

BEGRÜNDUNG

zur 5. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Halberstung" in der Gemeinde 7573 Sinzheim

1. ALLGEMEINES

Halberstung liegt südwestlich vom Hauptort Sinzheim in einer Entfernung von ca. 1,8 km.

Die Gemeinde Sinzheim hat für den Ortsteil Halberstung in den Jahren 1968 bis 1970 einen Gesamtbebauungsplan aufgestellt, der am 25.02.1970 rechtskräftig wurde. In dieser Zeit war in dem Ortsteil Halberstung eine landwirtschaftliche Strukturierung vorrangig. Inzwischen hat sich auch hier fast durchgängig die Entwicklung zur Wohngemeinde durchgesetzt.

Die 1968 ansässige Bevölkerung von 355 Personen hat sich im Laufe von 20 Jahren um 39% auf 583 Personen erhöht. Die zunehmende Zahl der Einwohner bestimmt die steigende Dichte der Wohnbebauung.

Im Zuge der Erschließung und Durchführung der Bodenordnung wurden insgesamt vier Planänderungsverfahren in Teilbereichen durchgeführt.

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

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat am 18.02.1987 in öffentlicher Sitzung eine Planänderung beschlossen.

Der Planänderungsentwurf wurde am 21.09.1987 in einer Bürgeranhörung vorgestellt und nach Prüfung privater und öffentlicher Belange am 27.04.1988 vom Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim gebilligt.

2. GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Der seit April 1988 verbindliche Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet die Nutzung

Wohnbauflächen und
gemischte Bauflächen

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

Die Zweckbestimmung des Ortsetters wird auf Grund des ländlichen Charakters der bereits vorhandenen Bebauung als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Darin enthalten sind die Grundstücke Flst. Nr. 15723, 15723/1 und 3359.

Die übrigen, den Ortsetter umgebenden Flächen, sind als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet wurde im nördlichen Teil gemäß dem Flächennutzungsplan um das Grundstück Flst.Nr. 14561 mit einer Fläche von ca. 10 ar erweitert.

Die Siedlungsstruktur, Geschößzahl, Dachneigung etc. orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung.

Die Verkehrserschließung der neu entstandenen Bauplätze ist größtenteils durch die vorhandene Straßenführung gewährleistet.

Um eine Anfahrbarkeit der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Nr. 3602, 3607 und 3362 zu erreichen, sind im Bebauungsplan private Wohnstraßen als Zufahrt ausgewiesen.

Innerhalb der als "Dorfgebiet" ausgewiesenen Flächen ergeben sich auf der Grundlage der LBO die Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden und den Nachbargrenzen.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird dieser Abstand mit mindestens 4,0 m ausgewiesen.

Dieser Abstand ist erforderlich, um die Einbindung des Ortsrandes in die umgebende Landschaft mittels geeigneter Bepflanzung zu ermöglichen.

Der Mindestabstand von baulichen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 80 wird im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO von 20,0 m auf 10,0 m verringert.

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" werden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, um eine bessere Gestaltungsmöglichkeit der Baukörper und Baugrundstücke zu erreichen.

Aus baugestalterischen und städtebaulichen Gründen wird die Gebäudetiefe gem. § 73 Abs. 8 der Landesbauordnung auf ein Höchstmaß von 20,0 m begrenzt.

Ausgenommen davon ist die Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 14678 (Erweiterung Schule).

Um eine bessere räumliche Ausnutzung der Bauplatzgrundstücke zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen der Flst. 3602, 3607 erweitert.

Aus dem gleichen Grund sind die Baugrenzen der Flurstücke 14678 und 14680 durchgehend ausgewiesen.

Der Sandbach (Gewässer 2. Ordnung) durchfließt den Ortsteil Halberstung. Die angrenzenden Flächen des Sandbaches sind aus ökologischen Gründen nicht überbaubar. Der Abstand von der Baugrenze zur OK Böschung, die den Bach säumt, ist deshalb auf ein Mindestmaß von 4,0 m bemessen. Größtenteils sind jedoch Abstände zwischen 10,0 m und 15,0 m festgesetzt, um eine naturnahe Gestaltung der Uferzonen zu gewährleisten. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesen.

Um eine landschaftliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten, sollen soweit als möglich vorhandene Gehölze erhalten werden. Zur landschaftlichen und ökologischen Aufwertung des Ortsrandes ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen ausgewiesen.

Um auch eine gute innere Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten, wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, daß pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder halbstämmiger Laubbaum angepflanzt werden muß.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mindestens zur Hälfte als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Möglich ist dabei auch die Anlage eines extensiv gepflegten Naturgartens mit standortgerechter Bepflanzung.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies zwingend erforderlich ist. 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, Betonunterbau o.ä., ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.

3. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

(§ 180 Abs. 1 BauGB)

Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die vorgesehene Planung nicht.

4. KOSTEN

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Da das Straßennetz bereits ausgebaut und die Ver- und Entsorgung der Bauplätze innerhalb des Bebauungsgebietes gewährleistet ist, entstehen der Gemeinde nur geringfügige Kosten:

a) Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Grundstück Flst.

Nr. 14561

ca. DM 10.000,00

b) Herstellung der öffentlichen Grünfläche nördlich des Grundstückes

Flst.Nr. 14561

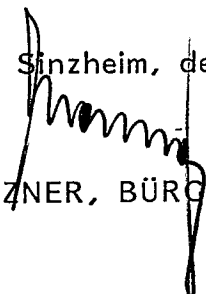
ca. DM 5.000,00

5. FINANZIERUNG

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die Finanzierung wird durch Beiträge und Eigenmittel gedeckt.

7573 Sinzheim, den 13. September 1989


METZNER, BÜRGERMEISTER

Planfertiger:

DIPL.-ING.A.BAUMEISTER
Schillerweg 2, 7573 SINZHEIM

