



Begründung

zum Bebauungsplan „Acker 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 Doppelhausbebauung. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist es dem verstärkt aufkommenden Wunsch nach einer innerörtlichen Nachverdichtung zu entsprechen und in diesem Zuge allen Doppelhaushälften 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 „Acker I“ für diesen Bereich zu ändern.

II. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Acker 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 2-geschossigen Wohnbebauung der 60 er Jahre.



Abs 1 BauGB die Schlussfolgerung gezogen werden, dass im vorliegenden Fall keine Prüfung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

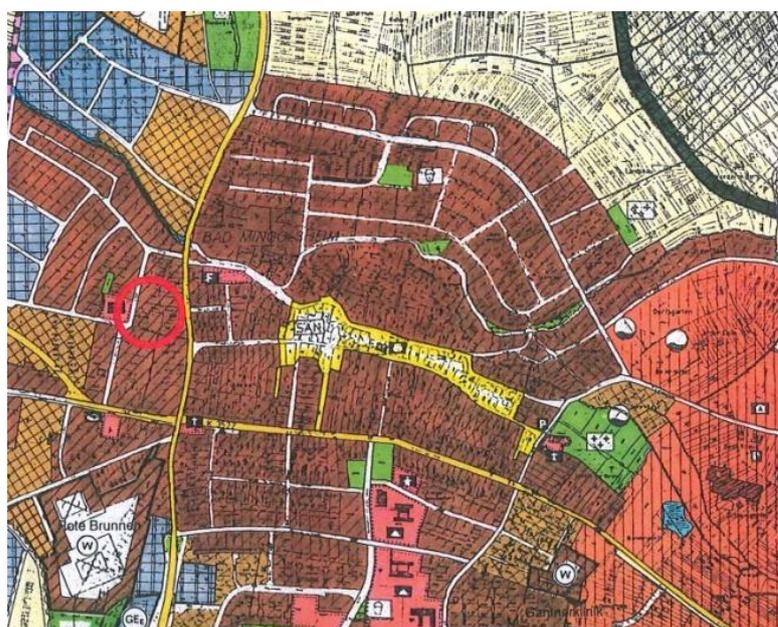
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Grundlage 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 (GBl. 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“ nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes.



V. Inhalt 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 zu Grunde.

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 Doppelhaushälften 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 verbindlich festgesetzt.

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

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 wird die Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse nach wie vor auf „zwei“ begrenzt.

Eingehend auf den vor Ort vorhandenen baulichen Bestand sowie die rechtskräftigen Festsetzungen für das Flurstück Nummer 6752 und die hieran angrenzenden Parzellen, setzt der Bebauungsplan zukünftig 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

Für die Flurstücke 6752 bis 6756 wird eine Hauptfirstrichtung parallel der Erschließungsstraßen, in Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand, 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 Änderungs-Bereiches 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.

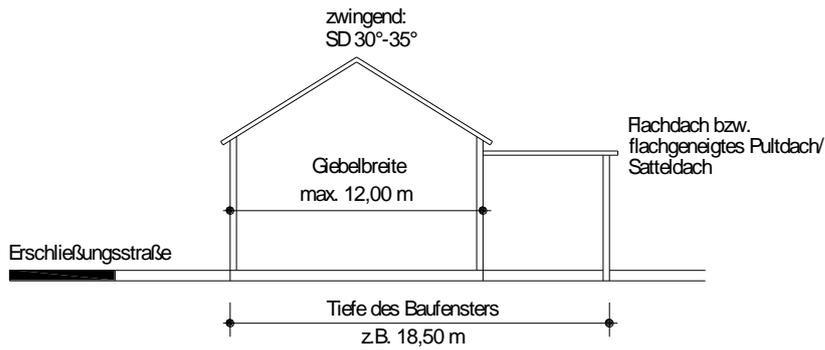
Um den Belangen des Bundesnaturschutzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld durch den Veranlasser von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus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

VII. Örtliche Bauvorschriften

Die rechtskräftige erste Änderung des Bebauungsplanes „Adacker“ lässt gemäß dem Planeinschrieb ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30° zu. Die ursprüngliche Vorgabe (SD 30°) wurde im Jahre 1993 für das Flurstück 6752 geringfügig verändert in dem die zulässige Dachneigung auf 30° - 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 18,50 m. Damit sind im straßenabgewandten Bereich im Sinne der Innenentwicklung zukünftig größere Anbaumöglichkeiten zugelassen. Gemäß der im Zuge dieser Änderung ergänzten örtlichen Bauvorschriften wird die Giebelbreite eines Hauptgebäudes auf maximal 12,0m begrenzt. Darüber hinausgehende Gebäudeteile müssen sich dieser Gebäudekubatur gestalterisch unterordnen in dem 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 Gesamt-Fläche von ca. 2966 m² auf.

IX. Erschließungsbeiträge

Die Tekturpunkte der 5. Änderung des Bebauungsplanes lösen weder für die Grundstücke des Änderungsbereiches 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 – GI/Schiev.

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