

**GEMEINDE SINZHEIM**  
**Ortsteil Winden**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum  
**Bebauungsplan**

„Winden – Teilabschnitt I  
1. Änderung“

## 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Winden ist einer von sieben Ortsteilen neben dem Zentralort der Gemeinde Sinzheim. Der Ortsteil Winden ist durch einen kleindörflichen Charakter geprägt und weist neben Wohnbebauung und einigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Nebenerwerbs-Landwirtschaftsstellen keine zusammenhängende Gewerbeansiedlung auf.

Diese Rolle als dörfliches oder allgemeines Gebiet zum Wohnen wird dem Ortsteil Winden auch weiterhin entsprechend den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Sinzheim zugewiesen.

Die bisherigen städtebaulichen Planungen für den Ortsteil Winden basieren auf zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen, dem Bebauungsplan „Winden – Teilabschnitt I“ und dem Bebauungsplan „Winden – Teilabschnitt II“.

Mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes „Winden – Teilabschnitt I“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Fortschreibung und Ergänzung der Konzeption und Gestaltung für die Bebauung in den ausgewiesenen Dorfgebieten und Allgemeinen Wohngebieten.
- Konzeption und Gestaltung dieser Wohnbebauung, so dass sich diese in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Konzeption und Gestaltung der Bebauung entlang des Hohbaches zur Sicherstellung einer ausreichenden Gewässerentwicklung durch Festlegung eines Gewässerrandstreifens.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und das Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

## 2. Randbedingungen der Planung

Bei der Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Randbedingungen aus anderen Planungen (z.B. Flächennutzungsplan) und aus bestehenden Rechtsverhältnissen aus z.B. gültigen Bebauungsplänen, Festsetzungen aus Naturschutzgebieten sowie Grundstücksrechten eingeflossen.

## 2.1 Andere Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim weist die Bebauung in Winden als Dorfgebiet und Wohngebiet aus, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winden – Teilgebiet I“ entspricht.

Für den Hohbach werden derzeit Gewässerentwicklungsplanungen und Hochwasserschutzplanungen durch den Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden-Baden / Bühl betrieben, die sich auch auf den Gewässerabschnitt im Plangebiet beziehen.

## 2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Winden – Teilabschnitt I“ ist der rechtskräftige Bebauungsplan vom 23.12.1994, der als 1. Planänderung aus dem Gesamt-Bebauungsplan „Winden“ vom 11.02.1977 und dessen Vorgänger vom 27.02.1971 hervorgegangen ist.

Für einen Teilbereich der Erschießungsstraßen Turmweg / Im Bosch erfolgte die Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Winden-Teilabschnitt Turmweg“ vom 14.10.1988.

Dieser Teil wird in den vorliegenden Bebauungsplan „Winden-Teilabschnitt I, 1. Änderung“ integriert.

An das Planungsgebiet grenzen folgende Gebiete mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen an:

- Das Naturschutzgebiet „Markbach und Jagdhäuser Wald“ auf der Ost-, Süd- und Westseite. Am südlichsten Punkt des Planungsgebietes überschneiden sich die Grenzen des Naturschutzgebietes und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Im Geltungsbereich dieses Naturschutzgebietes liegt der Markbach, dessen Gewässerverlauf mit seinen naturnahen und unverbauten Abschnitten als besonders schützenswertes Biotop nach § 24a NatSchG eingeordnet ist.
- Vier weitere § 24a-Biotop liegen im Süden bzw. Westen des Bebauungsplanes und umfassen besonders schützenswerte Feldhecken und Feldgehölze.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen vier denkmalgeschützte Gebäude, und zwar die Häuser Nr. 62 und Nr. 64 in der Jagdhausstraße, das Haus Nr. 2 im Frohmattweg und das alte Schulgebäude Auf der Eck Nr. 2.

## 2.3 Grundlagenerhebung Natur und Landschaft

Da es sich bei der 1. Änderung im Wesentlichen um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt, umfasst die Bestandsanalyse den erhaltenswerten Baumbestand und die Verhältnisse am Hohbach. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die bestehende Bebauung nicht festzustellen.

Der Markbach, der auf einer kurzen Strecke am östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft, ist als naturnah belassenes und unverbautes Gewässer als besonders schützenswertes Biotop nach § 24 NatSchG eingeordnet.

Der Hohbach verläuft als offenes Gewässer im Hausgartenbereich zwischen der Bebauung im Frohmattweg / Fuchsgasse und Kunzen Äckerle. Der verdolte Abschnitt des Hohbaches beginnt dann an der Straße Kunzen Äckerle.

Als erhaltenswert werden folgende vorhandenen Bäume eingestuft:

- die beiden Laubbäume am Ausgang zur Kirche,
- die Linde in der Verkehrsinsel der Jagdhausstraße bei der Kirche,
- die drei Laubbäume auf den Baugrundstücken Turmweg 11, Amselgasse 3 und Auf der Eck Nr. 3,
- die Laubbäume in der Böschung an der alten Schule Ecke Römerweg / Auf der Eck,
- die Baumgruppe in der westlichen Böschung des Festplatzes an der Alten Schule.

Im gesamten bebauten Planungsgebiet finden sich Hausgärten, deren Ausgestaltung meist als Ziergarten mit überwiegend intensiver Pflege durchgeführt wird. Es überwiegen Zierpflanzen und kurz geschnittene Rasen. Die Einfriedungen bestehen teilweise zusätzlich aus geschnittenen Hecken als Sichtschutz. Die Eignung des bebauten Planungsgebietes für das Arten- und Biotoppotenzial ist somit als gering bis keine Eignung einzustufen.

### 3. Planungskonzeption

#### 3.1 Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Zielen geleitet:

- a) Der historisch gewachsene Ortsetter wird zur weiteren Erhaltung des ländlichen Charakters als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgeschrieben.  
Dabei erfolgt die Ausrichtung auf den land- und forstwirtschaftlichen Charakter insbesondere auch durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten.  
Gegenüber den bisherigen Festsetzungen sind aber nunmehr nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Diesem Ziel der Beibehaltung des dörflichen Charakters entspricht im Weiteren auch die Beschränkung der Wohneinheiten auf grundsätzlich maximal 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden bzw. maximal 2 Wohnungen bei Doppelhaushälften, mit der speziellen Ausnahme für das Dorfgebiet von zusätzlichen 2 Wohnungen bei Einzelgebäuden, sofern pro Wohnung eine anteilige Grundstücksfläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> vorhanden ist. Damit soll die freiräumliche Gliederung des Dorfgebietes erreicht werden.  
Die bisherige Regelung von bis zu 4 Wohneinheiten wird damit nochmals weiter eingeschränkt.

Für den Bereich des Dorfgebietes wurde ein Gebäudetyp festgeschrieben (siehe Zeichnerischer Teil), mit dem die maximale Gebäudehöhe für die zweigeschossige Bauweise als Obergrenze definiert ist. Mit dieser Regelung wird der vorhandenen ortsprägenden Bauweise Rechnung getragen.

- b) Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt als ein wesentliches Element die Flächenvorsorge für hochwassergefährdete Bereiche entlang des Hobbaches. Eine zukünftige angepasste bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundstücksflächen als Gewässerrandstreifen, der nicht überbaut werden darf, erreicht. Diese Flächen stehen damit nicht nur einem technischen Hochwasserschutz (Gewässerausbau), sondern vor allem auch einer naturnahen Gewässerentwicklung zur Verfügung.

Für die Umsetzung solcher Maßnahmen des Hochwasserschutzes und der Gewässerentwicklung sind dann die entsprechenden, gesonderten Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Für alle in diesem Gewässerrandstreifen vorhandenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz.

- c) Für die auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes erfolgte Bebauung südlich des Ortsetters gilt weiterhin die Definition als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO. Dabei werden nunmehr jedoch entsprechend der bisher stattgefundenen Entwicklung des Gebietes nur noch Wohngebäude zugelassen. Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 4 Wohnungen auf 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden beschränkt. Damit soll noch stärker als bisher der dörfliche Charakter des Wohngebietes erreicht werden.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden bzw. maximal 2 Wohnungen bei Doppelhaushälften wird weiterhin begründet mit:

- der exponierten Lage des Allgemeines Wohngebietes in dem Hanggelände,
- der Qualität der inneren Erschließung (Verkehrsberuhigung durch geringe Fahrbahnbreiten, keine öffentlichen Parkplätze)
- und dem Ziel, die bestehenden, nicht sehr leistungsfähigen Verkehrsflächen zum und im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu stark mit einem zusätzlichen Individualverkehr zu belasten.

Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet anhand der bereits erfolgten Bebauung zum Teil neu definiert.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes im Allgemeinen Wohngebiet ist die Festlegung von 4 Gebäudetypen (siehe Zeichnerischer Teil). Bei den teilweise stark geneigten Gelände-Situationen, ist diese Festsetzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

In Abänderung des bisher gültigen Bebauungsplanes konnten einige bisher aufgeführten Gebäudetypen entfallen.

Für Nebenanlagen gilt aus städtebaulichen Gründen die Regelung, dass nur noch eine Nebenanlage bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig ist, soweit es sich um Gebäude handelt.

- d) Aufgrund der Erfahrungen bei den bisherigen Planungen und Ausführungen für die Bebauung im Planungsgebiet wurde die Definition zur Gebäudehöhe dahingehend neu geregelt, dass diese nun bis 30 cm über OK Firstpfette gemessen wird. Damit wird dem Stand der Technik bei der Wärmedämmung von Dächern Rechnung getragen.

Auch die Regelung für untergeordnete Bauteile, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, wurde aus den bisherigen Erfahrungen dahingehend geändert, dass nunmehr je Gebäude nur noch eine Überschreitung zulässig ist.

- e) Die bereits oben beschriebene Qualität der Erschließungsstraßen mit geringen Fahrbahnbreiten, keinen öffentlichen Parkplätzen und im Dorfgebiet auch mit engen Kurvenradien, erfordern aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Wohncharakters die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dies entspricht auch der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 22.05.1997.
- f) Entsprechend der realisierten Bebauung am oberen Ende des Turmweges werden die Grundstücksteile der Grundstücke Flst.-Nr. 10394/1 und 10395 aus dem Geltungsbereich nunmehr herausgenommen.
- g) Ebenso wird der Geltungsbereich für eine Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 10397 geändert, da dort die Baulandumlegung nicht vollzogen wurde.
- h) Die neue Konzeption sieht eine Fußwegverbindung der beiden Erschließungsanlagen Im Bosch und Kurzen Äckerle vor.
- i) Die vorhandene Bebauung am oberen Ende der Fuchsgasse liegt weiterhin innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes. Die hier festgestellte Überschneidung mit der Grenze des Naturschutzgebietes „Markbach und Jagdhäuser Wald“ ist somit mit einer Korrektur der Naturschutzgebietsgrenze richtig zu stellen.
- j) Da alle Quellen, aus denen Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm oder Verkehrslärm auf das Plangebiet überhaupt ausgehen könnten, sehr weit entfernt sind, ist kein diesbezügliches Konfliktpotenzial festzustellen. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen für das bzw. im Plangebiet erforderlich.

### 3.2 Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen gehören zur städtebaulichen Konzeption:

- a) Wie unter 3.1 b) bereits dargelegt, werden Flächen für eine naturnahe Gewässerentwicklung und für den Gewässerausbau zum Hochwasserschutz durch die Anweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Hohbaches geschaffen.
- b) Im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird der Übergang zum Außenbereich als private Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren gelten einige Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Baumgruppen (siehe Kapitel 2.3).

- c) Für alle Baugrundstücke gilt die Regelung, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hochstammbaum von standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.
- d) Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
- e) Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien und Bauweisen zulässig, so dass das Niederschlagswasser versickern kann.
- f) Eine Störung des Landschaftsbildes wird dadurch vermieden, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und solche mit sich bewegenden Bauteilen nicht zugelassen werden und deren Größe begrenzt ist.

### 3.3 Kenndaten der Planung

Nettobauland:	Dorfgebiet	1,03 ha
	Allgemeines Wohngebiet (jeweils einschl. privater Grünflächen)	8,55 ha
Gemeindebedarfsfläche		0,31 ha
Öffentliche Grünflächen:		0,02 ha
Öffentliche Verkehrsflächen		<u>1,76 ha</u>
Plangebiet		<u>11,67 ha</u>

## 4. Begründung der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Winden – Teilabschnitt I“ werden die Anpassungen vorgenommen, wie diese aufgrund der bisherigen Entwicklungen, zum Teil auch in nicht gewünschter Form, notwendig sind. Die bestehenden, genehmigten Bauungen und Nutzungen besitzen selbstverständlich Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf für die Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.



## 5. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, elektrische Energieversorgung) ist für das Planungsgebiet durch die bereits vorhandenen Anlagen sichergestellt.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien.

In seinen Abwägungen zu den Anregungen zum Bebauungsplan trägt der Gemeinderat den städtebaulichen und regional-planerischen Zielsetzungen und der Rechtssprechung Rechnung.

Soweit erforderlich, bildet der Bebauungsplan auch die rechtliche Grundlage für bodenordnende Maßnahmen.

Sinzheim, den 09.11.2005

Für den Gemeinderat:

  
Metzner, Bürgermeister

