



# Begründung

## zum Bebauungsplan „Große Mühlach II“, 1. Änderung, 69207 Sandhausen

### Inhaltsverzeichnis

Ziffer/Inhalt	Seite
I. Lage des Plangebietes	2
II. Derzeit gültiges Planungsrecht	2
III. Abgrenzung des Änderungsbereiches und Zielsetzung der Planänderung	3
IV. Rechtliche Grundlagen	3-4
V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung	
1. überbaubare Flächen	4
2. Bauweise	4
3. Zufahrten und Gemeinschafts-Stellplätze	4-5
4. Abstimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf den zu erbringenden Hochwasserschutz	5
VI. Erschließungsbeiträge	5
VII. Flächenbilanz	5

## I. Lage des Plangebietes

Das Wohngebiet „Große Mühlach“ befindet sich im Süd-Osten der Gemeinde Sandhausen.

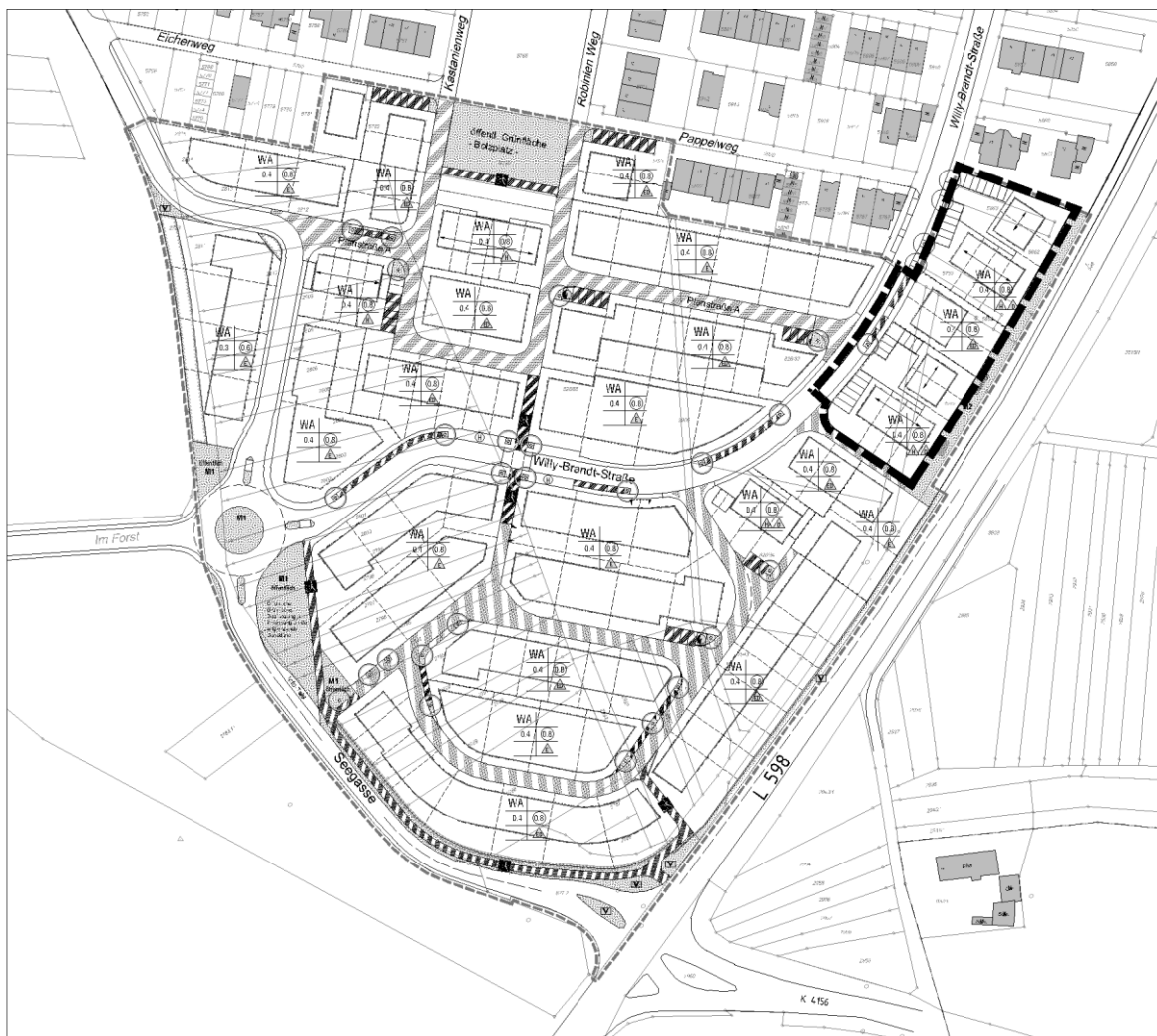
Während der erste Bauabschnitt seit dem Jahr 1998 erschlossen und aufgesiedelt wird und heute weitestgehend bebaut ist, wurde für die das Baugebiet abrundenden Bauflächen in den Jahren 2014/2015 der Bebauungsplan „Große Mühlach II“ neu aufgestellt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ werden für diese Bauflächen derzeit die Erschließungsanlagen erstellt.

## II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Große Mühlach II“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 22.01.2016 in Kraft getreten.

Für die Flächen des Geltungsbereiches ersetzt dieser das seit dem Jahr 1996 geltende Planungsrecht der Ursprungsfassung.



### **III. Abgrenzung des Änderungsbereiches und Zielsetzung der Planänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ bezieht sich ausschließlich auf eine im Nord-Osten gelegene Teilfläche des Plangebietes. Sie weist eine Größe von ca. 4.100 m<sup>2</sup> auf und ist auf dem unter der Ziffer II. dieser „Begründung“ abgebildeten zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Gemeinde Sandhausen hat sich zur Änderung des Bebauungsplanes entschlossen, um den abgegrenzten Änderungsbereich auch für die Errichtung von Eigentumswohnungen zu öffnen. Unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes, soll die zulässige Bauweise auf diese ergänzende Zielsetzung abgestimmt werden.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ fordern gegenüber der Landesbauordnung den Nachweis einer höheren Anzahl an PKW-Stellplätzen, deren Unterbringung letztendlich selbst bei einem 2- bis 3-geschossigen Wohnungsbau unter funktionalen und gestalterischen Aspekten nur mittels der Errichtung von Tiefgaragen zu einem zufriedenstellenden Ergebnis führen wird.

Der Bebauungsplan ist somit in diesem Quartier auch auf diesen Belang hin zu überdenken.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ soll hinsichtlich der im Plangebiet entstehenden Bauweise eine größere Flexibilität ermöglicht werden. Insgesamt bleibt ein Großteil der Bauflächen der Einzel- und Doppelhaus-Bebauung vorbehalten. Die Anzahl zulässiger Hausgruppen, welche im realisierten Teil des Baugebietes ein charakteristisches Element darstellen, soll durch die Planänderung zugunsten des Einzel- und Doppelhauses, aber auch des Wohnungsbaus weiter reduziert werden. Diese vorgesehene „Feinjustierung“ entspricht dem örtlichen Bedarf und damit der vermehrten Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in der Gemeinde Sandhausen.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ betrifft einzelne Festsetzungen in der Detailausformung und verändert damit nicht die Grundzüge der Planungsinhalte.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes kann somit auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ erfolgen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582,

S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (BGBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf die zeichnerischen Festsetzungen.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ der Ursprungsfassung vom 22.01.2016 behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Gleiches gilt für die rechtskräftigen „Örtliche Bauvorschriften“.

## **V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ bezieht sich weder auf die zulässige Art der baulichen Nutzung, noch auf das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

**Die geänderten Tekturpunkte betreffen formal die zulässige Bauweise sowie Detailfragen der Ausweisung der überbaubaren Flächen und der möglichen Zufahrts- und Parkierungsflächen.**

### **1. Überbaubare Flächen**

Der dem Ursprungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sah für den Änderungsbereich eine Hausgruppen- bzw. Doppelhaus-Bebauung vor, welche zusammen mit den erforderlichen Carports und Nebenanlagen eine gemeinschaftliche Hoffläche umschließen.

Aus diesem Grundgedanken heraus resultiert die vorgenommene Festsetzung der überbaubaren Flächen, welche nunmehr, auch bei einer Öffnung der Konzeption in Richtung zulässiger Mehrfamilienhäuser, grundsätzlich beibehalten werden soll. Sie werden durch die Planänderung lediglich um die Zulässigkeit der die Baukörper verbindenden Elemente ergänzt. Darüber hinaus wird die Lage eines Baufensters geringfügig verändert.

### **2. Bauweise**

Aufgrund der formulierten Zielsetzung der Planänderung wird anstelle der ursprünglich festgesetzten Doppelhaus- bzw. Hausgruppen-Bebauung nunmehr die „offene Bauweise“ Inhalt des Bebauungsplanes.

### **3. Zufahrten und Gemeinschafts-Stellplätze**

Die Notwendigkeit, Teile der nachzuweisenden PKW-Stellplätze in den Untergeschossen in Form einer Tiefgarage unterzubringen, erfordert aufgrund der über eine Rampe zu überwindenden Höhenunterschiede eine geringfügige Veränderung der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten und der damit in Verbindung stehenden Lage öffentlicher PKW-Stellplätze im Straßenraum.

Die nicht mehr erforderlichen und aufgrund möglicher Zufahrten in Tiefgaragen auch nicht mehr anfahrbaren oberirdischen PKW-Stellplätze sollen zukünftig im Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr als solche ausgewiesen werden.

Gleiches gilt für die aufgrund der ursprünglichen Bauweise im Bebauungsplan abgebildeten gemeinschaftlichen Erschließungsflächen. Auch diese, aufgrund der formulierten Zielsetzung nicht mehr erforderliche Detailaussagen werden durch die Bebauungsplan-Änderung ersatzlos aufgegeben.

Es wird in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den „Örtliche Bauvorschriften“ formulierte Stellplatzverpflichtung nach wie vor, unabhängig von der Bauweise, auch für den Änderungsbereich Gültigkeit haben soll.

Darüber hinaus soll eine Unterbauung der Wohngebietsflächen durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zugelassen sein.

#### **4. Abstimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf den zu erbringenden Hochwasserschutz**

Der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erarbeitete Straßenentwurf kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem „HQ100“-Ereignis auf der Höhe des Änderungsbereiches die „Willy-Brand-Straße“ noch bis zu 30 cm überflutet sein könnte. Es ist somit das Bestreben der Gemeinde Sandhausen, die zulässigen Gebäudehöhen hier so festzusetzen, dass Tiefgaragen-Zufahrten oberhalb des als „kritisch“ zu bezeichnenden Wasserstandes von 104,80 m über Normalnull angeordnet werden können.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan für die Flächen des Änderungsbereiches nunmehr nicht zu überschreitende Trauf- und Firsthöhen, die diesem Ansinnen entsprechen, ohne dabei die Vorgaben der Ursprungsfassung (Traufhöhe = 6,70 m über der Gehweg-Hinterkante der Erschließungsstraße) wesentlich zu verändern.

Der Bebauungsplan benennt aufgrund des dargestellten Sachverhaltes ein verbindliches Höhenmaß, welches Bezug nimmt auf Normalnull im deutschen Haupthöhennetz. Festgesetzt wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 111,50 m über NN und eine maximal zulässige Firsthöhe von 116,50 m über NN.

## **VI. Erschließungsbeiträge**

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ haben keinerlei Auswirkungen auf die Höhe sowie auf die Verteilung der zu erhebenden Erschließungsbeiträge.

## **VII. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche des Plangebietes „Große Mühlach II“ und weist eine Größe von ca. 4.100 m<sup>2</sup> auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 06.04.2016 – 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

Georg Kletti, Bürgermeister

Architekt