Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

Punkt/Inhalt	Seite
1. Allgemeines	1
2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung	1 – 2
3. Gebietsabgrenzung	2
4. Derzeitige bauliche Nutzung	2
5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung	2 - 3
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
7. Erschließung	4
8. Versorgung	4
9. Anordnung von Garagen und Stellplätzen	4
10. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begrünung	4
11. Umweltbericht	5 - 9
12. Altlasten	9
13. Bodenordnung	9
14. Kosten und Finanzierung	9
15. Flächenzusammenstellung	10

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 25. April 2005 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Schnepfen/Schelmengrund", umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung soll den Grundstückseigentümern ermöglicht werden,

soweit es die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten ermöglichen, ein separates Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten

o d e r

Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorzunehmen.

2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung

Der Gemeindeverwaltung liegen mehrere Anträge auf Genehmigung von separaten Wohngebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Bereich der vorgesehenen Bauleitplanung vor.

Dies ist Folge der auch in Sandhausen angespannten Situation auf dem Boden- und Wohnungsmarkt sowie der in den vergangenen Jahren stark nach oben entwickelten Bodenpreise..

In sich immer mehr verstärkendem Maß besteht das Interesse, ausreichend große Grundstücke im Innerortsbereich zusätzlich baulich zu nutzen, insbesondere durch die nachkommende Generation der derzeitigen Grundstückseigentümer.

Die zuständigen Gremien der Gemeinde Sandhausen – Gemeinderat und Technischer Ausschuß – sind unter Berücksichtigung dieser Tatsachen zu dem Ergebnis gekommen, dort wo

a) Bedarf seitens der Grundstückseigentümer besteht und
b) ausreichend große Grundstücke und damit verbunden entsprechende Freiflächen vorhanden sind

separate rückwärtige Gebäude zu ermöglichen, oder, wahlweise, Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude zu bieten.

Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist jedoch nur im Rahmen einer Bauleitplanung realisierbar.
Ohne diese sind städtebauliche Mißstände nicht vermeidbar bzw. ist die Realisierung der Überbauungswünsche im Rahmen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nicht möglich. Insbesondere liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde, daß rückwärtige Gebäude die vorhandenen Bausubstanzen nicht überschreiten dürfen und damit Spekulationsobjekte vermieden werden.

Darüber hinaus besteht seitens der Gemeinde Sandhausen ein erhebliches städtebauliches Interesse daran, ältere Bebauungspläne im Hinblick auf geänderte städtebauliche Erkenntnisse den aktuellen Bedürfnissen anzupassen..

Bei der vorstehenden Bauleitplanung fließen die in Sandhausen seit geraumer Zeit üblichen städtebaulichen Erkenntnisse und Erfordernisse mit ein ebenso ökologische Erkenntnisse.)

Aus den vorstehend genannten Gründen ergibt sich das Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

3. Gebietsabgrenzung

Das Areal ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Wingertstraße
- Im Süden durch die Schnepfenstraße
  Im Westen durch die Große Ringstraße
- Im Osten durch die Schneidmühlstraße

4. Derzeitige bauliche Nutzung

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Schnepfen/Schelmengrund" Die bestehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden vollständig durch die vorstehende Bauleitplanung ersetzt.
Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es sind Baulinien und Baugrenzen vorhanden. Die überbauten Grundstücksflächen wurden überwiegend mit einer Bautiefe von 16 m festgelegt. Hierdurch war den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Erweiterung von Wohngebäuden gegeben. Diese Ausweisung von Baufenstern – Bautiefe 16 Meter, war in früheren Zeiten städtebaulicher Wille des Gemeinderates.

Zulässig sind nach den bestehenden Festsetzungen Gebäude mit 2 Vollgeschossen.
Rückwärtige Bebauungen liegen bislang nicht vor.

5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll neu bestimmt werden und zwar durch

Zulassung von separaten Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. Möglichkeit der Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen, soweit dies die Größe und Zuschnitte der Grundstücke ermöglichen.

Das Planungskonzept der Gemeinde stellt sich wie folgt dar:

Es werden , wie im Plan eingetragen, Baugrenzen festgelegt.
Innerhalb dieser Baugrenzen sollen für die Grundstückseigentümer Variationsmöglichkeiten hinsichtlich der Überbauung der Grundstücke geboten werden.

Die Grundfläche wird auf 0,4 festgelegt, so daß massive Überbauungen und daraus resultierende erhebliche Bodenversiegelungen ausgeschlossen sind.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird unterschiedlich festgesetzt:

Im Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Bautiefe von 16,0 m sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.(Bereich WA1 und WA3)
Der übrige Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sieht eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m vor. Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände. (Bereich WA2)

Hierdurch ist gewährleistet, daß Gebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen die vorhandene Bausubstanzen im vorderen Grundstücksbereich hinsichtlich ihrer Höhe nicht überschreiten. Flachdächer sind im Rahmen der parallel zu diesem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

Die Bauweise ist „unterschiedlich geregelt:
Im Bereich WA1 ist abweichende Bauweise geregelt. Hierbei sind einseitige Grenzbebauungen an den nördlichen Grundstücksgrenzen möglich.
Der Grund hierfür liegt im vorhandenen Gebäudebestand, welcher überwiegend in einseitiger Grenzbauweise errichtet ist.
Entgegen den bislang ausgewiesenen Baulinien soll jedoch den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, bei Neubebauungen sowohl Gebäude unter Einhaltung des Grenzabstandes als auch in einseitiger Grenzbauweise zu errichten.
Voraussetzung hierfür ist, dass keine Kollision mit den Abstandsvorschriften nach der LBO auftritt.

Der übrige Bereich des Plangebietes – WA2 und WA3 – sieht offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser - vor.

Sofern Doppelhäuser errichtet werden, ist – entsprechend den schriftlichen Festsetzungen – erforderlich, daß eine Anpassung hinsichtlich der Traufhöhe erfolgt.

Die Bebauung kann variabler gestaltet werden, als dies bislang der Fall ist.

Gerade in Zeiten knapp werdenden Baulandes müssen vorhandene Innerortsflächen intensiver nutzbar sein. Dies ist auch ökologisch sinnvoll, denn hierdurch werden weniger Grün- und landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen als bei Ausweisung separater Baugebiete.

Die Ausweisung des Gebietes ist entsprechend der Lage als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen.
Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorstehende Bauleitplanung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

7. Erschließung

Das Areal ist vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen, so daß für die Gemeinde keine Kosten für die Erschließung entstehen.
Die Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden müssen durch die Grundstückseigentümer hergestellt und rechtlich gesichert werden.

8. Versorgung

Das Gebiet wird über bestehende Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen ver- bzw. entsorgt.
Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die EnBW, Energievertriebsgesellschaft mbH.

9. Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück anzuordnen.
Garagen sind auf dem Baugrundstück anzuordnen, wobei sowohl ein Stauraum von 5,0 m bei Stellung senkrecht zur Straße als auch ein Abstand bei Parallelstellung von der öffentlichen Verkehrsfläche mit 1,50 m geregelt ist. Sowohl Garagen als auch Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenfalls auf dem Baugrundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
Die Einhaltung des Stauraumes von 5 m ist dann nicht erforderlich, wenn der überdachte Stellplatz zur Straße hin vollständig offen ist.

10. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begrünung

Die zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten bringen eine weitere Versiegelung von Boden mit sich. Diese ist allerdings nicht als erheblich zu bezeichnen, nachdem die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt ist. Das Maß der Überbauung entspricht somit demjenigen, welches üblicherweise in Sandhausen bei Baugebieten festgesetzt wird.

Im Hinblick auf ökologische Belange werden für den Planbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen getroffen: (Festsetzungen in den „Örtlichen Bauvorschriften“ zu diesem Bebauungsplan)

a) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen;

b) Neue KFZ-Stellplätze bzw. wiederherzustellende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

c) Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern bei Garagen, Carports und sonstigen Bauteilen, bei welchen Flachdächer zulässig sind.

11 Umweltbericht

Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Menschen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft und Siedlungsbild
- Tiere und Pflanzen
- Kulturgüter
- Sachgüter

1 Schutzgut Menschen

1.1 Erholungsraum
1.2 Lärmschutz
1.3 Luftreinhaltung
1.4 Schutz vor elektrischen Feldern

Bestand:

Der Planbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.
Lärmquellen aus baulichen Anlagen sind nicht über das aus der Nutzung ergebenden Belastungen vorhanden.
Belastungen durch den Straßenverkehr sind vorhanden, wie dies im gesamten Ortsbereich gegeben ist.

Das Mikroklima ist, wie im gesamten Gemarkungsbereich, aufgrund der Lage im Verdichtungsraum als belastet anzusehen.

Eine Belastung durch elektrische Felder ist nicht gegeben; über das Plangebiet verlaufen keine elektrischen Hochspannungsleitungen.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Lärmquellen.
Aufgrund der Festsetzungen sind gewerbliche Objekte nicht zugelassen.

Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist im Verhältnis zum Bestand als gering zu bezeichnen.
Zusätzlicher Schwerlastverkehr ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Nennenswerte zusätzliche Belastungen für das Mikroklima sind aufgrund der geringen zusätzlichen baulichen Möglichkeiten nicht gegeben.

Bewertung:

Die Bauleitplanung bringt keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Menschen"

2 Schutzgut Boden

Bestand:

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Vorhanden sind Wohngebäude, in wenigen Ausnahmen mit gewerblichen Nutzungen, welche aber nicht produzierenden Charakter haben und keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben.
Weiter vorhanden sind auf den Grundstücken in der Regel Nebengebäude wie Schopfen und Garagen.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Bei der Neufestsetzung der baulichen Nutzung wird die bereits vorhandene zulässige Grundflächenzahl von 0,4 übernommen. Dies bedeutet, dass eine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden über das bereits vorhandene zulässige Maß hinaus nicht stattfindet.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut „Boden" werden als nicht erheblich eingestuft.
Vielmehr dient die Änderung der Vermeidung von neuen Baugebieten, welche aufgrund zugehörigen Erschließungsmaßnahmen deutlich mehr Fläche in Anspruch nehmen würde.

3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Das Plangebiet liegt, wie der überwiegende Teil des bebauten Bereiches von Sandhausen, in der erweiterten Wasserschutzzone IIIb.
Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Sandhausen.

Änderung durch die Bauleitplanung

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut Wasser keine Änderungen ein.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser".

4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Wie bereits unter Ziffer 1 aufgezeigt, ist das Schutzgut „Klima und Luft" aufgrund der Lage Sandhausens im Verdichtungsraum stark belastet.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Die Bebauungsplanfestsetzungen bieten zusätzliche Baumöglichkeiten, welche insgesamt gesehen als geringfügig anzusehen sind.

Bewertung:

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut „Klima und Luft" keine nennenswerten Änderungen ein.

5 Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Bestand:

Das Plangebiet ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der Lage besteht keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung treten keine Änderungen ein.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild".

6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Vegetationsbestände auf. Lediglich vereinzelte Baumpflanzungen und Grünbestände auf den privaten Grundstücken sind vorhanden.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung kann es zu Entfernungen vereinzelter Baum- oder Pflanzbestände kommen. Nachdem diese Bestände, wie aufgeführt, ohnehin nicht nennenswerten Umfanges sind, kann dies auch für die Entfernung von Pflanzungen angenommen werden.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen".

6 Schutzgut Kulturgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind Kulturgüter (denkmalgeschützte Gebäude) nicht vorhanden.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Es treten keine Veränderungen auf.

Bewertung:

Das Schutzgut „Kulturgüter" ist durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

Zusammenfassung

Durch die vorstehende Bauleitplanung entstehen keine nennenswerte oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter.

Ausgleichskonzeption

Unabhängig von der beschriebenen geringfügigen Auswirkung auf die Umwelt ist dennoch zu überprüfen, ob und in wie weit gegebene Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden können.

Oberste Priorität hat die Vermeidung.
Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung getroffen:

- Verpflichtung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen (Ziffer 1.8 der schriftlichen Festsetzungen)
- Verpflichtung zum getrennten Ausbau von Mutterboden und Unterboden (Ziffer 1.8 schriftliche Festsetzungen)
- Verpflichtung zur Herstellung bzw. Wiederherstellung von KFZ-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (Ziffer 2.7 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan)
- Verpflichtung zur Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage aller nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze (Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan)

12. Altlasten

Die 1996/1997 im Auftrag des Rhein-Neckar-Kreises durchgeführte Altlastenerhebung hat ergeben, daß sich im Geltungsbereich der vorstehenden Bauleitplanung folgende Altlast befindet:

Flurstück-Nr. 2478, Objekt Nr. 3397: Ehemalige Zigarrenfabrik.
Die Fläche ist gemäß der vorstehenden Altlastenuntersuchung als „B-Fall" eingestuft. (Belassen auf Wiedervorlage).
Dies bedeutet, dass eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten bei Abriss bzw. Neubaumaßnahmen erforderlich ist.

Auf die Altlast ist im Bebauungsplan hingewiesen, ebenso auf die vorstehend beschriebenen Konsequenzen hieraus.

13. Bodenordnung

Die Grundstücke werden im Rahmen dieser Bauleitplanung weder in der Größe noch im Zuschnitt verändert.

Die Durchführung einer Bodenordnung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

14. Kosten und Finanzierung

Wie unter Ziffer 7 dieser Begründung ausgeführt, sind keine Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Sandhausen erforderlich.

Die innere Erschließung (Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden) erfolgt durch die Eigentümer bzw. Bauherren, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

15. Flächenzusammenstellung

Fläche des Plangebietes insgesamt:	ca.	12.440 qm
Baugrundstückflächen	ca.	12.440 qm
Maximal überbaubar (40 %)	ca.	4.980 qm
Nicht überbaubar	ca.	7.460 qm

Sandhausen, den 21. November 2005

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister