die Elektroinstallationen in einem normalen Wohnhaus erzeugt werden kann. Bei diesen Immissionen sind auch unter Berücksichtigung der neuesten wissenschaftlichen Untersuchungen keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten. Die geäußerte Befürchtung, dass durch die 380 kV-Freileitung gesundheitliche Schäden hervorgerufen werden könnten, ist nicht begründet. Abschirm- oder Schutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden sind nicht notwendig“.

Bezüglich der 380 kV-Leitung hat die Gewerbeaufsicht des Landratsamts Rastatt während der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans folgende Stellungnahme abgegeben:

„Durch den Abstand der geplanten Wohnbebauung zur 380 kV-Freileitung werden die in der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ (26. BImSchV) aus Vorsorgegesichtspunkten aufgeführten Grenzwerte eingehalten. Geräusche durch die 380 kV-Freileitung treten lediglich unter bestimmten meteorologischen Voraussetzungen (insbesondere niedrige Lufttemperatur, hohe Luftfeuchtigkeit) auf, so dass nicht mit unzulässigen Lärmbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) i. V. m. der TA Lärm zu rechnen ist. Weiterhin ist anzumerken, dass im Plangebiet durch die Verkehrsgeräusche der A 5 ein „gewisser Grundlärmpegel“ vorherrscht.“

Andere Stellungnahmen zu diesem Thema sind während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingegangen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen mit Dachform, Dachneigung und Zulässigkeit von Dachaufbauten, Einfriedigungen, Grundstücksgestaltung mit Begrenzung der Flächenversiegelung und Pflanzgebote auf den unbebauten Flächen für die aufwertende Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.

Dachneigung

Die Dachneigung muss bei den Wohngebäuden, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, betragen:

| | | |
|-------------------------------|-------------|-----------------|
| entweder flach geneigtes Dach | 18° bis 28° | bei Haustyp I |
| oder steil geneigtes Dach | 30° bis 45° | bei Haustyp II |
| beim Pultdach | 15° bis 25° | bei Haustyp III |

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zwingend (örtliche Bauvorschrift 2.4).

Dachgauben und/oder Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° gestattet. Ihre Summe darf 10% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten (örtliche Bauvorschrift 2.5).

Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach bei den Grundstücken entlang der nordwestlichen Plangrenze bis zur Schiffunger Straße (entlang des Landwirtschaftlichen Wegs auf Flurstück 14560). (örtliche Bauvorschrift 2.6)

Dachbegrünungen sind zulässig. Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein (örtliche Bauvorschrift 2.7).

Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Wegen der vorgesehenen Versickerung ist die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei bei der Dacheindeckung nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift 2.8).

Bei Ausführung von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) sind keine Materialien aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen zu verwenden (örtliche Bauvorschrift 2.9).

Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garagen unzulässig. Ausgenommen ist das Grundstück Flurstück 14568/7 an der Lärchenstraße, wo eine Fläche für eine Garage im Plan festgesetzt und dort zulässig ist. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie / Gehwegaußenkante bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten (örtliche Bauvorschrift 3.1).

Bei aneinander gebauten Garagen zweier angrenzender Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein. Bei Ausbildung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab Oberkante Straßenachse bis Oberkante Abschluss Flachdach höchstens 3,0 m betragen.

Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Straßenachse bis Oberkante Firstziegel, abweichend von den Vorschriften der LBO, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Freistehende Pultdachfirste über 3,00 m Höhe sind entlang der Grundstücksgrenze unzulässig (örtliche Bauvorschrift 3.2).

Die Abdeckung einer Garage mit Flachdach bzw. von flach geneigten Garagendächern bis 15° hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zwingend in Form einer Dachbegrünung zu erfolgen (örtliche Bauvorschrift 3.3).

Einfriedigungen

An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen bzw. Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 0,70 m, gemessen über Straßenachse der Erschließungsstraßen vor Gebäudemitte, betragen. Einfriedigungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen dürfen max. 1,0 m Höhe über Straßenachse betragen.

Geschlossene (nicht durchsichtige) Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, gemessen über Straßenachse der Erschließungsstraßen vor Gebäudemitte, zulässig.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind jegliche Einfriedigungen unzulässig (örtliche Bauvorschrift 4.1).

Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstücks darf zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 0,70 m, gemessen über Straßenachse der Erschließungsstraße vor Gebäudemitte, erfolgen (örtliche Bauvorschrift 4.2).

Grundstücksgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Stellplatzfläche benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) zu befestigen, ansonsten gärtnerisch zu gestalten. Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“ (Ausgabe Mai 2008) von bis zu 0,7. Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Befestigungen hergestellt werden (örtliche Bauvorschrift 5.1).

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (u. a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Flächenversiegelungen innerhalb der Baugrundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Nachweis der Schadlosigkeit) zu erfolgen (örtliche Bauvorschrift 5.2).

Pflanzgebot

Innerhalb der privaten Grünflächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes anzulegen und zu unterhalten (örtliche Bauvorschrift 7.1).

5.3 Hinweise

Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen entlang des Kastaniengrabens sind gemäß § 68b Abs. 4 Wasser-
gesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten:

1. Der Umbruch von Grünland
2. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Erschließung

Für die Höhenlage und Detailplanungen der Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen sind die Angaben der Fachplanungen maßgebend und zu beachten.

Weitere Hinweise betreffen die haushaltsnahe Leerung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt, die Errichtung von Stellplätzen der Gemeinde Sinzheim sowie die „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser“ (Wasserversorgungssatzung, WVS) der Gemeinde Sinzheim vom 30.11.2005, die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (Abwassersatzung, AbwS) der Gemeinde Sinzheim vom 24.10.2012 sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt, ferner Hinweise zum Bodenschutz, Schall und zu den Anpflanzungen.

6. Flächenbilanz

| Nutzungsart | Flächengröße im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans in ha |
|--|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 1,3938 |
| Straßenverkehrsflächen | 0,0675 |
| Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ | 0,2708 |
| Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ | 0,0082 |
| Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ einschließlich straßenbegleitende Gehwege und Stromverteilerkästen | 0,0883 |
| Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parkfläche“ | 0,0048 |
| öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Spielplatz, Bolzplatz“ | 1,0165 |
| öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ | 0,0577 |
| öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Begleitgrün an Wegen“ | 0,0717 |
| private Grünflächen Zweckbestimmung „Hausgärten“ (bisher: „Versickerungsmulde“) | 0,2682 |
| Wasserflächen | 0,0031 |
| Flächen für die Landwirtschaft | 0,1135 |
| Gesamt | 3,3641 |

Tabelle 2: Flächenbilanz

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Flurstücke 14565, 14568, 14560, 14526/1, 14564 und 14566 gehören der Gemeinde Sinzheim. Eigentümer des Flurstücks 14563 ist der Katholische Kirchenfond Sinzheim. Die landwirtschaftlichen Flurstücke 14529 bis 14533 im Bereich des festgesetzten Spiel- und Bolzplatzes sind in Privatbesitz.

Es sind keine förmlichen Maßnahmen der Bodenordnung zur Verwirklichung des Bauungsplans erforderlich. Zur Bildung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets ist die Teilung bzw. Verschmelzung von Flurstücken ausreichend.

7.2 Erschließung

Die Gemeinde Sinzheim wird die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchführen und dafür Erschließungsbeiträge erheben.

Die überschlägig ermittelten Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen betragen voraussichtlich ca. 795.000 € und setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|----------------------|
| Straßenbau (Erschließungsstraßen, Geh- und Radwege) | ca. 400.000 € |
| Kanalisation | ca. 170.000 € |
| Grünflächen, Ausgleichsflächen | ca. 130.000 € |
| Trinkwasserversorgung | ca. 65.000 € |
| Straßenbeleuchtung | ca. <u>30.000 €</u> |
| Gesamt-Herstellungskosten brutto | ca. 795.000 € |

8. Wesentliche Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung des in Kapitel 4 dieser Begründung genannten Ziels und Zwecks.

Die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie in das Landschaftsbild wurden im Grünordnungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans dargestellt und bewertet. Zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Landschaft werden Teile des Plangebiets als öffentliche und private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten festgesetzt. Die im Grünordnungsplan entwickelten Kompensationsmaßnahmen wurden nach Abwägung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Gemeinderat durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets.

Der Grünordnungsplan ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Literatur

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):
Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung Kapitel 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“ vom 05.04.2006

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Land Baden-Württemberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 65, 209)

Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2013 (GBl. S. 229, 232)

76547 Sinzheim, den 19.09.2013


Ernst
Bürgermeister



Anlage

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan