

Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

Anlage 2

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Sommerhau - West" in der Gewanne "Im Sommerhau" im Ortsteil Kartung der Gemeinde Sinzheim.

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet "Sommerhau-West" liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Kartung der Gemeinde Sinzheim. Der südöstliche bis nordöstliche Teil des Baugebietes grenzt an die vorhandene Bebauung des Baugebietes "Im Sommerhau" an, während der nordwestliche bis südwestliche Teil den Übergang zur freien Feldlage darstellt.

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Dahlienstraße, die in die Kreisstraße Nr. 3731 (Tiefenauerstraße) mündet. In östlicher Richtung ist die weiterführende Kreisstraße als sogenannte "Nordtangente" mit Anschluß an die Bundesstraße Nr. 3 mit dem Hauptort verbunden. Eine weitere, jedoch reine Pkw-mäßige Verbindung zum Hauptort stellt die 1993 errichtete Pkw-Unterführung im Bereich der Kartunger Straße dar.

Topographisch ist das 1,24 ha große Baugebiet "Sommerhau-West" als eben zu bezeichnen.

Von den insgesamt 20 Baugrundstücken sind mittlerweile bereits 14 (ca. 70%) bebaut. Die Erschließungsanlagen sind allesamt erstellt.

Die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplanes "Sommerhau-West" trat am 13. August 1987 in Kraft. Im Jahre 1988 wurde dann das 1. Planänderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde bei den Grundstücken Flst.Nr. 17434, 17435 und 17435/1 die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich geringfügig erweitert und die Grund- und Geschößflächenzahl etwas angehoben.

Nachdem Entwicklungstendenzen in diesem und den benachbarten Baugebieten zum Bau von Mehrfamilienhäusern auftraten, die sich jedoch städtebaulich angesichts der vorhandenen Baukörper und der Bauweise nach Art und Charakter nicht eingefügt hätten, hat der Gemeinderat Sinzheim am 04. Mai 1994 die Einleitung des 2. Planänderungsverfahrens beschlossen.

Neben der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen sollte auch eine Anpassung der Schriftlichen Festsetzungen an die Baugebiete "Hinter den Zäunen" I. und II. BA erfolgen und weiterhin der erfolgte Ausbau der Dahlienstraße im Einmündungsbereich in die K 3731 im zeichnerischen Teil aktualisiert werden.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Planänderung tritt dann der Bebauungsplan mit Bebauungsvorschriften aus dem Jahre 1987 außer Kraft.

II. Verfahrensablauf

Nach der Vorberatung des Planänderungsentwurfes im Technischen Ausschuß der Gemeinde Sinzheim erfolgte dann die Vorlage des 2. Planänderungsentwurfes an den Gemeinderat am 2. August 1995.

Nach der Billigung durch den Gemeinderat wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung am 19. Oktober 1995 sowie die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum September/Oktober 1995 durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden lediglich von der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rastatt vorgebracht.

Der Gemeinderat Sinzheim hat dann in öffentlicher Sitzung am 29. November 1995 die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vorgenommen und den Beschluß zur Offenlage des 2. Planänderungsentwurfs gefaßt.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 18. Dezember 1995 bis einschließlich 18. Januar 1996. Innerhalb der Offenlagefrist wurden von privaten Grundstückseigentümern keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Von den weiterhin am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben lediglich die Gemeindewerke Sinzheim und das Landratsamt Rastatt eine Stellungnahme abgegeben, dabei jedoch keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Am 14. Februar 1996 hat dann der Gemeinderat Sinzheim in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Sommerhau - West", 2. Planänderung als Satzung beschlossen.

III. Gegenstand der 2. Planänderung

1. **Änderungen bei der Ausweisung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Ausweisung von Baulinien, Baugrenzen, der überbaubaren Fläche und der Grenzabstandsflächen.**

- 1.1 Veränderung der Baugrenzen und der Grenzabstandsflächen infolge aktualisierter und exakter amtlicher Flurkarten oder bedingt durch Rücksichtnahme auf vorhandene Baukörper.
Grundstücke Flst.N.r 17446, 17438, 17435 und 17431.

2. **Veränderungen bei der Ausweisung der Zweckbestimmung von Erschließungsstraßen**

- 2.1 Die Dahlienstraße einschließlich der beiden östlichen Stichstraßen wird ab Höhe der ersten Stichstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Dadurch soll eine Verbesserung der Wohnqualität erzielt werden.
Die Verkehrsanordnung mit der Aufstellung der Beschilderung als "Zone 30" - Bereich ist bereits erfolgt.
- 2.2 Aufnahme des erfolgten Ausbauzustandes der Dahlienstraße in den Bebauungsplan. Der nach der Planfassung der 1. Planänderung ausgewiesene Knotenpunkt Typ I nach RAL-K wurde nicht realisiert.

3. Ausweisung von Flächen mit Pflanzgeboten

- 3.1 Ausweisung sogenannter "privater Grünflächen". Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs.1, Nr. 25 BauGB mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Diese Ausweisung hat keinerlei Einfluß auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl). Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen bzw. ökologischen Gründen, hier insbesondere in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und im Einklang mit § 10 der Landesbauordnung, wonach die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowieso als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

In der bisherigen, rechtskräftigen Planfassung waren die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Pflanzgeboten für das Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen ausgewiesen.

Insofern hatten die Pflanzgebote bisher schon ihre Gültigkeit. Neu ist dagegen, daß innerhalb dieser "privaten Grünflächen" keine Nebenanlagen und baulichen Anlagen, mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen mit mindestens noch 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze, zulässig sind.

4. Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

- 4.1 Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude. Um zu verhindern, daß sich der Charakter dieses fast ausschließlich mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (Ein Haus wurde gerade nach bisher geltendem Recht mit 4 Wohnungen errichtet) bebauten Gebietes verändert, wird aus städtebaulichen Gründen die zulässige Anzahl der Wohnungen bei Einzelgebäuden auf max. 3 und bei Doppelhaushälften auf max. 2 Wohnungen begrenzt.
- 4.2 Verschiedene Änderungspunkte hinsichtlich Gesetzesnovellierungen und unter ökologischen Gesichtspunkten (Beschränkung der Flächenversiegelung usw.) Insbesondere sind die bisherigen Bebauungsvorschriften nach der neuen LBO im Hinblick auf örtliche Bauvorschriften neugegliedert worden.

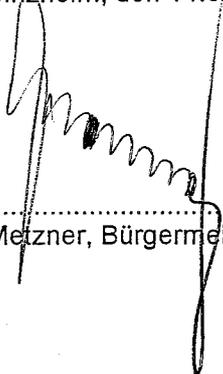
IV. Eingriffe und Auswirkungen durch die 2. Planänderung auf die Natur- und Landschaft.

1. Durch die 2. Planänderung des Bebauungsplanes "Sommerhau-West" erfolgen keine Eingriffe in die Natur und Landschaft. Es sind weder zusätzliche Erschließungsanlagen noch eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung geplant. Es wird eher durch die neu aufgenommenen, "ökologischen Festsetzungen" (Beschränkung der Flächenversiegelung, private Grünflächen mit Pflanzgeboten usw.) eine Verbesserung der bisherigen Situation erzielt.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und die Ausübung des allgemeinen gemeindlichen Vorkaufsrechtes, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes noch erforderlich werden.

Sinzheim, den 14.02.1996


.....
Metzner, Bürgermeister




.....
Dipl. - Ing. Adolf Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

