

Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 2. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"IM SOMMERHAU" der Gemeinde 76547 Sinzheim

I. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in am 18.10.1972 beschlossen, ein Planverfahren für den Bebauungsplan "IM SOMMERHAU" durchzuführen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 19.12.1975 vom Landratsamt Rastatt erteilt.

Die erste Planänderung wurde am 26.10.1977 beschlossen und am 06.03.1979 durch das Landratsamt Rastatt genehmigt.

Durch Beschluß des Gemeinderates vom 31.10.1990 wurde ein zweites Planänderungsverfahren eingeleitet.

Aus Gründen der städtebaulichen Gesamtentwicklung bzw. der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften notwendig.

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (1.5.1993) wurde auch der § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt. Danach ist mit sofortiger Wirkung auch bei Änderung von Bauleitplänen, sofern Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, eine Abwägung über Ersatzmaßnahmen im betroffenen Bauleitplan vorzunehmen.

Bei der 2. Planänderung "IM SOMMERHAU" handelt es sich um geringfügige Änderungen in einem, bis auf wenige Baulücken, bereits bebauten Gebiet.

Im Bebauungsplan sind ausreichende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, wie z.B. Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie Beschränkungen bei der Flächenversiegelung.

Ersatzmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

- Blatt 2 - Begründung "IM SOMMERHAU"

II. Grundzüge der Planänderung

Die novellierten Bestimmungen von Planungs- und Bauordnungsrecht erfordern eine Neufassung der Bebauungsvorschriften. Unter Bezug auf den § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden Nutzungsbeschränkungen für die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt oder aber ausnahmsweise zugelassen und für Gartenbaubetriebe und Tankstellen im WA-Gebiet festgesetzt oder aber gänzlich ausgeschlossen.

Weitere Planänderungen betreffen

- die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 11, BauGB. Hier sind im Planänderungsentwurf sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Insbesondere wird die bestehende Fahrbahn, Breite 7,50 m, in der Dahlienstraße und in der Fortsetzung der Rosenstraße auf eine Breite von 5,50 m zurückgebaut. Mit dem Rückbau wird ein Längsparkstreifen angelegt.
Mit der Ausweisung der verkehrsberuhigten Zonen im Planungsgebiet ist die Einpassung in die Gesamtkonzeption (BP "Sommerhau - West" und BP "Hinter den Zäunen" I. BA) erreicht.
- Änderungen bezüglich der Zahl der Wohnungen je Gebäude: Einzelhaus max. 3 Wohnungen, Doppelhaus und Hausgruppe max. 2 Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB für das gesamte Baugebiet
- die Aufhebung von Baulinien mit Ausweisung als Baugrenzen (Ausnahme Hausgruppe)
- die bisherigen Baufenster in den Abschnitten der Rosen-, Tulpen-, Nelkenstraße, Tiefenauer Straße und Im Sommerhau waren nach dem Bebauungsplan vom 6.3.1979 teilweise wesentlich kleiner ausgewiesen als die Grundflächenzahl eine überbaubare Grundfläche zugelassen hat.
Die Baufenster wurden im Einzelfall überprüft. Bei einem Großteil der Grundstücke wurde das Baufenster geringfügig vergrößert, um die nach BP vom 6.3.1979 entsprechende überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen.
Für einzelne Grundstücke westlich der Rosen- und Tulpenstraße sowie westlich und östlich der Straße "Im Sommerhau" und einem Grundstück in der Nelkenstraße, wurde die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 bzw. 0,3 reduziert.

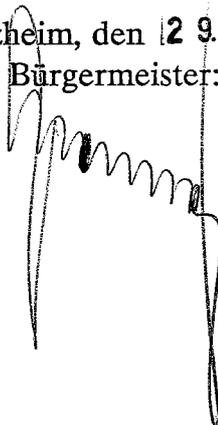
- Blatt 3 - Begründung "IM SOMMERHAU"

- die Zulassung von ein- und zweigeschossiger Bebauung mit einem Vollgeschoß und Steildach mit anrechenbarem Vollgeschoß
- die Zulassung von Gauben und Dachaufbauten
- die Abstandsregelung von Garagen und Carports. Zulassung von Garagen mit Sattel- bzw. Flachdächern
- Änderung des Geltungsbereiches im Norden (Spielplatz ist herausgenommen)
- sowie die ergänzende Aufnahme von zwischenzeitlich errichteten Gebäudekörpern.

Rechtsgrundlage ist die LBO 1996 und die ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO).

In Anlehnung an die frühere Grenzabstandsregelung im Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) und der angrenzenden Baugebiete, wird die Abstandsfläche abweichend zur LBO geregelt (= 3,0 m).

Sinzheim, den 29. 11. 1995
Der Bürgermeister:



Karlsruhe, den 29. November 1995
Planfertiger:
KING · WEBER UND PARTNER

