

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 ANLASS ZUR PLANAUFGSTELLUNG**

Aufgrund der angespannten Situation auf dem südbadischen Wohnungsmarkt und der stets anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, beabsichtigte die Gemeinde Friesenheim im Jahr 2004 die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Heiligenzell im Bereich „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes und um den Wohnbaulandbedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken, wurde der Bebauungsplan „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ aufgestellt und am 13.03.2006 zur Satzung beschlossen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ und der erforderlichen Baulandumlegung ergaben sich inzwischen Änderungswünsche hinsichtlich einiger Festsetzungen. So soll in der 1. Bebauungsplanänderung den Bauherren mehr Flexibilität bei der Gebäudehöhe und der Dachgestaltung eingeräumt werden.

Die Flurstücksaufteilung erfolgte im Zuge der Umlegung im nordwestlichen Plangebiet abweichend von der bisherigen Planung. Dort wurde ein Fußweg um wenige Meter nach Süden verlegt, sodass eine neue Betrachtung der Baufenster notwendig wurde. Zudem wurde die Planstraße 2 nicht gerade, sondern verschwenkt angelegt. Weiterhin wurde die als Geh,- Fahr- und Leitungsrecht vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bei den geplanten Doppelhäusern zum Teil öffentlich hergestellt.

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 Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ im mittleren bis nordwestlichen Teilbereich und im Bereich der Straße 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 Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ 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 Satteldächern, versetzten und einläufigen Pultdächern sowie Zeldächern im gesamten Plangebiet „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ und der 1. Änderung
- Flexiblere Gebäudehöhen durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen im gesamten Plangebiet „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ 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.

**BEGRÜNDUNG**

**3 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Heiligenzell der Gemeinde Friesenheim. Es schließt mit seiner nördlichen Abgrenzung an die bebauten Bereiche entlang der Waldstraße und Friedrichsbergstraße an. Süd- und östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen.

Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ überlagert den mittleren bis nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ sowie einen Teil der Verkehrsfläche.

Betroffen sind die folgenden Grundstücke:

Flst. Nrn. 1687,1686,1691,1695,1730,1731,1732,1739, sowie Teile der Flst. Nrn. 73/1, 72, 1719 und 1740. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ umfasst eine Fläche von aufgerundet 3.243 qm.

**4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

In der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.08.2002 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ somit bereits aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, gilt dies auch für die 1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“.

**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. Die minimale Verlegung des nordwestlichen Fußwegs und der angrenzenden Baufenster verändert die Grundzüge der Planung genauso wenig, wie die leichte Verschwenkung der Straße. Auch die Ermöglichung von versetzten und einläufigen Pult- und Zeltdächern mit einer geringfügig höheren Traufe berührt die Grundzüge der Planung nicht.

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.

**BEGRÜNDUNG**

**Verfahrensdaten**

23.05.2011	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage im Gemeinderat
27.06. – 27.07.2011	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
28.11.2011	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss im Gemeinderat

**6 PLANUNGSINHALTE**

**Änderung zeichnerischer und textlicher Teil**

Bebauungsplan „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ (2006)	1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ (2011)
 Detailed description: This is a technical planning map from 2006. It shows a residential area with various building footprints, streets, and green spaces. The map is color-coded with pink and green areas, and includes numerous alphanumeric labels for specific plots and zones.	 Detailed description: This is a technical planning map from 2011, representing a revision of the 2006 plan. It shows the same residential area but with updated building footprints, streets, and green spaces. The map is color-coded with pink and green areas, and includes numerous alphanumeric labels for specific plots and zones. A text box on the map reads: '1. Bebauungsplanänderung „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ umgefasst: nachstehend: Friesenheim, den'.

Der Bebauungsplan „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ wird durch die vorliegende Änderung nicht in seinen Grundzügen berührt, da die Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung sich im wesentlichen auf die Änderung der zulässigen Dachformen sowie der Trauf- und Firshöhe im gesamten Bereich des Bebauungsplans „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ und der 1. Bebauungsplanänderung beziehen.

Die Festsetzungen der Trauf- und Firshöhe erlaubt eine höhere Flexibilität der Gebäudehöhen, ohne jedoch dem ortstypischen Erscheinungsbild entgegen zu stehen. Gleiches gilt für die Zulassung weiterer Dachformen; sie gewährleisten den Bauherren individuellen Spielraum bei der Gestaltung, ohne die Dachlandschaft mit einer Formenvielfalt zu überfrachten.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 5

Hinsichtlich der Bauweise wurde bei den Baufenstern, bei denen bisher nur Doppelhäuser zulässig waren, ergänzend als Ausnahme Einzelhäuser zugelassen. So kann ein Bauherr, der beide Grundstücke kauft, auch ein Einzelhaus auf den Grundstücken errichten. Dadurch ergibt sich in der Vermarktung ebenfalls eine größere Flexibilität, ohne dass negative städtebauliche Entwicklungen zu befürchten sind. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Grundstücke baurechtlich vereinigt werden oder eine Vereinigungsbaulast übernommen wird.

Alle weiteren Änderungen bezüglich der neuen Grundstücksaufteilung, der Gestaltung und Anordnung der Baufenster sowie der Straßenführung beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 1. Bebauungsplanänderung.

Die Erschließung der über den Vorderlieger erschlossenen Doppelhausgrundstücke war im bestehenden Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dies wurde in der Realität anders vollzogen. Bis zum Beginn der privaten Grundstücke wurde durch die straßenbegleitende Grünfläche eine öffentliche Verkehrsfläche angelegt. Weiterhin wurden jeweils drei private Grundstücke gebildet, wovon sich das für die Überfahrt erforderliche Grundstück in Gemeinschaftseigentum der beiden Grundstücksbesitzer befindet. Diese Situation wurde planzeichnerisch vollzogen und auf das nicht mehr erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet.

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 Wohngebiet „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ gewährleistet ist.

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

**Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen**

Für die unterschiedlichen Gebietstypen wurden verschiedene untere Bezugspunkte festgelegt. Diese werden an der Mitte des jeweiligen Gebäudes und senkrecht zur Straße bestimmt. Durch die genaue Festsetzung der Bezugspunkte ist sichergestellt, dass sich für die Gebäude in dem stark topografischen Gebiet gleiche maximale Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit vom Gelände ergeben.

Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ermöglicht allgemein mehr Spielraum in der Entwicklung der Gebäudehöhen; die bisher festgesetzten Sockel- und Wandhöhen entfallen.

Je nach Dachform kann die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude variieren. Dächer mit einer Neigung zwischen 5 und 22° dürfen die festgesetzte Traufhöhe um maximal 0,5 m überschreiten, da sie ein geringeres Raumvolumen im Vergleich zu steil geneigten Satteldächern aufweisen.

Einläufige Pultdächer dürfen die maximale Traufhöhe an der höheren Dachseite (Pultfirst) um maximal 3,0 m überschreiten. So besteht die Möglichkeit, die oberen Geschosse räumlich besser zu nutzen.

**7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Da derzeit versetzte und einläufige Pultdächer, ebenso wie Zeltdächer, weit verbreitete und gewünschte Gebäudeformen darstellen und diese auch im Plangebiet zulässig sein sollen, wurden diese Dachformen durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Friedrichsberg/Im

**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 5

Benzengärtle“ zugelassen. Dies ermöglicht den künftigen Bauherren individuelle Spielräume in der Dachgestaltung.

Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist dennoch nicht zu erwarten, da die einheitliche Höhenfestlegung das Gebiet trotz der verschiedenen Dachformen optisch und räumlich zusammenhält.

**8 VERKEHR**

Um den Verkehr im Plangebiet zu beruhigen, wurde die Planstraße 2 in sich verschwenkt angelegt. Weiterhin wurde eine öffentliche Erschließung zu den Hinterliegern der Doppelhausgrundstücke hergestellt. Dies wurde in der Planzeichnung entsprechend vollzogen.

**9 UMWELTBELANGE**

Die vorliegenden Änderungen wirken sich lediglich auf die Gestaltung der künftigen Gebäude aus. Die sonstigen Änderungen vollziehen die tatsächlich im Rahmen der Umlegung hergestellte Situation. Somit könnte höchstens eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bestehen, die jedoch hier aufgrund der geringfügigen Änderungen nicht zu befürchten ist. Hinsichtlich der anderen Schutzgüter ergeben sich gegenüber der Ursprungssituation keine Veränderungen. Eine formelle Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

**10 FOLGEEINRICHTUNGEN**

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

**11 BODENORDNUNG**

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

Friesenheim, den 28. November 2011



Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Der Planverfasser