

Stand: 11.06.2013

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt**

**Bebauungsplan
„Vormberg Teil 1“, 1. Änderung**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil 1 – Einleitung

1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 17352 im Baugebiet „Vormberg Teil 1“ ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant. Das Bauvorhaben entspricht in verschiedenen Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vormberg Teil 1“. Die Gemeinde Sinzheim sieht in diesem Bauvorhaben eine Möglichkeit zur Stärkung der Innenentwicklung und beabsichtigt, den Bebauungsplan „Vormberg Teil 1“ für dieses Grundstück zu ändern.

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Es handelt sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Vorgesehen ist die Nachverdichtung auf einem Baugrundstück.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Nettobauland 1.082 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,5 = **541 m²**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 17.04.2013 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Vormberg Teil 1“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.04.2013 wurde vom 06.05.2013 bis zum 03.06.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann,

wurden mit Schreiben vom 19.04.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.04.2013 aufgefordert.

Nach erfolgter Offenlage wurde der Bebauungsplan am 19.06.2013 als Satzung beschlossen, jedoch mit einer Reduzierung der Grundflächenzahl. Der Satzungsbeschluss wurde deshalb erneut gefasst. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dann vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.07.2013 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

2.1.1 Ziele

- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Stärkung der Innenentwicklung

2.1.2 Zwecke

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Vormberg Teil 1“ für einen Teilbereich geändert. Dort soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden.

2.3 Erforderlichkeit der Planung

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 17352.

Das Grundstück ist bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

3.2 Artenschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen Quartiere der Zwergfledermaus. Darüber hinaus ist im Plangebiet mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind deshalb die Belange des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen.

Aus diesem Grund erfolgte eine Überprüfung des Plangebietes und der Umgebung zur Erfassung des Artenpotenzials der Fledermausarten und der Zauneidechse.

Da für die Zwerg-Fledermaus als Nahrungsraum relevante Gehölzstrukturen und Grünlandflächen auf benachbarten Grundstücken liegen und erhalten bleiben, treten keine Beeinträchtigungen der Jagdhabitats der Population aus dem Sommerquartier nördlich des Baugrundstücks auf. Im Plangebiet ist kein Sommerquartier vorhanden. Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht beobachtet und ein Vorkommen der Art ist im Plangebiet sehr unwahrscheinlich.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

4 Verhältnis zu anderen Planungen

Für den Änderungsbereich treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vormberg Teil 1“ außer Kraft. Bisher galten im Änderungsbereich BauNVO v. 15.09.1977, LBO v. 20.06.1972 sowie insbesondere folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8
- 1 Vollgeschoss zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoss
- Offene Bauweise
- Erdgeschossfußbodenoberkante 160,37 m+NN
- Satteldach mit 18° bis 24° Dachneigung



Abbildung 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan „Vormberg Teil 1“

Teil 2 Planungsbericht

5 Umfang der Änderungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Vormberg Teil 1“ war das Baugrundstück als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzungsart entsprach bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vormberg Teil 1“ dem Charakter des alten Ortskerns des Ortsteils Vormberg. In den vergangenen Jahren hat sich der Bereich jedoch zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entwickelt, da bedingt durch den Strukturwandel die Landwirtschaft immer mehr an Bedeutung verloren hat bzw. aus dem Ortskern in die Außenbereiche verdrängt wurde. Aus diesem Grund wird das Baugrundstück im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht auch dem nach Osten anschließenden Gebietscharakter.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihrer Größe und Struktur nicht der bestehenden Siedlungsstruktur. Tankstellen verursachen in der Regel ein hohes Verkehrsaufkommen bzw. benötigen stark frequentierte Straßen. Der ‚Eichenweg‘ ist aufgrund seiner Lage sowie seines Querschnittes nicht für die Errichtung von Tankstellen geeignet und Tankstellen würden die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gefährden. Im allgemeinen Wohngebiet werden aus diesen Gründen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO wird die Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen – gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch diese Festsetzung gewahrt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet eine Überschreitung der durch § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 17 (2) BauNVO erforderlich, um das städtebauliche Ziel, ein verdichtetes, kosten- und flächensparendes Mehrfamilienhaus zu ermöglichen. Das Bauvorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um den alten Ortskern von Vormberg, mit teilweise dichter Bebauung. Der Änderung des Bebauungsplans werden nun außer der LBO 2009 auch die BauNVO 1990 zu Grunde gelegt. Das bedeutet, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf die Grundfläche angerechnet werden. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt demnach auch eine Verbesserung des Bodenschutzes. Somit kann die Überschreitung der Grundflächenzahl als ausgeglichen angesehen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt, als Zahl der Vollgeschosse maximal zwei.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wurde die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) mit 161,75 m+NN als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vormberg Teil 1“ 6,45 m über der Bezugshöhe (= 168,2 m+NN). Die festgesetzte Firsthöhe von 171,3 m+NN entspricht der Firsthöhe des bereits bestehenden Gebäudes.

Ziel der Planung ist, zum ‚Kiefernweg‘ in der Höhenentwicklung abgestufte Gebäude bzw. Gebäudeteile entstehen zu lassen. In diesem Bereich soll darüber hinaus die Ausbildung eines zweigeschossigen Gebäudeteils mit Dachterrasse ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird für den westlichen Teilbereich des Baufensters eine oberste Außenwandbegrenzung von 168,8m+NN festgesetzt. Dadurch wird dieser westliche Gebäudeteil etwa 2,5 m unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe angeordnet.

5.1.3 Wohneinheiten

Bisher ist für das Plangebiet Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wurde seinerzeit nicht vorgenommen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nun auf der einen Seite die Innenentwicklung durch Ermöglichung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage gefördert werden, auf der anderen Seite soll aber eine zu starke Verdichtung vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal neun je Wohngebäude begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass zwar verdichtetes Bauen im Plangebiet möglich ist, eine städtebaulich zu starke Verdichtung auf dem Baugrundstück aber nicht erfolgt. Die Einschränkung auf neun Wohneinheiten erscheint aufgrund der umgebenden Wohndichte und der Tatsache, dass bislang noch keine Einschränkung erfolgt war, noch vertretbar.

5.1.4 Bauweise

Als Bauweise wird weiterhin offene Bauweise festgesetzt, in der nur die Errichtung von Einzelhäusern möglich ist.

5.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Das bisher bestehende Baufenster wird gedreht und erweitert, so dass die Errichtung eines Mehrfamilienhauses möglich ist. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für die vorgesehene Tiefgarage wurde ein separates Baufenster festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt hierbei vom ‚Eichenweg‘. Bei der neuen Festsetzung der Baufenster wurde der in der LBO verringerte Grenzabstand von 2,5 m (früher: 3,0 m) an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt.

5.1.6 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.1.7 Schutz, Pflege und Entwicklung

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2005) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

5.1.8 Pflanzgebote

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 7 Grad zu begrünen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

5.2.1 Äußere Gestaltung bauliche Anlagen

Zugelassen werden im Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 Grad bis 24 Grad. Zusätzlich werden nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen. Dies entspricht der vorherrschenden Dachlandschaft im Ortsteil Vormberg und auch den bisherigen Bauvorschriften für dieses Baugrundstück.

Bei der Fassadengestaltung werden aus gestalterischen Gründen leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.

5.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um eine hohe Wohnqualität zu erhalten wird vorgeschrieben, dass nicht bebaute Grundstücksbereiche als Garten- oder Grünflächen anzulegen sind.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch und als Gefahrenquelle ausgeschlossen.

5.2.3 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

5.2.4 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Sinzheim im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr im Ortsteil Vormberg durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV erschlossen. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

6 Auswirkungen

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 17352 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage ermöglicht.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

7.3 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine Änderungen zur Ver- und Entsorgung.

7.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplans bis zur Mitte des Jahres 2013 zur Rechtskraft zu bringen.

Sinzheim, den 18. JULI 2013



.....
Erik Ernst
Bürgermeister



Lauf, den 11.06.2013 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 