



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Adacker I“ 5. Änderung,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Das Quartier „Schillerstraße“ – „Vogelgartenweg“ ist geprägt von einer vorhandenen Doppelhaus-Bebauung. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist es dem verstärkt aufkommenden Wunsch nach einer innerörtlichen Nachverdichtung zu entsprechen und in diesem Zuge allen Doppelhaus-Hälften eine annähernd gleichwertige, aufeinander abgestimmte Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Dieses ist nach dem derzeit gültigen Planungsrecht nicht gegeben, so dass die Gemeinde Bad Schönborn sich entschlossen hat, den Bebauungsplan „Adacker I“ für diesen Bereich zu ändern.

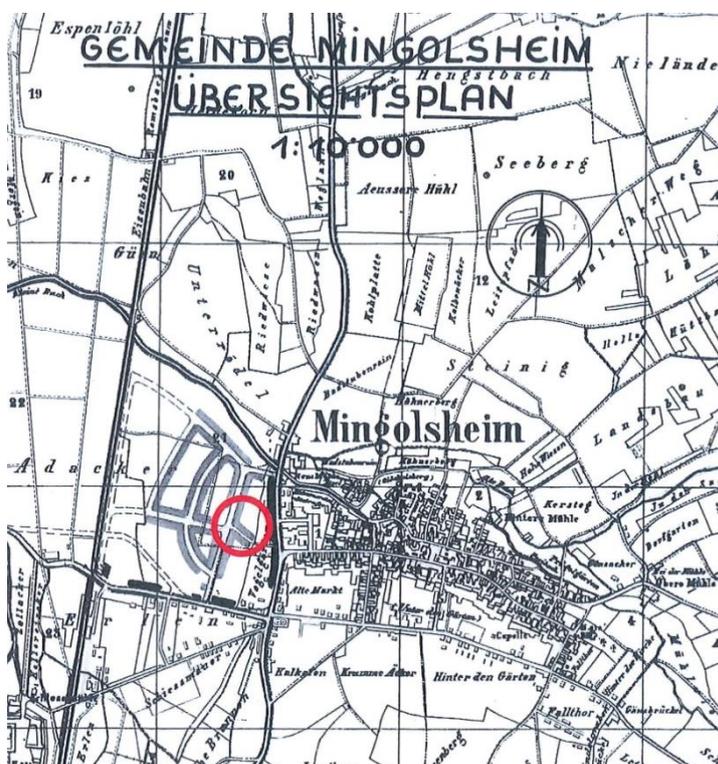
II. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Adacker I“ befindet sich in der Mitte des Ortsteiles Bad Mingolsheim nördlich der K 3522 im Gebiet zwischen der „Heidelberger Straße“ (B3) und der Bahntrasse. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung der 60-er Jahre.



III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Adacker“ der Gemeinde Bad Schönborn wurde im Jahre 1957 aufgestellt. Er leitete die Erweiterung von Mingolsheim auf den bis zu dieser Zeit noch unbebauten Flächen westlich der B3 ein.



Ab dem Jahr 1987 wurde der Bebauungsplan in Form verschiedener Änderungen für einzelne Teilbereiche fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht der Abgrenzung der im Jahre 1987 durchgeführten ersten Planänderung.

Für das Flurstück Nr. 6752 wurden darüber hinaus die planungsrechtlichen Festsetzungen im Jahre 1992 erneut als ein Teil der 3. Änderung fortgeschrieben.

Damit werden nach der Rechtskraft der 5. Bebauungsplan-Änderung „Adacker I“ die bisher geltenden Festsetzungen der ersten Bebauungsplan-Änderung in vollem Umfang aufgehoben.

IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der zentralen Lage der überplanten Flächen wird, auch mit Blick auf die formulierte Zielsetzung (innerörtliche Nachverdichtung), der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten“ Verfahren geändert.

Der abgegrenzte Bereich weist eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von weit weniger als 20.000 m² auf.

Die sonstigen Flächen des Bebauungsplanes „Adacker I“ stehen **nicht** in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier vorgesehenen Planänderung. Damit kann gemäß § 13a, Abs. 1 BauGB die Schlussfolgerung gezogen werden, dass im vorliegenden Fall keine Prüfung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

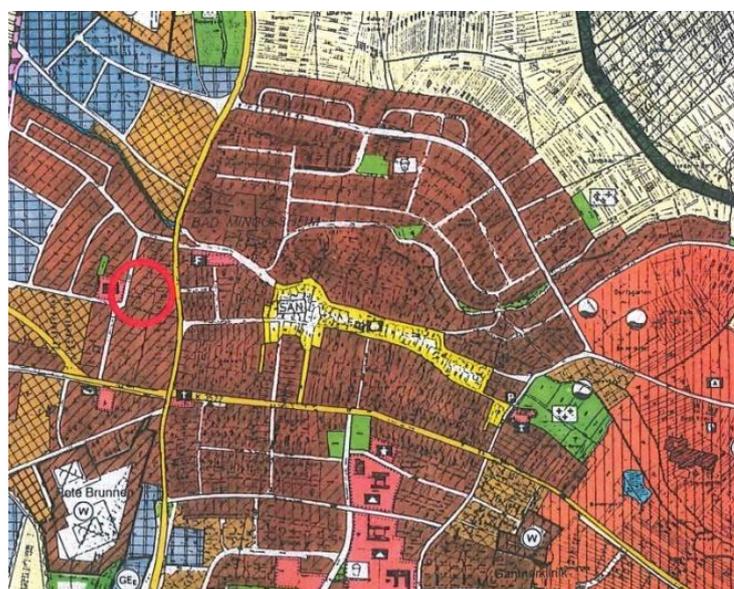
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Grundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (BGBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf den zeichnerischen sowie den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes. Letzterer wird, in Anlehnung an die Inhalte der 3. Bebauungsplan-Änderung (Vorgaben für das Flurstück 6752 und die nördlich davon gelegenen Nachbargrundstücke), neu gefasst.

Darüber hinaus wird das Planungsrecht im Zuge der Bebauungsplan-Änderung um „Örtliche Bauvorschriften“ ergänzt. Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau als „bestehende Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Damit stehen die Planungsinhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes.



V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Im zeichnerischen Teil sind die von der Änderung betroffenen, bzw. die ergänzten Festsetzungen farblich gekennzeichnet.

Den getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ liegen die Vorgaben der BauNVO in der letzten Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zugrunde.

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind die im § 4 der BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen.

Das ausgewiesene Wohngebiet wird in ein „WA 1“- und ein „WA 2-Gebiet“ gegliedert.

Bei der Fläche des „WA 2“-Gebietes handelt es sich um eine Bebauungsmöglichkeit in einer „2. Reihe“.

Nicht zugelassen werden hier, aufgrund der beengten Erschließungssituation, die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Überbaubare Flächen

Gemäß der formulierten Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung werden die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung dahingehend fortgeschrieben, in dem für alle Doppelhaus-Hälften zukünftig, in einem vergleichbaren Umfang, Erweiterungsmöglichkeiten in Form von maßvollen Anbauten an die bestehende Bausubstanz zulässig sind.

3. Bauweise

Die zulässige Bauweise wird gemäß dem im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung vorhandenen baulichen Bestand auf den Flurstücken Nr. 6752 und Nr. 6755 in einer differenzierten Form festgesetzt.

Anstelle der bisherigen Vorgabe einer „offenen Bauweise“ sind im „WA 1“-Gebiet zukünftig ausschließlich Doppelhäuser zugelassen. Dieses bedeutet, dass bei einem möglichen Abriss ein neues Gebäude wieder auf der gemeinsamen Grenze errichtet werden muss.

Für alle anderen Flurstücke bleibt es bei der bisherigen Festsetzung („offene Bauweise“), so dass, sofern es die Eigentumsverhältnisse zulassen, bei einer Neubebauung anstelle einer Doppelhaus-Bebauung auch ein Einzelhaus entstehen kann.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich zukünftig durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse sowie durch planungsrechtliche Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhen, festgesetzt.

4.1. Geschossflächenzahl

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, wird die Geschossflächenzahl im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung von dem bisher festgesetzten Wert von 0,7 auf 0,8 angehoben.

Bei der Berechnung der Geschossfläche gelten die Vorgaben des § 20 der aktuell geltenden BauNVO.

4.2. Maximal zulässige Gebäudehöhen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal zweigeschossige Gebäude zugelassen.

Hiervon dürfen auf den straßenabgewandten Flächen der Flurstücke Nr. 6752 bis Nr. 6756 lediglich Anbauten errichtet werden. Diese Gebäudeteile sind für sich alleine zu betrachten und dürfen gemäß der Ziffer 2.2. lediglich eine maximale Traufhöhe von 3,00 m aufweisen. Darüber hinaus wird durch die ergänzenden Vorgaben der „Örtliche Bauvorschriften“ (maximal zulässige Dachneigung 5°) die Gesamthöhe dieser rückwärtigen Gebäudeteile gegenüber den Hauptgebäuden nochmals deutlich begrenzt. Diese Vorgabe wird, in Abwägung aller Belange und zum Schutz der jeweiligen Nachbargrundstücke, im Hinblick auf den Erhalt guter Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse formuliert.

Eingehend auf den vor Ort vorhandenen baulichen Bestand sowie die rechtskräftigen Festsetzungen für das Flurstück Nr. 6752 und die hieran angrenzenden nördlich gelegenen Parzellen, setzt der Bebauungsplan zukünftig auch für die Hauptgebäude nicht zu überschreitende Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhen fest. Hierbei ist die Sockelhöhe definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Bezugspunkt für die Berechnung ist die Mittelachse der das Grundstück einschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Das Maß wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Dieser maximal zulässige Wert ist der Bezugspunkt für die Angabe der nicht zu überschreitenden Trauf- und Gebäudehöhen. Als Traufhöhe gilt, in Anlehnung der Vorgaben der 3. Bebauungsplan-Änderung, der Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Unterkante Dachsparren – Unterkante der Dachfläche bei einem Flachdach).

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,0 m bzw. 9,75 m zulässig. Im straßenabgewandten rückwärtigen Bereich (siehe einschränkende Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften), wo Flachdächer bzw. flachgeneigte Sattel- und Pultdächer die zwingende Dachform darstellen, ist die Einhaltung der nicht zu überschreitenden Traufhöhe letztendlich maßgebend für die zulässige Gebäudekubatur.

5. Hauptfirstrichtung

Hinsichtlich der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung bleibt es bei den bisher rechtskräftigen Vorgaben. Dieses bedeutet, dass für die Flurstücke Nr. 6752 und Nr. 6755 („Schillerstraße“ Nr. 14 und Nr. 16) die Hauptfirstrichtung nach wie vor parallel dieser Erschließungsstraßen, in Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand, verlaufen muss.

Für alle anderen Grundstücke wird im Bebauungsplan keine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ stellt eine Überarbeitung des seit dem Jahr 1957 geltenden Planungsrechtes dar.

Neben der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen und an die heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung bzw. auch von zeitgemäßen Anbaumöglichkeiten an die vorhandene Bausubstanz geschaffen werden.

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die einzelnen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes nicht nennenswert berührt, da es sich bei den Flächen des Änderungsbereiches um bereits baulich intensiv genutzte Baugrundstücke handelt.

Aufgrund dieser Kernaussage sowie aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Änderungsverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB, wird von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Das Vorhandensein von geschützten Arten kann im Bestandsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch wird aufgrund der in den nächsten Jahren nur punktuell stattfindenden baulichen Ergänzung auf eine Erhebung der Arten im Plangebiet verzichtet.

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld durch den Veranlasser von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffszeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggfs. kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

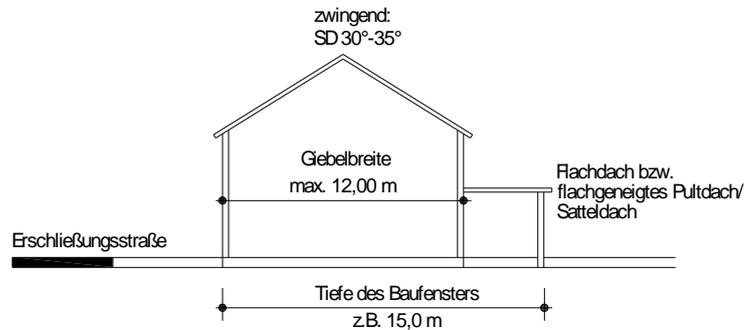
VII. Örtliche Bauvorschriften

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ lässt gemäß dem Planeinschrieb ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30° zu. Die ursprüngliche Vorgabe (SD 30°) wurde im Jahre 1993 für das Flurstück Nr. 6752 geringfügig verändert, indem die zulässige Dachneigung auf 30° bis 35° angehoben wurde. Diese Vorgabe soll nunmehr für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ gelten. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind bis maximal 2° zulässig. Die Vorgabe gilt für beide Seiten eines Satteldaches und entspricht dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand.

Die Bebauungsplan-Änderung beinhaltet die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit einer Tiefe von bis zu 15,00 m. Damit sind im straßenabgewandten Bereich im Sinne der Innenentwicklung zukünftig teilweise größere Anbaumöglichkeiten zugelassen. Gemäß den im Zuge dieser Änderung ergänzten „Örtliche Bauvorschriften“ wird die Giebelbreite eines Hauptgebäudes auf maximal 12,00 m begrenzt.

Darüber hinausgehende Gebäudeteile müssen sich dieser Gebäudekubatur gestalterisch unterordnen, indem sie, bei Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe, ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Sattel- oder Pultdach aufweisen müssen.

Auf die nachfolgend abgebildete, erläuternde Skizze wird ergänzend verwiesen.



VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ der Gemeinde Bad Schönborn weist eine Gesamtfläche von ca. 2.966 m² auf.

IX. Erschließungs-Beiträge

Die Tekturpunkte der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Adacker I“ lösen weder für die Grundstücke des Änderungs-Bereiches selbst, noch für die außerhalb der abgegrenzten Flächen liegenden Grundstücke die Erhebung eines Erschließungsbeitrages auf der Grundlage der §§ 127 ff BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.08.2018/13.11.2018 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt