

B E G R Ü N D U N G

zur 6. Planänderung des Bebauungsplanes für das  
Baugebiet "Müllhofen" in der Gemeinde Sinzheim

1. Allgemeines

- Müllhofen liegt südwestlich vom Hauptort Sinzheim in einer Entfernung von ca. 3 km.

In früherer Zeit war in dem Ortsteil Müllhofen eine landwirtschaftliche Strukturierung vorrangig. Inzwischen hat sich hier fast durchgängig die Entwicklung zur Wohngemeinde durchgesetzt.

Die Gemeinde hat für den Ortsteil Müllhofen in den vergangenen Jahren 5 Planänderungsverfahren in Teilbereichen durchgeführt. Diese sollen mit Ausnahme des Ortsetters zu einem Gesamtplan zusammengefaßt und erweitert werden.

Ferner wurde in diesem Zeitraum das Bauordnungsrecht novelliert. Daraus ergab sich die Notwendigkeit einer zusammenfassenden Planänderung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die den heutigen Erfordernissen entspricht.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat am 12.04.1989 in öffentlicher Sitzung die 6. Planänderung beschlossen.

2. Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

Der seit April 1988 verbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim sieht für das Plangebiet die Nutzung

Wohnbauflächen  
Gemischte Bauflächen und  
Flächen für die Landwirtschaft

vor. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage des am 22.02.1984 genehmigten Bebauungsplanes.

Der Ortsetter wird gemäß § 34 BauGB aus dem Plangebiet ausgegrenzt, da die vollständig vorhandene Bebauung keine neue Überplanung notwendig macht.

Einbezogen wurde die Fläche nördlich der Gärtnerei (Flst.Nr. 5325, 5326, 5326/4, 5326/5) die zur Arrondierung des Ortsrandes als zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen und somit dem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht werden. Weiterhin werden die Flurstücke Nr. 5089/1 und 5088/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da dieser Bereich als sportliche Anlage genutzt wird.

Zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes das u.a. auch den Müllhofener Vereinen Raum bieten soll, wird nördlich der Wohnbebauung und östlich der Sportanlage eine ca. 2000 qm große Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Flächen unter und neben der 110 KV-Bahnstrom-Fernleitung (an der K 3738) ausgegrenzt. Eine bauliche Nutzung sowie eine Nutzung als Spielgelände ist aufgrund der sicherheitstechnischen Bestimmungen (VDE-Vorschriften) nicht möglich.

Eine weitere Novellierung der Plangebietsgrenze ergab sich aus dem geplanten naturnahen Ausbau des Sandbaches, wobei die Böschungsoberkante die Abgrenzung bildet.

### 3. Gegenstand der Planänderung

Unter Berücksichtigung der bereits ausgebauten Verkehrsanlagen sowie der vorhandenen Bebauung wurde die Nutzung der verbleibenden Teilgebiete folgendermaßen festgelegt:

Die den Ortsetter umgebenden Flächen sowie die südlich an der Liedelshofer Straße gelegenen Bauflächen werden aufgrund ihres ländlichen Charakters der bereits vorhandenen Bebauung als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der Hofmattstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die der Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird. Die verbleibende Fläche an der Liedelshofer Straße und das Gebiet südlich der Panoramastraße werden als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgelegt.

Die Flächen der Gärtnerei und die Fläche westlich der Bebauung der Liedelshofer Straße werden als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Um ein familienfreundliches Wohnen zu ermöglichen, wird westlich der Liedelshofer Straße ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 6,5 ar ausgewiesen. Der Platz soll durch seine Gestaltung und Bepflanzung auch als Begegnungs- und Erholungsstätte fungieren.

Die bereits vorhandenen sowie die geplanten Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung:

- Feuerwehr
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

im Bebauungsplan symbolisch dargestellt.

Die Verkehrserschließung der Bauplätze ist größtenteils durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Die Erschließung der neu entstandenen Bauplätze ist durch die Verlängerung der Sommerstraße gewährleistet. Da keine Anbindung der Sommerstraße an die Kreisstraße K 3738 erfolgen kann, endet diese als Stichstraße mit einem Wendehammer, der für PKW's eine Wendemöglichkeit darstellt.

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs sind zur Vermeidung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur soweit zugelassen, als sie zur Versorgung des Gebietes dienen. Diese Festsetzung wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, da die Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 700 qm dem Dorfgebietscharakter in Müllhofen nicht entsprechen. Aus diesem Grunde wurde für das Dorfgebiet die gleiche Regelung getroffen wie für das Allgemeine Wohngebiet.

Die Siedlungsstruktur, Geschoßzahl, Dachneigung etc. orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung. Durch Veränderung der zulässigen Dachneigungen soll eine dorfgerechte Bebaubarkeit mit Steildächern ermöglicht werden.

Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung sind auf bestimmten Bauflächen nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Flächen sind im Bebauungsplan symbolisch gekennzeichnet. Weiterhin werden aus den gleichen Gründen Beschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Zusätzlich wird eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, um die gewünschte Entwicklung sicherzustellen.

Innerhalb der als "Dorfgebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen ergeben sich die Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden und Nachbargrenzen auf der Grundlage der Landesbauordnung, wenn im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Die Abstandsflächen der Baugrenzen zum Außenbereich hin werden zugunsten "privater Grünflächen" vergrößert. Dies ist zur Eingrünung der Bebauung dringend erforderlich.

Das Baugebiet wird in östlicher Richtung von oberirdischen Versorgungsleitungen tangiert. In diesem Bereich sind weitgehende bauliche Einschränkungen in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Der Sandbach (Gewässer 2. Ordnung) frequentiert den Ortsteil Müllhofen. Dieses Gewässer dient Müllhofen als Vorfluter, hat jedoch eine weitaus größere ökologische Bedeutung. Bäche sind von jeher landschaftsbestimmend und lebenserhaltend. Ihr Einfluß auf Klima, Boden und menschliche Siedlungstätigkeit sind enorm. Aus diesen Gründen sind für die Nutzung der angrenzenden Flächen einschränkende Festsetzungen getroffen. Auf einem 4,0 m breiten Streifen der den Sandbach säumt, ist das Errichten jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

Zusätzlich wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, daß eine Düngung der an den Sandbach angrenzenden Grünflächen nur mit natürlichen Stoffen keinesfalls aber mit chemischen Substanzen erfolgen darf, um einen Stickstoffeintrag in das Gewässer zu vermeiden. Damit soll dem Verkrauten des Sandbaches entgegengewirkt werden.

Im Bebauungsplan sind "private Grünflächen" ausgewiesen, auf denen das Errichten von Nebenanlagen und Garagen nicht gestattet ist.

Zur landschaftlichen und ökologischen Aufwertung des Ortsrandes sind im Bebauungsplan Erhaltungs- und Pflanzgebote mit standortgerechten Gehölzen ausgewiesen.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, daß spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit nach Fertigstellung der Gebäude pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein hoch- oder halbstämmiger Laubbaum angepflanzt werden muß.

Die standortgerechte Pflanzenauswahl kann nach dem Schema, das den Bebauungsvorschriften beiliegt, getroffen werden. Die Bepflanzung sollte möglichst abwechslungsreich sein, um die Erhaltung und Entwicklung einer gebietstypischen Artenvielfalt zu begünstigen.

Die vorhandenen Streuobstbestände und die ortsbildprägende Stieleiche in der Hofmattstraße sind durch Erhaltungsgebote gesichert. Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mindestens zur Hälfte als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollen Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen höchstens bis zu einem Drittel befestigt werden. Es ist nur eine Befestigungsart zulässig, die den Boden nicht völlig versiegelt (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine sowie sonstige wasserdurchlässige Beläge). Eine Befestigung mit Makadam, Beton o.ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wie zwingende Rechtsvorschriften bzw. betriebliche Belange dies erfordern.

#### 4. Verfahrensablauf

Nachdem der Gemeinderat Sinzheim am 12. April 1989 die 6. Planänderung beschlossen hatte, wurde der Planänderungsentwurf ausgearbeitet und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Bürger in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Der Änderungsentwurf wurde dann unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 22. Januar 1992 vom Gemeinderat Sinzheim gebilligt.

Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand im Zeitraum vom 10. Februar bis 10. März 1992 statt.

Infolge der eingegangenen Bedenken und Anregungen während der 1. Offenlage von privater Seite (Gärtnereibetrieb Hettler), wurde eine Planüberarbeitung für das Areal östlich der Gärtnerei bzw. südlich der Sommerstraße erforderlich. Die Auswirkungen dieser Planüberarbeitung brachten die Erfordernis einer 2. Offenlage mit sich.

Die dabei eingegangenen Bedenken und Anregungen konnten größtenteils, nach entsprechender Abwägung durch den Gemeinderat Sinzheim, berücksichtigt werden.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

(§ 180 Abs. 1 BauGB)

Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die vorhandene Planung nicht.

6. Kosten

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Das Straßennetz ist bereits größtenteils vorhanden. Es müssen nur die neu entstandenen Bauplätze erschlossen werden.

Hierfür fallen folgende Kosten an:

STRASSENBAU incl. Beleuchtung	200 TM
KANALISATION	150 TM
WASSERVERSORGUNG	50 TM
	<u>400 TM</u>

7. Finanzierung

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die Finanzierung wird durch Beiträge und Eigenmittel gedeckt.

---

**H I N W E I S:** Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

---

7573 Sinzheim, den 21.10.1992

Gemeinde Sinzheim

METZNER, BÜRGERMEISTER



Planfertiger:

BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GMBH  
Schillerweg 2  
7573 Sinzheim

