

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

Anlage 2

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Hinter den Zäunen" I. BA im Ortsteil Kartung der Gemeinde Sinzheim.

1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet "Hinter den Zäunen" I. BA liegt im Nordwesten des Ortsteils Kartung, ca. 2 km vom Hauptort Sinzheim entfernt.

In früherer Zeit war im Ortsteil Kartung eine landwirtschaftliche Strukturierung vorrangig. Inzwischen hat sich jedoch fast durchgängig die Entwicklung zur Wohngemeinde durchgesetzt.

Im Dezember 1984 wurde die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen" I. BA vom Landratsamt Rastatt genehmigt. Im Jahre 1986 leitete die Gemeinde Sinzheim das 1. Planänderungsverfahren ein. Hierbei wurden insbesondere die Bauplatzeinteilungen und Teile von Verkehrs- und Grünflächen geändert, um so den Vollzug der Baulandumlegung und eine gerechte Abrechnung des Erschließungsaufwandes zu gewährleisten. Die 1. Planänderung trat dann im August 1987 in Kraft.

Im Zuge der endgültigen Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen hat sich nun gezeigt, daß ein Ausbau der öffentlichen Grünanlage zwischen den Baugrundstücken Flst.Nr. 1164/18 und 1164/20 nicht mehr erforderlich ist, zumal der dort angelegte Fußweg in nördlicher Richtung keine Weiterführung in das angrenzende Baugebiet "Hinter den Zäunen" II. BA - 1. TA findet. Desweiteren hat sich bei verschiedenen Bauvorhaben gezeigt, daß eine Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen mit entsprechender Anpassung an die angrenzenden Baugebiete erforderlich wird.

Am 27. Januar 1993 wurde durch Beschluß des Gemeinderates Sinzheim das 2. Planänderungsverfahren eingeleitet. Der bisherige Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

2. Verfahrensablauf

Nachdem der Gemeinderat Sinzheim in öffentlicher Sitzung am 15. September 1993 den Entwurf zur 2. Planänderung gebilligt hatte, wurde am 12. Oktober 1993 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Bei der Bürgeranhörung wurden von Anliegern des Lilienweges und des Veilchenweges erhebliche Bedenken gegen die Änderung der Schriftlichen Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Firsthöhe um maximal 50 cm geltend gemacht. Begründet wurden diese Bedenken damit, daß ca. zwei Drittel der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaut sind und somit diese

Ausnahmeregelung eindeutig zu einer Bevorteilung der noch unbebauten Grundstücke führt. Der Gemeinderat Sinzheim hat daraufhin bei der Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes mehrheitlich beschlossen, daß die Ausnahmeregelung für eine Überschreitung der Firsthöhe nicht in den Offenlageentwurf eingeht.

Von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Während der 1. Öffentlichen Auslegung des Planänderungsentwurfes im Zeitraum vom 20. Dezember 1993 bis 20. Januar 1994 wurden von privater Seite insgesamt drei Eingaben vorgebracht, die als Bedenken und Anregungen zu werten sind. Im Zuge der Abwägung durch den Gemeinderat wurden die vorgetragenen Bedenken und Anregungen allesamt berücksichtigt.

Hinsichtlich der Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Firsthöhe um maximal 50 cm, die zunächst im Planänderungsentwurf bei der Bürgeranhörung enthalten war, aber danach keine Aufnahme mehr in den 1. Offenlageentwurf fand, wurde eine Eingabe (gestützt durch eine Unterschriftensammlung von 9 Anliegern im I. BA) vorgebracht, die bei der Abwägung durch den Gemeinderat unter dem Aspekt der Gleichbehandlung mit den benachbarten Baugebieten "Hinter den Zäunen" II. BA und "Im Sommerhau" Berücksichtigung fand und wieder in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurde. Deshalb wurde eine 2. Öffentliche Auslegung beschlossen.

Von den parallel am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Bedenken und Anregungen während der 1. Offenlage vorgebracht.

Während der 2. Öffentlichen Auslegung des Planänderungsentwurfes im Zeitraum vom 28. Februar 1994 bis 28. März 1994 wurden von privater Seite hauptsächlich Bedenken gegen die Ausnahmeregelung zur Firsthöhenüberschreitung sowie die Ausweisung privater Grünflächen vorgebracht. Die Bedenken wurden gleichzeitig von mehreren Anliegern des Baugebietes per Sammeleingabe vorgetragen.

Hinsichtlich der Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Firsthöhe um 50 cm wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Firsthöhen im Baugebiet durchgeführt, die als wesentliche Entscheidungshilfe bei der Abwägung dienen sollte. Dabei hat sich herausgestellt, daß bisher schon, trotz Festsetzung von max. 9,00 m Firsthöhe, stillschweigend von Überschreitungen bis zu 50 cm Gebrauch gemacht wurde.

Der Gemeinderat hat deshalb bei der Abwägung entschieden, daß unter dem Aspekt des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Ausnahmeregelung zur Firsthöhenüberschreitung beibehalten wird.

Bei den vorgetragenen Bedenken gegen die Ausweisung sogenannter "privater Grünflächen" sind die Eingaber davon ausgegangen, daß es sich mit diesen Festsetzungen um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung handle, was jedoch nicht zutrifft. Vielmehr handelt es sich bei der Ausweisung dieser "privaten Grünflächen" um Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes getroffen wurden.

Von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Bedenken und Anregungen während der 2. Offenlage vorgetragen.

3. Gegenstand der 2. Planänderung

Das Planänderungsverfahren umfaßt das gesamte Planungsgebiet. Gegenstand der 2. Planänderung sind im wesentlichen die nachstehenden Punkte:

1. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche nördlich des Lilienweges zwischen Grundstück Flst.Nr. 1164/18 und Flst.Nr. 1164/20 in eine Private Grünfläche. Der bisher ausgewiesene fußläufige Weg innerhalb dieser Fläche entfällt ersatzlos.
2. Generelle Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen mit Anpassung an die angrenzenden Baugebiete, insbesondere an das Baugebiet "Hinter den Zäunen" II. BA - 1.TA. Damit verbunden wird auch eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen festgesetzt. So wird die Anzahl der Wohnungen bei Einzelgebäuden auf 3 Wohnungen, bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung auf jeweils 2 Wohnungen pro Grundstück beschränkt.
Aufnahme einer Ausnahmeregelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m um maximal 50 cm.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen sollen Tendenzen verhindert werden, wonach sich der Charakter eines bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen und mit Ein- bzw. Zweifamilienhäuser bebauten Plangebietes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verändert.

3. Ausweisung eines zusätzlichen Garagenstandortes für das Bauplatzgrundstück 1164/16 sowie Erweiterung des Baufensters um einen Meter in der Breite.

Eine Erweiterung des Baufensters wird hauptsächlich vorgenommen, um die tatsächliche ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche der nach Grundstücksgröße und festgesetzter Grundflächenzahl möglichen überbaubaren Fläche anzupassen.

4. Änderung der nördlichen Baugrenze für das Bauplatzgrundstück 17179, damit verbunden die Reduzierung des Mindestgrenzabstandes zu Flst.-Nr. 17527 hin auf 2,50 m. Die Änderung erfolgt aus Gleichbehandlungsgründen mit Flst.- Nr. 17527.
5. Ausweisung von Privaten Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB im gesamten Baugebiet. Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz mit gleichzeitiger Ergänzung von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes zum 01. Mai 1993 ist mit sofortiger Wirkung auch bei der Änderung von Bauleitplänen, sofern Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, eine Abwägung über Ersatzmaßnahmen im betroffenen Bauleitplan vorzunehmen.
Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen, mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie Beschränkungen hinsichtlich der Flächenversiegelung sind ausreichende Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft festgesetzt. Außerdem handelt es sich um geringfügige Planänderungen, die keine weitergehenden Schutzmaßnahmen erfordern.

6. Ausweisung der erfolgten Ausbaubreite der Gehweganlage auf der Ostseite der Rosenstraße sowie des Verbindungsweges von der Tulpenstraße zum Lilienweg.

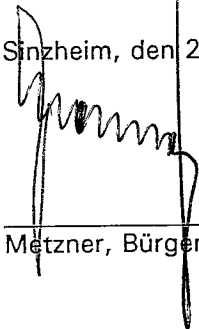
4. Kosten

Durch die 2. Planänderung des Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen" I. BA fallen bezüglich der Herstellung von öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen keine Mehrkosten gegenüber der bisherigen Planfassung an.

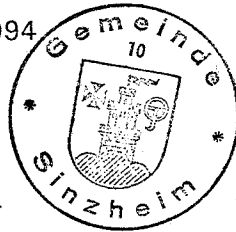
5. Beabsichtigte Maßnahmen

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 25.05.1994



Metzner, Bürgermeister



Baumeister, Ing. - Büro GmbH

