

Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

BEBAUUNGSPLAN

„Im Fuchsberg“

3. Planänderung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2.	ÜBERSICHTSPLAN	3
3.	BEGRÜNDUNG	4
3.1	Allgemeines	4
3.2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
3.3.	Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans.....	5
3.4.	Planinhalte und Festsetzungen	5
3.5	Örtliche Bauvorschriften	7
3.5	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
3.6	Wesentliche Auswirkungen.....	8

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

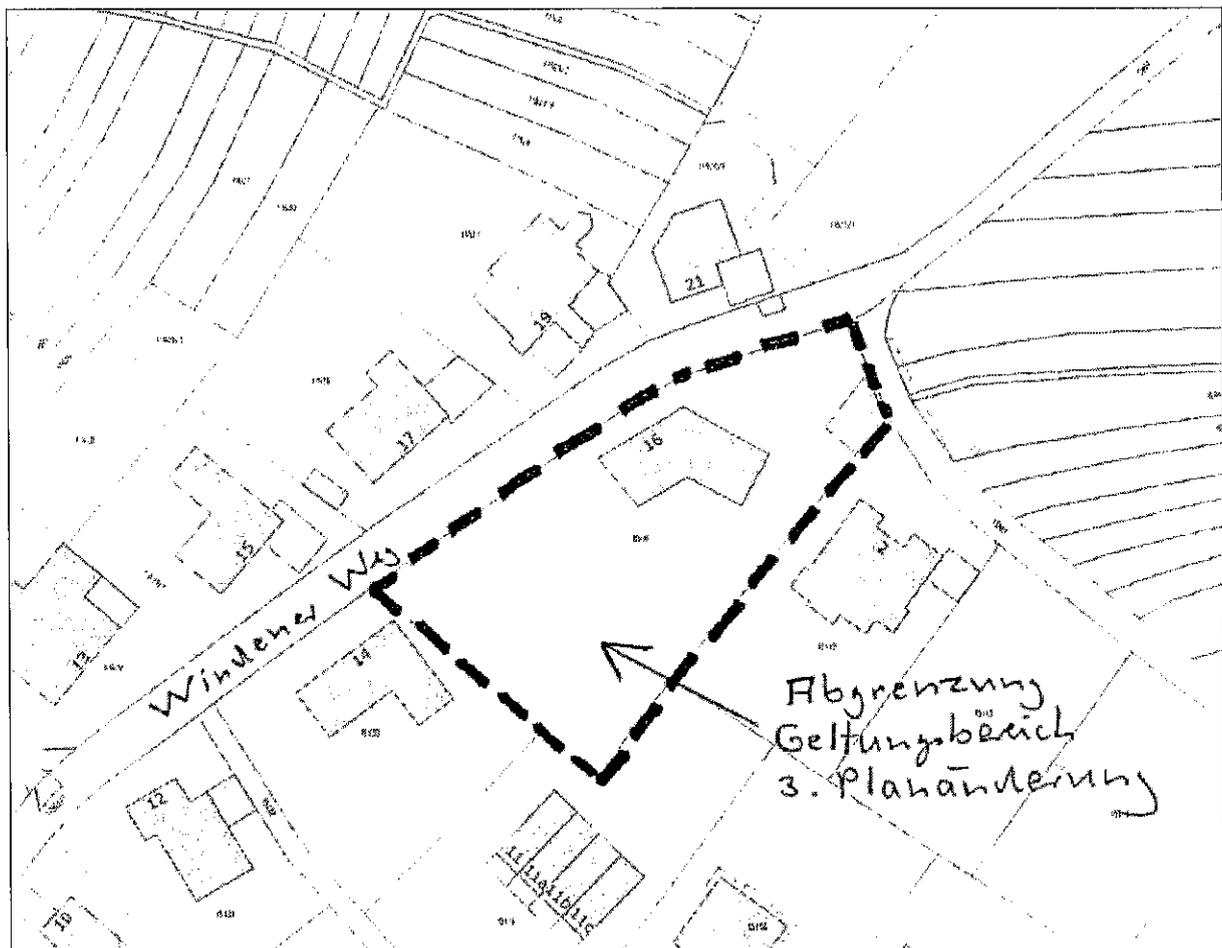
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)

Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

2. Übersichtsplan



3. Begründung

3.1 Allgemeines

Die Eigentümer des Anwesens Windener Weg 16 (Flurstück Nr. 10998) haben mit Schreiben vom 27. Mai 2009 für ihr Grundstück die Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne „Im Fuchsberg“, „Im Christmann“ und „Auf der Altenburg“ beantragt. Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung seiner 2. Änderung weist für das besagte Grundstück zwei separate überbaubare Flächen aus.

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, das auf dem Grundstück Flurstück Nr. 10998 vorhandene Gebäude abzubauen und statt dessen ein größeres Gebäude mit mehreren Wohnungen für Familienangehörige zu errichten. Hierzu ist es erforderlich, dass das im Bereich des bestehenden Gebäudes ausgewiesene Baufenster, entsprechend der Vorstellungen der Bauherrschaft, vergrößert wird. Im Gegenzug haben sich die Eigentümer bereit erklärt, auf das zweite separate Baufenster zu verzichten, so dass insgesamt für das Grundstück eine nur geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche entsteht.

Nachdem sich die Antragsteller mit Abschluss eines Kostenübernahmevertrages zur Übernahme der im Falle der beantragten Planänderung entstehenden Kosten bereit erklärt hatten, wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 22. Juli 2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans für das besagte Grundstück gefasst und der Entwurf der 3. Änderung entsprechend der Vorstellungen der Grundstückseigentümer gebilligt.

Der gemeindliche Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22. September 2010 über die zwischenzeitlich eingereichte Bauvoranfrage beraten. Der Beratung im Bauausschuss ging eine Ortsbesichtigung voraus. Damit sich die Mitglieder von dem Ausmaß des geplanten Gebäudes in der Örtlichkeit einen Eindruck verschaffen konnten, wurde hierfür eigens ein Lattengerüst mit Abbildung der Größe des geplanten Gebäudes aufgestellt. Entsprechend dem Ergebnis der Beratungen hat der Bauausschuss in der besagten Sitzung dem geplanten Bauvorhaben zugestimmt und gleichzeitig an den Gemeinderat die Empfehlung abgegeben, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans weiter zu betreiben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da der Geltungsbereich der 3. Änderung kleiner als 20.000 m² Grundfläche ist, wird die 3. Änderung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich bereits bebaut ist und erneut bebaut werden soll.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu der zulässigen Nutzungsart (Reines Wohngebiet) schließt die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Beeinträchtigungen des dem Geltungsbereich der 3. Änderung nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: 7215-341) werden nicht erwartet.

Wegen der Aufstellung im beschleunigten Verfahren war eine frühzeitige Beteiligung nicht erforderlich. Ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 8. November bis einschließlich 8. Dezember 2010 beteiligt.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen, die zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans eingegangen sind, ergeben sich Änderungen an den vorgesehenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die zur Erarbeitung eines 2. Entwurfs führen.

3.2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 10998 der Gemarkung Sinzheim. Bei dem Flurstück handelt es sich um das Grundstück Windener Weg 16. Das Gelände fällt in südliche Richtung ab.

3.3. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück Nr. 10998 (Anwesen Windener Weg 16) geschaffen werden.

Die dort bisher festgesetzten zwei Baufenster sollen durch ein Baufenster ersetzt werden.

3.4. Planinhalte und Festsetzungen

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht durch die 3. Änderung des Bebauungsplans geändert werden, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung von dessen 2. Änderung in Kraft.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst: „Neben- und Versorgungsanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“.
2. Es wird die folgende schriftliche Festsetzung 3.3 ergänzt:
 - 3.3 Auf dem Flurstück Nr. 10998 sind gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im untersten Geschoss eines Gebäudes nur Garagengeschosse zulässig. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf diesem Flurstück auch außerhalb von Garagengeschossen zulässig.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der Gemeinde Sinzheim sind für den geplanten Neubau auf dem Flurstück Nr. 10998 zwei Vollgeschosse zuzüglich Tiefgarage vorgesehen. Mit dieser schriftlichen Festsetzung wird mittelbar gewährleistet, dass das unterste Geschoss in diesem Gebäude von außen nicht sichtbar sein wird.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird die folgende schriftliche Festsetzung 5.3 ergänzt:

- 5.3 Für das Flurstück Nr. 10998 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf dem Flurstück Nr. 10998 beträgt 181,70 m ü. NN. Als Erdgeschoss auf dem Flurstück Nr. 10998 wird das Vollgeschoss mit Zugang auf Geländehöhe auf der Bergseite bestimmt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird für das Flurstück Nr. 10998 als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) auf dem Flurstück Nr. 10998 beträgt 190,15 m ü. NN. Das Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) auf dem Flurstück Nr. 10998 auf der Talseite beträgt 188,35 m ü. NN. Auf der Bergseite auf dem Flurstück Nr. 10998 darf die Höhe des Gebäudes von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) max. 3,20 m betragen.

Mit der schriftlichen Festsetzung 5.3 werden die Firsthöhe und die Traufhöhen für die Talseite und die Bergseite sowie die Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt. Die Firsthöhe, die Traufhöhen für die Talseite und die Bergseite sowie die Höhenlage des Erdgeschosses werden als Höchstmaße festgesetzt.

Die Firsthöhe für das Flurstück Nr. 10998 wird so festgesetzt, dass dort keine höhere Firsthöhe zulässig ist als auf dem östlich angrenzenden Flurstück Nr. 15112. Bisher war ein Höchstmaß für die Firsthöhe im Bebauungsplan nur für die Schießsportanlage festgesetzt. Die Bezugshöhe in m ü. NN gewährleistet eine eindeutige Festsetzung der Firsthöhe.

Dies gilt auch für das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen. Dieses Höchstmaß bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf dem Flurstück Nr. 10998. Zusätzlich wird eindeutig bestimmt, welches Geschoss als Erdgeschoss gilt. Damit werden Unklarheiten bei der Bezeichnung der Geschosse vermieden.

Neben dem Höchstmaß für die Traufhöhe auf der Bergseite wird auch noch ein Höchstmaß für die talseitige Traufhöhe festgesetzt. Bezugshöhe für die Festsetzung der talseitigen Traufhöhe ist die Höhenlage in m ü. NN.

Durch die schriftliche Festsetzung 5.3 wird auf dem Flurstück Nr. 10998 gewährleistet, dass sich das künftige Gebäude hinsichtlich Höhe und Höhenlage in die nähere Umgebung einfügen wird.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Flurstück Nr. 10998 wird durch zeichnerische Festsetzung geringfügig von 0,2 auf 0,3 erhöht. Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erhöht und die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO dennoch deutlich unterschritten.

Geschossflächenzahl

Anders als im Bebauungsplan in der Fassung von dessen 2. Änderung wird für das Flurstück Nr. 10998 keine Geschossflächenzahl (GFZ) mehr festgesetzt, weil sie für entbehrlich gehalten wird. Ohne die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Bebauungsplan ist die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Reinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO wirksam.

Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse

Anstelle von zwei Baufenstern in der 2. Änderung des Bebauungsplans wird nur noch ein Baufenster festgesetzt. Gegenüber dem 1. Entwurf der 3. Änderung werden die Baugrenzen weiter untergliedert. Ziel ist, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem verbleibenden Baufenster auf dem Flurstück Nr. 10998 gestaffelt so festgesetzt wird, dass mit steigender Geländehöhe auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse zunimmt.

In dem Bereich der geplanten Tiefgarage, der nicht durch das geplante Gebäude überbaut wird, ist kein Vollgeschoss zulässig. Bei dem Garagengeschoss handelt es sich begrifflich nicht um ein Vollgeschoss. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch den geplanten Neubau auf dem Flurstück Nr. 10998 werden zwei Bereiche festgesetzt, in denen nur ein Vollgeschoss errichtet werden darf.

Dadurch wird gewährleistet, dass sich das geplante Gebäude auf dem Flurstück Nr. 10998 im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse besser in die nähere Umgebung einfügt.

Die Baugrenzen des verbleibenden Baufensters rücken näher als in der 2. Änderung des Bebauungsplans an das östlich angrenzende Flurstück Nr. 15112 (Rebackerweg 2) heran. Dieser Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück nähert sich den auf den Baugrundstücken am Rebackerweg bereits bisher geltenden seitlichen Abständen der Baugrenzen an. Am Rebackerweg sind die Baugrenzen ansonsten bereits in der 2. Änderung mit einem seitlichen Abstand von 4,0 m festgesetzt. Der nunmehr auf dem Flurstück Nr. 10998 festgesetzte Abstand der Baugrenze von 4,50 m zum östlich angrenzenden Flurstück liegt noch darüber.

Grünfläche

Im südlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 10998 wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB festgesetzt. Diese Grünfläche reicht auf dem Flurstück Nr. 10998 bis an die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 15112. Die Festsetzung dieser Grünfläche gewährleistet weiterhin eine aufgelockerte Bebauung im Bereich des Flurstücks Nr. 10998.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB):

Die örtliche Bauvorschrift 2.4 wird um den folgenden zweiten Satz ergänzt:

- 2.4 Dächer auf dem Flurstück Nr. 10998 sind auf der südwestlichen Seite mit einer Neigung von 8° bis 24° auszubilden.

Die Änderung dieser örtlichen Bauvorschrift ermöglicht eine flachere Ausbildung von Dächern als bisher. Dies trägt trotz einer im Vergleich zum 1. Entwurf der 3. Änderung stärkeren Begrenzung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Flurstück Nr. 10998 zu einer günstigeren Ausnutzung des dort zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bei.

3.5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans ist über den Windener Weg gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für die 3. Änderung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

3.6 Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Verkehr

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ist zusätzliches Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Wirtschaft

Die 3. Änderung des Bebauungsplans hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft der Gemeinde Sinzheim.

Gemeindehaushalt

Die 3. Änderung des Bebauungsplans und deren Verwirklichung sind nicht mit Belastungen des Haushalts der Gemeinde Sinzheim verbunden.

