

## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Gochsheimer Pfad II“, 1. Änderung,  
Gemeinde Zaisenhausen

### I. Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gochsheimer Pfad II“ wurde über einen langen Zeitraum von etwa neun Jahren entwickelt, mit den Grundstückseigentümern in Abstimmung gebracht und am 14.10.2010 als Satzung beschlossen.

Er ist mit der Veröffentlichung des erfolgten Satzungsbeschlusses am 28.10.2010 in Kraft getreten.

Vorgesehen ist eine abschnittsweise Erschließung des Plangebietes.

Für den 1. Bauabschnitt werden derzeit die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und der Straßenbau durchgeführt.

Mit dem Abschluss der Erschließungsmaßnahmen im 1. Bauabschnitt ist im Mai 2012 zu rechnen.

### III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Bebauungsplan-Änderung beabsichtigt die Gemeinde Zaisenhausen, die planungsrechtlichen Festsetzungen dem sich abzeichnenden Bedarf in einem städtebaulich vertretbaren Maße anzupassen. Hierdurch werden die Grundzüge des Rechtsplanes nicht berührt.

Die wesentlichen Änderungspunkte liegen in einer geringfügigen Modifizierung der Festsetzung nicht zu überschreitender Traufhöhen sowie dem Wunsch, zukünftig auch flacher geneigte Dachflächen zuzulassen.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Sulzfeld und Zaisenhausen nicht betroffen. Diese Aussage trifft zu, da sowohl das Erschließungskonzept, die Grünordnungsplanung, als auch die ausgewiesene Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden.

Grundlagen für die geänderten Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582).

Für alle Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, werden die für den Geltungsbereich rechtskräftigen „Örtlichen Bauvorschriften“ geändert.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416).

Die von der Änderung betroffenen Festsetzungen werden sowohl im zeichnerischen, als auch im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Nur diese sind Bestandteil des Änderungs-Verfahrens.

### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung bzw. der Änderung der „Örtliche Bauvorschriften“**

#### **1. Anhebung der zulässigen Traufhöhen**

Im Plangebiet wurden im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung die nicht zu überschreitenden Traufhöhen anhand einer Vielzahl von Geländeschnitten sehr differenziert festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Mittelachse der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

Nach intensiven Beratungen hat der Gemeinderat nunmehr den Beschluss gefasst, auf den im Norden des Plangebietes vorhandenen Grundstücken die maximal zulässige Traufhöhe von bisher 4,50 m auf 6,00 m anzuheben. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur geringe Höhenunterschiede aufweisen und damit, topographisch bedingt, keine höheren Wandscheiben in Erscheinung treten werden. Zukünftig sollen in dem von der Änderung betroffenen Bereich zwei sichtbare Vollgeschosse, jedoch ohne größere Kniestock- und Sockelhöhen und ohne dass die Gebäudehöhe sich verändert, zugelassen werden. So wird die Festsetzung der bisher zulässigen Gebädekubatur mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer darüber hinaus zulässigen Firsthöhe von weiteren 4,50 m (= 9,00 m) abgelöst durch eine nicht zu überschreitende Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Gesamt-Gebäudehöhe von 9,00 m.

Die Änderung dieses Tekturpunktes ist das Abwägungsergebnis zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes einerseits und denen einer besseren Ausnutzung vorhandener Bauflächen andererseits.

Hierbei ist festzustellen, dass das Anheben der zulässigen Traufhöhen, bei gleichbleibender Gebäudehöhe, keine nennenswerten Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches im Landschaftsbild haben wird.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang nochmals auf die umfangreichen, im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hingewiesen.

## **2. Zulässige Dachneigung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bisher Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zu. Durch die Bebauungsplan-Änderung soll nunmehr auch die Errichtung von flacher geneigten Dachflächen, bis hin zu Flachdächern, zugelassen werden. Hierdurch wird die bisher schon vorhandene Vielfalt an Dachformen und Dachneigungen erweitert, ohne dass dieses negative Auswirkungen auf die entstehenden Gebäudekubaturen haben wird. Die Ziffer 2.1. der Schriftlichen Festsetzungen macht hierbei deutlich, dass die definierte Traufhöhe als Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Dachhaut auch für Flachdächer seine Gültigkeit hat und hierdurch die maximal zulässige Gebäudehöhe eingeschränkt wird. Damit stellt die festgesetzte Firsthöhe lediglich bei geneigten Dachflächen eine weitere Begrenzung der Gebäudekubaturen dar.

## **3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zukünftig Terrassen, ohne weitere Beschränkungen hinsichtlich ihrer Größe, im Rahmen der rechtlichen Vorschriften außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein (siehe Ziffer 3.2. der Schriftlichen Festsetzungen).

Balkone dürfen die überbaubare Fläche zukünftig weiterhin überschreiten, sofern diese bzw. der die Baugrenze überschreitende Teil als „untergeordnet“ einzustufen ist (Überschreitung von maximal 1,50 m auf einer Länge von 5,00 m).

## **4. Stellung baulicher Anlagen – Hauptfirstrichtung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltete für einzelne Bauflächen die verbindliche Vorgabe einer Hauptfirstrichtung. Die topografische Situation, sowie der Parzellierungs-Vorschlag einer Doppelhausbebauung waren die Ursache für diese Vorgabe. Nachdem nachfragebedingt nunmehr primär Einzelhaus-Bauplätze ausgebildet werden sollen, hat der Gemeinderat, auch im Sinne einer Vereinfachung des Planungsrechtes, den Grundsatzbeschluss gefasst, für den gesamten Bebauungsplan auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen zukünftig zu verzichten.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Die ursprüngliche Festsetzung, dass auf jedem Gebäude höchstens eine Antenne oder Satellitenschüssel zulässig ist, soll nicht mehr Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften sein. Begründet wird die Aufgabe dieser Vorgabe mit der sich stets wandelnden Technologie, sowie dem Jedermann einzuräumenden Recht auf einen freien Zugang zu den globalen Medien. Hierbei wiegt im vorliegenden Fall das städtebauliche Anliegen, möglichst wenige solcher Antennen / Satellitenschüsseln am und auf dem Gebäude zu erhalten, nicht so schwer wie die ansonsten ggf. eintretende Einschränkung der Informationsfreiheit.

Neben den inhaltlichen Änderungen werden in den Örtlichen Bauvorschriften einzelne redaktionelle Ergänzungen vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die Konkretisierung einzelner, die Festsetzungen erläuternde Skizzen.

## **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Hierfür spricht insbesondere der Umstand, dass das Maß der baulichen Nutzung keine Änderung erfährt und damit in der Gesamtbilanz der im Plangebiet zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird.

Für diese These spricht weiterhin der Umstand, dass die grünordnerischen Festsetzungen, einschließlich der formulierten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, uneingeschränkt erhalten und im Zuge der Aufsiedlung des Gebietes auch umgesetzt werden.

Die hier getroffene Grundaussage wird in Form eines Umweltberichtes nochmals ausführlich dargelegt.

## **VI. Erschließungskosten**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinerlei Auswirkungen auf die Erschließung und damit auf die auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu erhebenden Erschließungskosten.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.11.2011; ergänzt : 22.03.2012 – Gl/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

W. Bratzel, Bürgermeister

Architekt