

**BEGRÜNDUNG**

**1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der stets anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, beabsichtigte die Gemeinde Friesenheim im Jahr 2003 die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Oberweier im Bereich „Auf dem Kronert“. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes und um den Wohnbaulandbedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken, wurde der Bebauungsplan „Auf dem Kronert“ aufgestellt und am 12.12.2005 zur Satzung beschlossen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Kronert“ und der erforderlichen Baulandumlegung ergaben sich inzwischen Änderungswünsche hinsichtlich einiger Festsetzungen. So soll in der 1. Bebauungsplanänderung den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung eingeräumt werden. Die Flurstücksaufteilung im Zuge der Umlegung im südlichen Plangebiet erfolgte abweichend von der bisherigen Planung. Aus diesem Grund sollen die drei Baufenster an der südöstlichen Grenze des bisherigen Geltungsbereichs an die neu gebildeten Flurstücke entsprechend angepasst werden. Eine weitere Änderung betrifft die Verkehrsführung im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets. Hier soll der bisher vorgesehene Wendehammer entfallen, um die Straße in der geplanten Gebietserweiterung ohne Ausbuchtung nach Süden fortzuführen.

Die Gemeinde hat zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro die städtebauliche Verträglichkeit der Planänderungen geprüft und der 1. Bebauungsplanänderung zugestimmt. Durch die vorliegende Änderung wird der Bebauungsplan „Auf dem Kronert“ im südlichen Teilbereich zeichnerisch durch ein Deckblatt geändert. Zusätzlich werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechend o.g. Ausführungen geringfügig geändert. Alle anderen textlichen Festsetzungen (planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften) des Bebauungsplanes „Auf dem Kronert“ werden unverändert für den Deckblattbereich übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

**2 PLANUNGSZIELE**

Im Zuge der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes und der bereits erfolgten Umlegung des Baulandes sollen folgende Planungsziele abgesichert werden:

- Mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Dachlandschaft durch die Zulassung von Zeltdächern im gesamten Plangebiet „Auf dem Kronert“ und der 1. Änderung
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung gut bebaubarer Parzellen
- Neugestaltung und /-anordnung der Baufenster im Änderungsbereich unter Berücksichtigung gestalterischen Leitlinien zur ortsbildgerechten Neubebauung.
- Straßenführung der südlichen Erschließung „Im Resengarten“ und „Hinter dem Rathaus“ und Verzicht auf die Ausbuchtung bzw. Wendehammer und das in der Planzeichnung ursprünglich eingetragene Pflanzgebot eines Baumes

**3 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberweier der Gemeinde Friesenheim.

Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Kronert“ überlagert den südöstlichen Bereich des Bebauungsplans „Auf dem Kronert“ und wird begrenzt durch die Grundstücke Flst. Nr. 2592 und 2593 sowie einen Teil der öffentlichen

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 5

Verkehrsfläche „Hinter dem Rathaus“ im Norden, durch das Grundstück Flst. Nr. 2600 und einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Resengarten“ im Westen, durch das Grundstück Flst. Nr. 358 im Süden sowie durch die Grundstücke Flst. Nr. 356 und 356/2 im Osten. Die genaue Abgrenzung der 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Kronert“ umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### **4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Auf dem Kronert“ wurde im Jahr 2001 eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die das Gebiet bereits als Wohnbaufläche darstellt. Damit ist auch die 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Kronert“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim entwickelt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim. Der markierte Bereich kennzeichnet den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Kronert“.



### **5 VERFAHREN**

Es wird ein einstufiges, vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus einer Offenlage mit einer Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Offenlage wird die 1. Änderung des Bebauungsplans und das Verfahren mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da weiterhin die ursprünglich geplante Nutzung des Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet vorgesehen ist. Auch die geringfügige Änderung der überbaubaren Fläche und der Ermöglichung von Zeltdächern mit einer um 1 m höheren Traufe berühren nicht die Grundzüge der Planung.

**BEGRÜNDUNG**

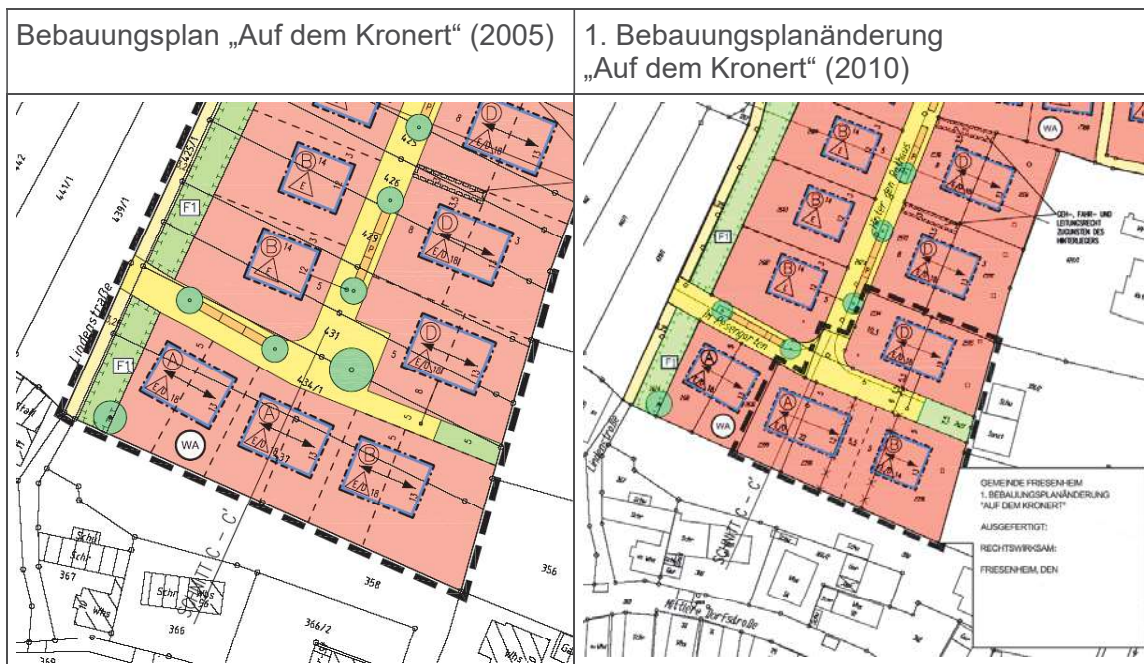
Die weiteren Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind ebenfalls erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**5.1 Verfahrensdaten**

24.02.2010	Beschluss der Änderungen durch den Ortschaftsrat Oberweier
19.04.2010	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage im Gemeinderat
25.05. – 25.06.2010	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
25.10.2010	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss im Gemeinderat

**6 PLANUNGSINHALTE**

**6.1 Änderung zeichnerischer und textlicher Teil**



In Vorbereitung des Bebauungsplans „Auf dem Kronert“ aus dem Jahr 2005 wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan als Planungsgrundlage erarbeitet. Dieser berücksichtigte die südlich angrenzende Bebauung, die mögliche Erschließung des neuen

**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 5

Bebauungsplangebietes, die spezifisch-topographische Ortslage und eine Realisierung des Bebauungsplangebietes in mehreren Entwicklungsabschnitten. Die Merkmale des städtebaulichen Rahmenplans in Form der Erschließungs- und Bebauungsstruktur, der Grünzone und den Platzbildungen an den langen Erschließungsstraßen bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt. Sowohl die städtebauliche Zielsetzung der optimalen Besonnung, der Ausrichtung der Baukörper und Erschließung der Ausbildung eines harmonisches und ortstypischen Erscheinungsbilds der Neubebauung gilt auch für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung. Die Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung beziehen sich daher auf die Änderungen der zulässigen Dachformen im gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kronert“ und der 1. Bebauungsplanänderung. Alle weiteren Änderungen bezüglich der neuen Grundstücksaufteilung, der Gestaltung und Anordnung der Baufenster sowie der Straßenführung mit Verzicht auf die Ausbuchtung und das in der Planzeichnung ursprünglich eingetragene Pflanzgebot beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 1. Bebauungsplanänderung.

Die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie den geänderten örtlichen Bauvorschriften wurden so getroffen, dass eine Kontinuität der bestehenden Planung erhalten bleibt und damit das harmonische Erscheinungsbild im gesamten Allgemeinen Wohngebiet „Auf dem Kronert“ gewährleistet ist.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet werden.

**6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die festgelegte Geschossigkeit für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung übernommen. Auch die Gebäudehöhen-Kategorien, wurden aufgrund der bewegten Topographie für die Baufenster für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

Da in jüngster Zeit das Zeltdachhaus eine weit verbreitete Gebäudeform darstellt und dies auch im Plangebiet zulässig sein soll, wurde diese Dachform durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Kronert“ zugelassen. Dies ermöglicht den künftigen Bauherren eine größere Flexibilität bei der Dachgestaltung. Da Gebäude mit Zeltdach ein geringeres Raumvolumen im Vergleich zu steiler geneigten Sattel- und Walmdächern aufweisen, wurde festgesetzt, dass für diese Dachform die festgesetzte maximale Traufhöhe um maximal 1 m überschritten werden darf. Aus gestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten soll dies jedoch nur bis zu einer Traufhöhe von maximal 6,0 m möglich sein.

Hinsichtlich der im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Höhenkategorien ergibt sich somit für Zeltdächer im Bereich A eine maximale Traufhöhe von 5,0 m, im Bereich B von 5,5 m, im Bereich C von 6,0 m und im Bereich D ebenfalls von 6,0 m.

Entsprechend dieser Überschreitungsmöglichkeit wurde die Festsetzung 1.4.1.7 dahingehend geändert, dass die Wandhöhe an der Traufseite von Gebäuden künftig maximal 6,0 m in Erscheinung treten darf (statt wie bisher 5,5 m).

**7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um den Bauherren einen etwas größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen wurden zusätzlich zu den bislang zulässigen Dachformen der Sattel- oder Walmdächer mit einer



**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 5

Dachneigung von 30°-45°, der einläufigen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° und der versetzten Pultdächer bis 30° auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zugelassen. Durch diese Änderung werden keine negativen gestalterischen Entwicklungen erwartet.

**8 VERKEHR**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Auf dem Kronert“ erwies sich die Ausbuchtung (Wendehammer) im südlichen Bereich der Stichstraße „Hinter dem Rathaus“ als nicht erforderlich, da die nach Osten führende Stichstraße etwas breiter ausgeführt wurde (statt 5 m nun 6 m Fahrbahn plus 1,5 m Gehweg), sodass der Kreuzungsbereich genügend Platz für Rangier- und Wendemanöver bietet. Dementsprechend soll künftig auf den Wendehammer verzichtet werden.

Die in der Fortsetzung der Stichstraße liegende Grünfläche wurde in diesem Zuge ebenfalls in der Breite von 5 m auf 7,5 m angepasst.

**9 FOLGEEINRICHTUNGEN**

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

**10 BODENORDNUNG**

Ein Verfahren der Umlegung zur Neuordnung der Bodenverhältnisse wurde bereits durchgeführt.

**11 FLÄCHENSTATISTIK FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH**

Geltungsbereich:	3.003 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	2.572 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche:	112 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	319 m <sup>2</sup>

Friesenheim, den 13.01.2011

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister

Der Planverfasser