

**GEMEINDE SINZHEIM
LANDKREIS RASTATT**

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt I - (2. Planänderung)

(Rechtsverbindliche Fassung)

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in seiner Sitzung vom 09.11.2005 den Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Gemeinde Sinzheim am 02.12.2005 ist dieser rechtskräftig geworden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde war es zum damaligen Zeitpunkt und ist es bis zum heutigen Tag geblieben, dass im gesamten Ortsteil Winden die gleichen Bauvorschriften gelten. Entsprechend befand sich der Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt II – bereits zum damaligen Zeitpunkt im Änderungsverfahren (4. Planänderung).

Dieser Bebauungsplan wurde sodann in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2006 mit gleichem Inhalt analog des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) als Satzung beschlossen. Bei den Beratungen hierüber kam es allerdings bezüglich der Rechtsgrundlage, der Definition der Firsthöhe und der Größe der im WA-Gebiet zulässigen Nebenanlagen zu Unklarheiten. Damit diese im Hinblick auf die spätere Beurteilung von Bauvorhaben eindeutig geklärt sind, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.03.2006 nicht zuletzt auch aus Gründen der Rechtssicherheit entschieden, die fraglichen Punkte eindeutig zu klären und den diesbezüglich aktualisierten Bebauungsplanänderungsentwurf nochmals gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für einen Zeitraum von 14 Tagen öffentlich auszulegen.

Verbunden mit diesem Beschluss war auch der Auftrag an die Verwaltung, den erst vor kurzem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) entsprechend erneut zu ändern und damit weiterhin an dem städtebaulichen Ziel der gleichen Bebauungsvorschriften für den Ortsteil „Winden“ festzuhalten.

Ziele und Zwecke der Planänderung

Firsthöhe

In der Legende des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I (1. Planänderung) bei der Darstellung der Haustypen ist die max. Firsthöhe (Oberkante Dachhaut) dargestellt.

Bei der Abfassung der Ziff. 5.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen war es jedoch Wille des Gemeinderates, dass diese in der Legende festgelegte, bzw. dargestellte Firsthöhe um insgesamt 0,30 m erhöht wird. Dieser Planungswille wurde jedoch in der Erstellung der Genehmigungsfertigungen des Bebauungsplanes nicht umgesetzt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I – (2. Planänderung) werden daher in der Legende die maximalen Firsthöhen wie folgt neu festgelegt und definiert:

Haustyp A:	FH max.	7,10 m	(6,80 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp B:	FH max.	9,80 m	(9,50 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp C:	FH max.	10,30 m	(10,00 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp D:	FH max.	7,80 m	(7,50 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp MD:	FH max.	10,50 m	10,20 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)

Zulässige Größe für Nebenanlagen

Die Ziff. 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) legt die Traufhöhe bei Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit 3,50 m fest.

Gleichzeitig wird in Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmt, dass im WA-Gebiet pro Grundstück 1 Nebenanlage mit einem max. umbauten Raum von 40 m³ zulässig ist.

Diese zwei Bestimmungen haben zur Folge, dass im Ausnahmefall im WA-Gebiet eine Nebenanlage mit einer Traufhöhe bis zu 3,50 m errichtet werden kann. Dies war ursprünglich nicht Wille des Gemeinderates. Diese Möglichkeit wurde erst durch Zulassung einer Nebenanlage im WA-Gebiet mit einem umbauten Raum bis zu 40 m³ ermöglicht.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I – wird daher Ziff. 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Die Traufhöhe der Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wird im MD-Gebiet mit einer Obergrenze von 3,50 m und im WA-Gebiet mit einer Obergrenze von 2,80 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der OK Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren.

Die 1. Offenlage des Bebauungsplanes fand im Zeitraum vom 22.05.2006 bis 22.06.2006 statt.

Entsprechend dem Ergebnis der 1. Offenlage wurde für das Grundstück Flst.Nr. 15458 ein Bezugspunkt für die Festlegung der Sockelhöhe festgelegt. Als Folge hiervon wurden auch die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Ferner wurde nach der 1. Offenlage noch festgelegt, dass die Länge des Garagenvorplatzes überall mindestens 5,00 m und bei Carports mindestens 2,00 m gemessen ab Gehweghinterkante betragen muss.

Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Ziele und Zweck der 2. Planänderung

Die Ziele und Zwecke des jetzigen Planänderungsverfahrens sind im Einzelnen aus der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I – zu entnehmen.

Eingriff in den Naturhaushalt

Im Verfahren zur 2. Planänderung wird nur die für Gebäude maximal zulässige Firsthöhe und nur die Traufhöhe der im WA-Gebiet zulässigen Nebenanlagen neu definiert.

Es ist eindeutig und liegt fast schon in der Natur der Sache, dass mit diesen Punkten der Planänderung die Belange des Umweltschutzes nicht berührt werden. Es muss daher gem. § 2 Abs. 4 BauGB keine vertiefte Umweltprüfung erfolgen und daher entfällt auch eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

Sinzheim, den 27.07.2006


Metzner
Bürgermeister

