

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Bei dem „St. Vinzenz-Areal“ handelt es sich um ein ca. 2.400 qm umfassendes Grundstück in zentraler Ortslage der Gemeinde Sinzheim, welches nach Auflösung der Niederlassung des „Ordens der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul“ von der Gemeinde gekauft worden ist. Das Grundstück ist an der Hauptstraße mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Schwesternwohnheim und an der Kirchstraße mit einem abgängigen Wirtschaftsgebäude aus den 1960er Jahren bebaut. Im Süden grenzt das Grundstück an einen öffentlichen Park. Der Geltungsbereich wurde auf die für die neue Bebauung notwendigen Grundstücksflächen begrenzt, um die angrenzende Grünfläche und die öffentlichen Flächen größtmöglich zu erhalten und weiterhin zugänglich zu machen. Die Gemeinde ist bereit eventuelle Abstandsflächen zu übernehmen



Abb. 1: Lage des St. Vinzenz-Areals in der zentralen Ortslage

1.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Zur Klärung der städtebaulichen Anforderungen und Bedingungen einer künftigen Entwicklung war im Auftrag der Gemeinde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet worden. Dieser Rahmenplan umfasst nicht nur das „St. Vinzenz-Areal“ sondern den gesamten Bereich zwischen der Hauptstraße, der Kirchstraße inklusive Kirchplatz St. Martin bis zur Halberstungerstraße und Pfarrer-Kiefer-Weg. Aus dem Rahmenplan ergeben sich für das Gesamtareal verschiedene Entwicklungs-Abschnitte:

Ehemaliges Schwesternwohnheim an der Kirchstraße

Das Schwesternwohnheim an der Kirchstraße (dabei handelt es sich nicht um das denkmalgeschützte, ehemalige Schwesternwohnheim an der Hauptstraße) bleibt im Eigentum der Gemeinde. Es wird in den kommenden Jahren saniert bzw. umgebaut. Im Erd- und 1. Obergeschoss entstehen öffentliche Nutzungen (Mensa für Kindergarten u. Grundschule, Kinderhort,

Familienbüro u.a.). In den darüber liegenden Geschossen sind 17 Wohnungen („bezahlbarer Wohnraum“) geplant.

Neubaufäche an der Halberstunger Straße

Mit einer im Einmündungsbereich „Pfarrer-Kiefer-Weg / Halberstunger Straße“ möglichen Neubebauung kann der westliche Ortseingang städtebaulich aufgewertet werden. Derzeit ist dort eine Bebauung allerdings noch nicht absehbar. Die Fläche wird als temporärer Parkplatz genutzt.

Kirchstraße und St. Martins-Platz

Die St. Martins-Kirche wird auf der Nord-, West-, und Ostseite durch die umgebende Bebauung prägnant gerahmt. Diese städtebauliche Rahmung ist im Zuge einer Bebauung des „St. Vinzenz-Areals“ zu ergänzen.

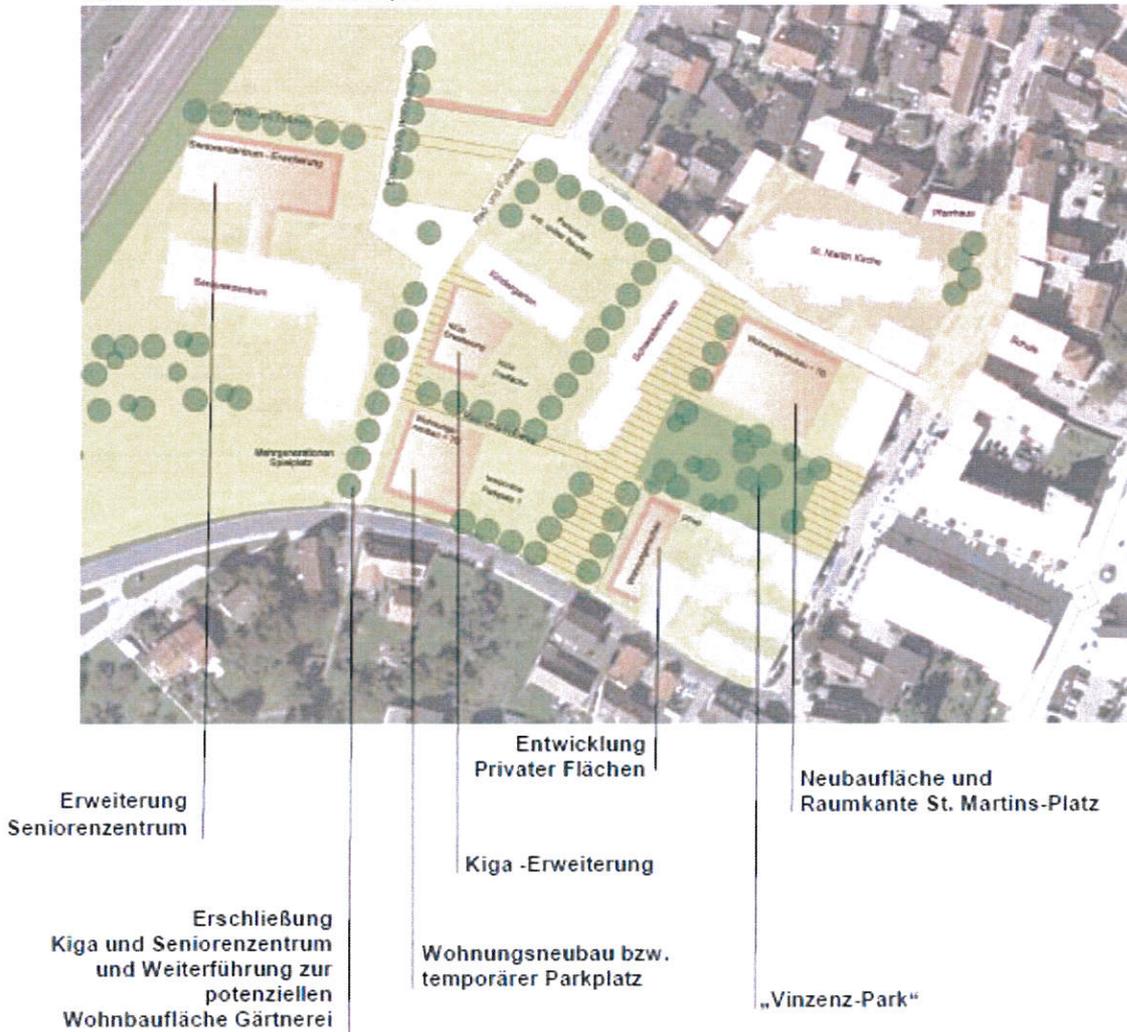
Kindergarten-Erweiterung

Der nördliche Bauteil des bestehenden Kindergartens soll abgebrochen und durch einen Neubauteil im Süden ersetzt werden. Zwischen diesem Neubaustrakt und dem Schwesternwohnheim können ausreichend große Außenspielflächen entstehen. Der Bereich zwischen Kirchstraße und Kindergarten dient künftig als Parkplatz.

Vinzenz-Park

Der Vinzenz-Park befindet sich in Verlängerung der Marktpassage. Er soll erhalten und als Frei- und Grünraum aufgewertet werden. Hierzu liegen bereits erste grünordnerische Konzepte von Helleckes Landschaftsarchitekten Karlsruhe vor.

Abb. 2: Städtebaulicher Rahmenplan



1.3 Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans wurde das „St. Vinzenz-Areal“ als erster Baustein einer städtebaulichen Entwicklung im Zuge eines Auswahlverfahrens zur Grundstücksveräußerung auf den Markt gebracht. Aus diesem Verfahren gingen die „Forum Bauträger-Immobilien GmbH“ Rastatt mit dem Architekturbüro „archis“ Karlsruhe mit der überzeugendsten Konzeption hervor.

1.4 Vorhaben

Das denkmalgeschützte, ehemalige Schwesternwohnheim an der Hauptstraße wird denkmalgerecht saniert. Im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt kann auf den außerhalb des Schwesternwohnheims gelegenen Teil des historischen Gewölbekellers verzichtet werden. Im Erdgeschoss entstehen ein Café mit Außenbewirtschaftung sowie Gewerbe- und Büroflächen. In den Obergeschossen werden insgesamt 13 Wohnungen ausgebaut. In einem Neubau mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss parallel zur Kirchstraße sind 4 Stadthaus-Einheiten vorgesehen. Ein weiterer Neubau, der als „städtebauliches Pendant“ zum historischen Schwesternwohnheim giebelständig zur Kirchstraße angeordnet wird, ergänzt das Wohnungsangebot um weitere 11 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und entlang der Kirchstraße nachgewiesen.



Abb. 3: Lageplan des Vorhabens (nicht genordet) und Ansicht Kirchstraße

1.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das im Zuge des Auswahlverfahrens zur Grundstücksveräußerung erarbeitete Konzept steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, noch ist das Projekt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung) genehmigungsfähig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an. Diesem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Anlagen zugeordnet. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger, der „Forum Bauträger-Immobilien GmbH“, gestellt worden. Die Gemeinde Sinzheim kann aufgrund des vorausgegangenen Auswahlverfahrens davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag bzw. Grundstücks-Kaufvertrag.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der FNP ist zu berichtigen.

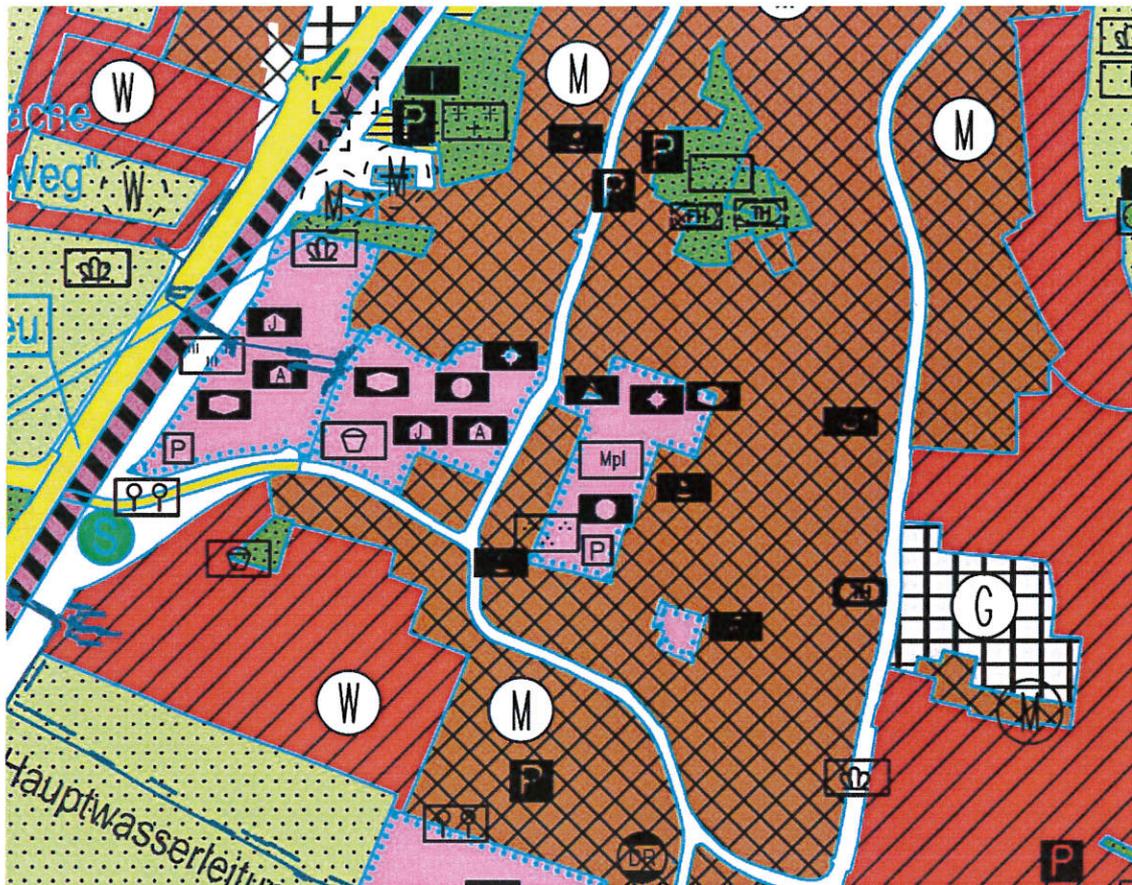


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten bearbeitet (Büro Thomas Breunig, Karlsruhe, Juni 2018). Zusammenfassend kommt es zu folgendem Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet besteht aus dem ehemaligen Schwesternwohnheim an der Hauptstraße und dem im Norden angrenzenden Gebäude entlang der Kirchstraße. Südlich der Gebäude liegt ein öffentlicher Park mit Zierrasen, Beeten mit Einzelbäumen und Ziersträuchern. Es sind artenschutzrelevante Strukturen für gebäude- und baumkronenbrütende Vogelarten vorhanden. Durch die Sanierung des ehemaligen Schwesternwohnheims gehen potentielle Fortpflanzungsstätten für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten verloren. Zudem gehen durch eine Umgestaltung des angrenzenden Parks, entsprechend eines städtebaulichen Rahmenplans, möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumkronenbrütende Vogelarten verloren. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entfernt werden. Für die Entfernung von Nistkästen und den Abriss von Gebäuden gelten dieselben Fristen. Es sei denn es kann zuvor durch eine Kontrollbegehung sichergestellt werden, dass keine Vögel in den Nistkästen und geeigneten Strukturen am Gebäude brüten. Zur Sicherung des Angebots an Nistplätzen und zur Stärkung der lokalen Populationen ist im Zuge der Bauausführung ein Ausgleich durch Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu schaffen.

Von einer Nutzung des Dachstuhls als Winterquartier oder Wochenstube für Fledermäuse wird nicht ausgegangen. Die Sanierung des Gebäudes ist ganzjährig möglich, sofern zuvor im Rahmen einer Kontrollbegehung ausgeschlossen werden kann, dass sich Fledermäuse auf dem Dachboden aufhalten bzw. wenn Einflugmöglichkeiten im Bereich des Dachbodens vor März verschlossen werden. Andernfalls ist eine Sanierung des Gebäudes nur im Winter möglich. Werden diese Anforderungen eingehalten, wird ein Verbotstatbestands nach § 44

BNatSchG nicht erfüllt. Durch die Sanierung gehen potentielle Tagesverstecke für Fledermäuse verloren. Um ein ausreichendes Angebot an Tagesverstecken für Fledermäuse sicherzustellen und die Verfügbarkeit von Quartieren zu erhöhen, sollten Fledermauskästen im Untersuchungsgebiet angebracht werden (siehe Hinweise Ziffer 3). Zudem ist auf eine Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten, um eine Störung lichtempfindlicher Arten zu reduzieren.

Während der vier Kontrollbegehungen wurden trotz der geeigneten Habitatausstattung keine Eidechsen im Untersuchungsgebiet und seiner direkten Umgebung festgestellt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe Reptilien wird durch das Vorhaben nicht erfüllt

4 Verkehrserschließung

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage des Neubauvorhabens erfolgt über die Kirchstraße. Zwischen dem Schwesternwohnheim an der Kirchstraße und dem Neubauvorhaben entsteht ein Durchgang voraussichtlich nur für Fußgänger und Radfahrer. Im südlich anzulegenden „Vinzenz-Park“ entstehen Verbindungswege zwischen Rathausplatz und Seniorenzentrum. Die Oberfläche der Kirchstraße soll im betreffenden Abschnitt gestalterisch mit der Vorzone der Neubebauung in Einklang gebracht werden.

5 Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

6 Denkmalschutz

Zur Klärung von denkmalrechtlichen Belange wurde eine Denkmalrechtliche Beurteilung erarbeitet (Müller, Meermann + Partner). Auf dieser Grundlage und in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurde folgendes mitgeteilt:

Die denkmalfachlichen Bedenken gegenüber eines Abbruchs der nicht unter dem Bestandsgebäude befindlichen Gewölbekeller werden zurückgestellt unter der Auflage der umfangreichen Dokumentation der Keller nach Vorgaben des Landesamts. Des Weiteren wird gefordert, dass in den gesamten verbleibenden Kellergewölben, sowohl Tonnengewölbe als auch Kreuzgradgewölbe, nur geringe und nur absolut notwendige Substanzeingriffe im Zuge der Umnutzung erfolgen und die veralteten Versorgungsleitungen und nicht mehr benötigte, nachträglich eingezogene Wände zurückgebaut werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit rechtsverbindlich.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhabenbezogenen B-Plans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen B-Plans „St. Vinzenz-Areal“ wird insofern keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt.

Als zulässige Nutzungen werden abschließend festgesetzt:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (damit sind auch Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe gemeint)

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässigen Wandhöhen WH (für Flachdächer) sowie die Trauf- und Firsthöhen TH, FH (für Satteldächer) sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Als Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der zulässigen Wand-, Trauf- und Firsthöhen wird im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VbB = 127.00 m üNN festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplans VEP werden die in den verschiedenen Plänen dargestellten Höhenmaße auf eine Nullebene bezogen, die bei 128.00 m üNN liegt. Der Unterschied hatte sich aus den unterschiedlichen Arbeitsschritten heraus entwickelt, ist aber völlig unschädlich, weil sich die absoluten Höhen der verschiedenen Traufen, Firste und Flachdachattiken entsprechen und das Vorhaben in genau dem Umfang zulässig ist, wie es sich im VEP darstellt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Terrassen, Balkone (inklusive Balkonbrüstungen), Dachüberstände und Nebenanlagen sind nur in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig und dürfen die Baugrenzen und -linien in dem im VEP dargestellten Umfang überschreiten. Zusätzlich dürfen Nebenanlagen innerhalb von Baugrenzen, damit sind die im VEP als Abstellraum „AR“ auf Dachterrasse des Mittelgebäudes gemeint, die maximale Wandhöhe bis 1,20 m überschreiten. Damit werden diese Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränkt und Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

Das Vorhaben sieht eine Tiefgarage mit Kellerräumen vor. Die außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Tiefgaragen- und Kellerraum-Flächen werden gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit einer Vegetationsschicht überdeckt (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig). Im südlichen Grundstücksbereich ist ein Teil der Tiefgarage mit ihrer Oberkante (inklusive Vegetationsschicht) an das angrenzende Gelände anzugleichen, womit der Übergang zum „Vinzenz-Park“ gesichert wird.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,6 darf aufgrund des wohn- und betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungsflächen durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Von dieser Regelung wird bei der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus folgenden städtebaulichen Gründe Gebrauch gemacht: Bei dem Vorhaben geht es um die Nachnutzung eines Wirtschaftsstandort und um die Schaffung von neuem Wohnraum auf einem städtebaulich integrierten Standort. Um das Konzept des Vorhabenträgers zu

realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung bis 1,0 der festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen notwendig. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Verbesserung der örtlichen Versorgung). Um den negativen Folgen der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, wird eine ausreichende Erdüberdeckung und Begrünung für die Tiefgaragen und die Begrünung der Dachflächen der Gebäude festgesetzt. Die festgesetzte Dachbegrünung dient ebenfalls der besseren Rückhaltung des Regenwassers und wirkt sich insgesamt positiv auf das Stadtklima aus. Außerdem stellt das Projekt als Maßnahme der Innenentwicklung einen insgesamt flächensparenden Beitrag zur Schaffung von in Sinzheim derzeit dringend benötigtem Wohnraum dar.

7.5 Ebenerdige Garagen (auch Carports) und Stellplätze

Stellplätze sind nur in der Tiefgarage (siehe VEP) und ebenerdig innerhalb in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig. Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind aus funktionellen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

7.6 Gehrecht

Die im zeichnerischen Teil als Gehrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.7 Verbrennungsverbot und bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme

Als Beitrag zum allgemeinen Umweltschutz gem. § 1 Nr. 5 BauGB und zur aktiven Umweltvorsorge wird die Verwendung von fossilen Brennstoffen zum Heizen und Kühlen der Gebäude sowie zur Erzeugung von Warmwasser im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Durch die zentrale Lage des Planungsgebiet im Ortskern von Sinzheim, umgeben von zahlreichen öffentliche Einrichtungen wie dem Kinderhaus, einem Seniorenheim, der Grundschule und größeren Wohnquartieren, soll das zusätzliche Entstehen von Stäuben, Rauch, Kohlenwasserstoffen, Schwefeldioxyden, Stickoxyden, etc. verhindert werden, um weder hier noch in den angrenzenden Gebieten einen zusätzlichen Schadstoffeintrag zu erzeugen.

Die geplante Bebauung auf dem „St. Vinzenz-Areal“ soll entsprechend der planerischen Grundkonzeption den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energien zur Gebäudeheizung und -kühlung sowie zur Warmwasserversorgung fördern. Mit der Energieerzeugung verbundene Emissionen werden somit reduziert.

Die im Haus „St. Vinzenz“ bestehenden Heizungsanlage (Pelletheizung mit kombinierter Gasbrennwertheizung) erzeugt umweltschonend und kostengünstig Wärme, welche ebenfalls die geplanten Neubauten mit Nahwärme versorgen wird. Da wegen der hohen Baukosten und des Wärmeverlustes im Netz eine solche Lösung nur funktioniert, wenn alle Gebäude und Wohnungen an diese Heizungsanlage angeschlossen werden, wird kaufvertraglich und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch gesichert, dass alle Gebäude und Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die im Gebäude St. Vinzenz vorhandene Heizungsanlage angeschlossen werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dächer und Dachdeckung

Zulässig sind nur Satteldächer und Flachdächer gemäß der Darstellungen im VEP. Die Flachdächer sind als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und Rückhaltung / Verdunstung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers mit einem extensiv begrüntes Flachdach auszuführen.

8.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und werden insofern aus gestalterischen Gründen in Größe und Anbringungsort beschränkt.

8.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis zu erhöhen, in diesem Fall für Wohneinheiten größer als 50 m² auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit. Wohneinheiten unter 50m² müssen mindestens 1,0 Stellplatz je Wohneinheit nachweisen.

Sinzheim, 20.12.2018



E r n s t
Bürgermeister