

GEMEINDE SINZHEIM  
Landkreis Rastatt

ZUM ANTRAG VOM  
27.11.1986....  
.4. Fertigung  
ANLAGE 2

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Vormberg Teil 2" in den Gewannen "Im Metter", "In der Hausmatt" und "In den Hofreben" in der Gemeinde 7573 Sinzheim, Landkreis Rastatt.

### I. Allgemeines

Für den ehemaligen Bebauungsplan "Vormberg" wurde in den Jahren 1968 - 1972 das Planverfahren durchgeführt. Nach der Genehmigung durch das Landratsamt Bühl vom 28.7.1972 hatte der Bebauungsplan mit Wirkung vom 16.9.1972 Rechtskraft erlangt. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 9. Juni 1981 hatte die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes zur Folge.

Da im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes "Vormberg" sowohl die Bodenordnung als auch Erschließungsmaßnahmen im Gange sind, bedurfte es der umgehenden Durchführung eines neuen Bebauungsplanverfahrens.

Durch Gemeinderatsbeschluß wurde das Gebiet des ehemaligen Bebauungsplanes "Vormberg" in zwei Teilabschnitte getrennt. Am 2.9.81 erfolgte durch Aufstellungsbeschluß die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan "Vormberg Teil 2", um eine geordnete bauliche Entwicklung durch einen qualifizierten Bebauungsplan sicherzustellen.

Der vorliegende Plan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dessen Festsetzungen. Nach Maßgabe des Bebauungsplanes sollen Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen festgestellt werden.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet liegt südöstlich der Gemeinde in der Vorbergzone um den alten Ortsteil Vormberg. Es schließt im Westen an den Bebauungsplan "Beerweg-Schafacker" an und reicht im Osten bis an die Grotte und den Bergsee heran. Die nördliche Grenze bilden die Weinberge der Gewanne "In den Hofreben". Den südlichen Abschluß bildet die Grenze des Bebauungsplanes "Vormberg Teil 1".

Das Baugebiet "Vormberg Teil 2" ist ca. 11,5 ha groß. Es ist in seinem alten Ortsteil als Dorfgebiet und in den übrigen Abschnitten als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um eine Besiedlungsdichte von ca. 53 Einwohnern/ha Netto-  
wohnfläche zu erreichen, sind vorgesehen:

109 Einzelhäuser (davon 61 bestehend)	184 WE	=	460 EW
7 Doppelhäuser (davon 4 bestehend)	22 WE	=	55 EW
1 Reihenhaushaus, bestehend	4 WE	=	10 EW
	<u>210 WE</u>	=	<u>525 EW</u>

210 Wohneinheiten (WE) mit ca. 525 Einwohnern (EW).  
Die angenommene Belegungsnummer pro Wohneinheit beträgt 2,5 Personen.

Die Flächen im Bebauungsplan "Vormberg Teil 2" sind wie folgt  
aufgeteilt:

Allgemeines Wohngebiet	6,55 ha
Dorfgebiet	3,35 ha
Straßen, Wege u. Parkflächen	1,43 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,06 ha
Grünflächen	0,12 ha
	<u>11,51 ha</u>

In Abweichung zur LBO wird für das gesamte Baugebiet eine  
Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3,00 m festgelegt.  
Die Straßen sind so bemessen, daß sie dem zu erwartenden  
Verkehr angemessen sind.

Nach Forderung des Wasserwirtschaftsamtes Karlsruhe und des  
Landratsamtes Rastatt - Umweltschutzamt - wird der ober-  
irdische Wasserlauf entlang des Hofrebenweges beibehalten und nach  
Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens  
ausgebaut.

In Anlehnung an den Flächennutzungsplan-Entwurf der Verwaltungs-  
gemeinschaft Sinzheim - Hügelsheim, der z.Zt. bearbeitet wird, ist  
die ehemalige Fläche für den Gartenbaubetrieb im Nordwesten des  
Planungsgebietes als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dadurch kann  
die Grundstücksfläche auch baulich genutzt werden.

### III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch  
die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich  
entstehen, betragen 4 000 000,-- DM.  
Die Finanzierung wird durch Eigenmittel, Anliegerbeiträge und  
Erschließungsbeiträge sichergestellt.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

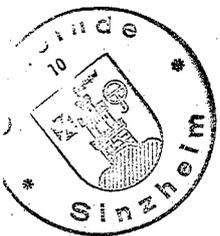
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung / Enteignung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

V. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan "Vormberg Teil 2", ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Sinzheim, den 29. Okt. 1986

Bürgermeister:



(Metzner)

*[Handwritten signature]*

Karlsruhe, den 29. Okt. 1986

KING WEBER, INGENIEURBAU, STÄDTEBAU



KING | WEBER INGENIEURBAU STÄDTEBAU  
75 KARLSRUHE 1 BUNSENSTR. 16 TEL. 310023

*[Handwritten signature]*

S. 1 - 3

**GENEHMIGT** gem. § 11 BBauG i.V.m.  
§ 1 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 15. JAN. 1987



Landratsamt Rastatt

H. A.

*[Handwritten signature]*