

Begründung

**zum Bebauungsplan „Strichen-Brechen“, 3. Änderung,
Gemeinde Sulzfeld**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ ist es, einen Teilabschnitt einer öffentlichen Verkehrsfläche, welcher lediglich der Erschließung von Grundstücken dient, die sich in der Hand einer gewerblichen Firma befinden, zu privatisieren. Hierdurch wird die Gemeinde Sulzfeld von der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für diese Fläche entbunden.

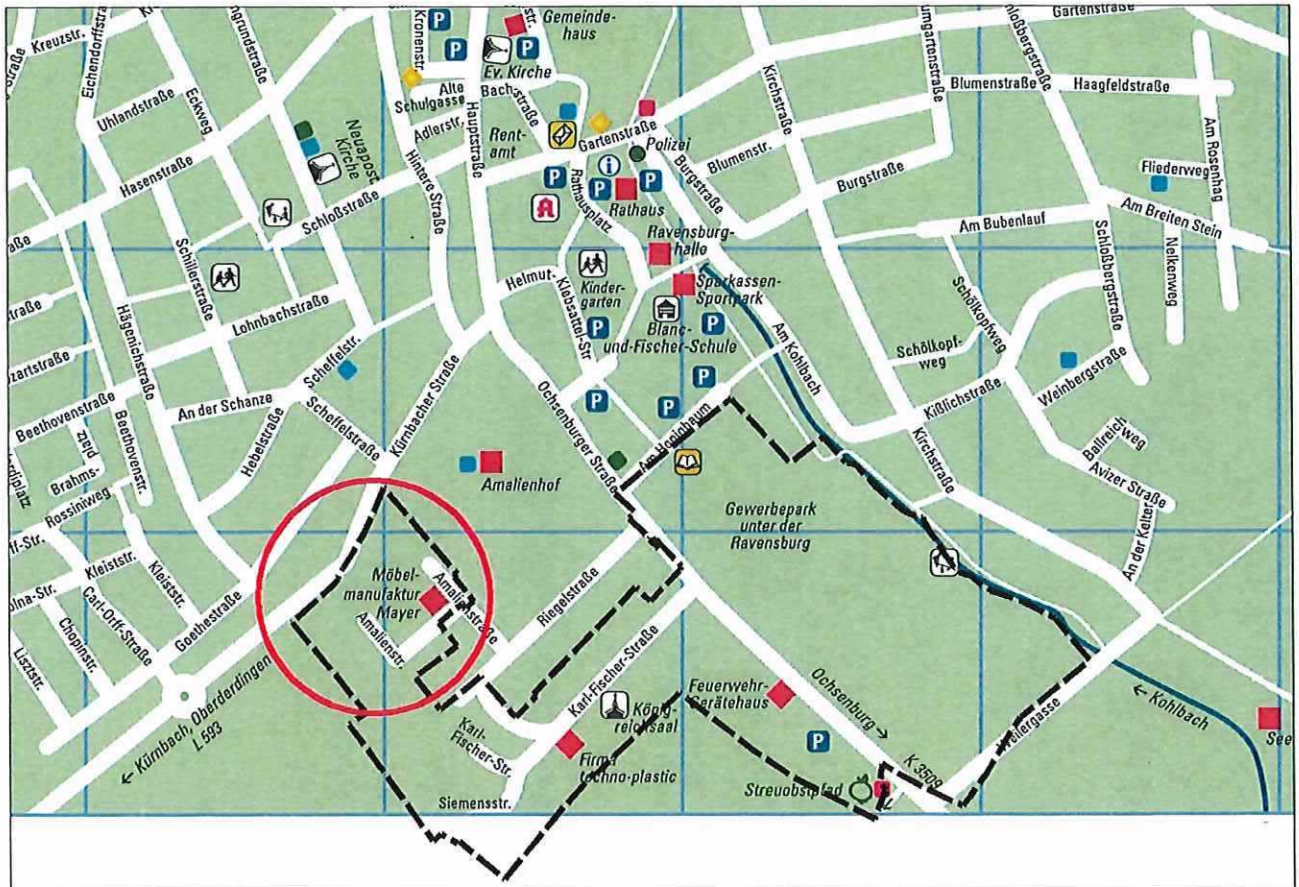
Gleichzeitig erhält der hier ansässige Gewerbebetrieb die Möglichkeit, diese zukünftig private Erschließungsfläche flexibler zu nutzen, ohne den Belangen der öffentlichen Verkehrssicherheit Rechnung tragen zu müssen.

Aufgrund dieser Zielsetzung beschränkt sich die Planänderung auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Teilbereich.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strichen-Bretten“ liegt im Süden von Sulzfeld und stellt mit einer Vielzahl hier ansässiger Firmen den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde dar. Zwischenzeitlich wurde das Gewerbegebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Riegel“ erweitert und soll im Zuge der Erschließung dieser gewerblichen Bauflächen an die L 593 („Kürnbacher Straße“) angebunden werden.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Ortsplan der Gemeinde Sulzfeld bildet als Übersichtsplan die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Strichen-Bretten“ im Siedlungsgefüge ab. Besonders gekennzeichnet ist in der Darstellung der von der Planänderung betroffene Bereich.



Ausschnitt aus dem Ortsplan der Gemeinde Sulzfeld

III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ wurde erstmals im Jahr 2002 erweitert und die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden fortgeschrieben.

Die 2. Änderung, welche zu einer Differenzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung führte, wurde den Gemeinderat der Gemeinde Sulzfeld am 17.04.2007 als Satzung beschlossen und trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.05.2007 in Kraft.

Die zeichnerischen und die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften der 2. Bebauungsplan-Änderung, welche auch eine Anpassung des bisherigen Planungsrechtes an die Festsetzungen des neu erstellten Bebauungsplanes „Riegel“ darstellten, sind dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

IV. Rechtliche Grundlagen

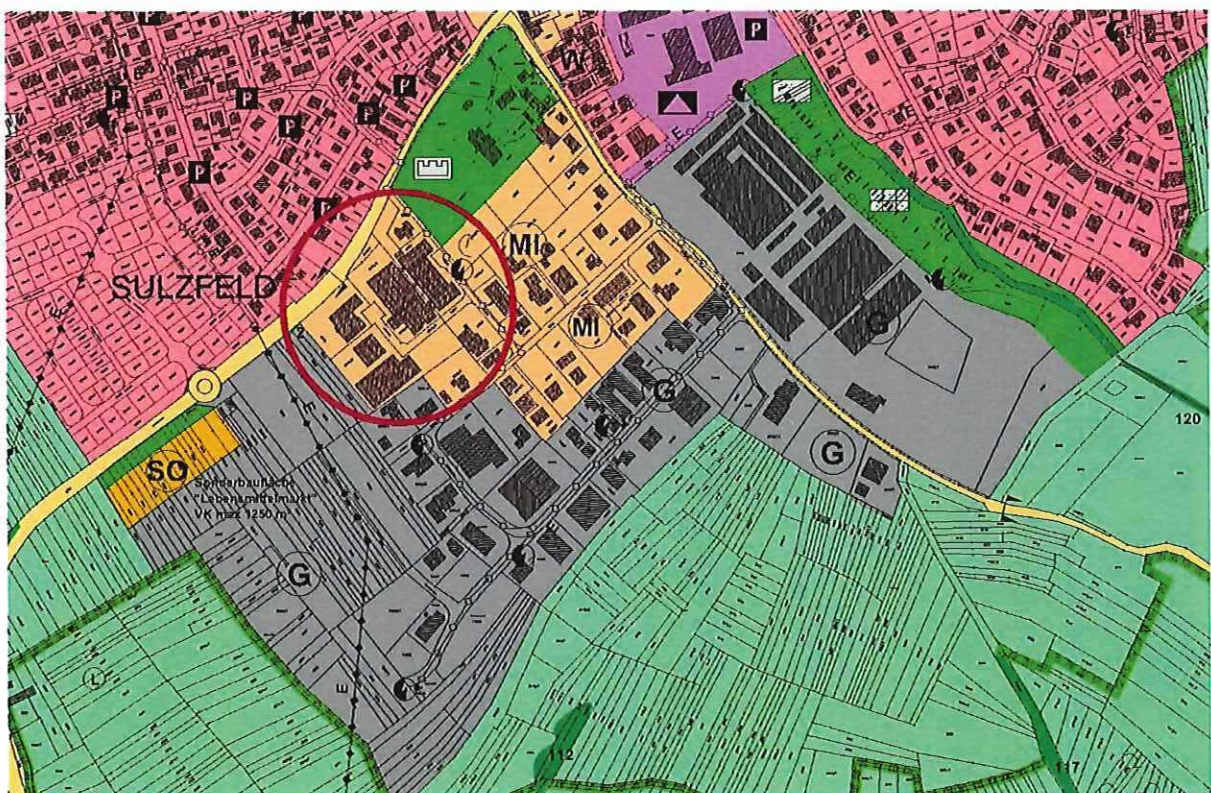
Das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf den zukünftigen Versiegelungsgrad der Bauflächen, da die Teilfläche der „Amalienstraße“, die von der Änderung betroffen ist, ausgebaut ist und auch die hier angrenzenden überbaubaren Flächen keine Änderung erfahren.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den zeichnerischen Teil.

Die im Zuge des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes modifizierten Schriftlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Der Planungsinhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Aussagen des Regionalplanes des Verbandes „Mittlerer Oberrhein“ bzw. auf die vorbereitende Bauleitplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen. Damit ist die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen**

Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1035), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

V. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“ werden Teile der „Amalienstraße“ anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche, analog der unmittelbar angrenzenden Bauflächen, als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Damit entfällt für die Gemeinde Sulzfeld die Verkehrssicherheits- und Unterhaltungspflicht.

Die über dieses Straßenstück erschlossenen Bauflächen befinden sich alle im Eigentum und in der Nutzung einer hier ansässigen Firma.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann die zukünftig private Erschließungsfläche im Hinblick auf die betrieblichen Belange flexibler genutzt werden.

Unbeachtlich der Eigentumsverhältnisse kommen für die umgewidmete Verkehrsfläche die Regelungen der StVO weitrhin uneingeschränkt zum Tragen. Dieses gilt jedoch nur, sofern die Zufahrt für den öffentlichen Verkehr uneingeschränkt, d. h. ohne Zufahrtskontrolle, möglich ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich für die Flächen des ausgewiesenen „Mischgebiet“ die städtebauliche Struktur nicht. Diese ist definiert durch die nach wie vor gültigen Festsetzungen über die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche. Diese Festsetzungen bleiben uneingeschränkt Bestandteil des Bebauungsplanes.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht berührt. Diese Aussage gilt insbesondere auch für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“, da die umgewidmete, ehemals öffentliche Verkehrsfläche vollumfänglich erhalten bleibt und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen ist.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.05.2021/24.09.2021/24.09.2021 – GI/Ru


Sarina Pfründer, Bürgermeisterin

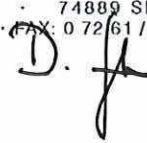


STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt



Anlage

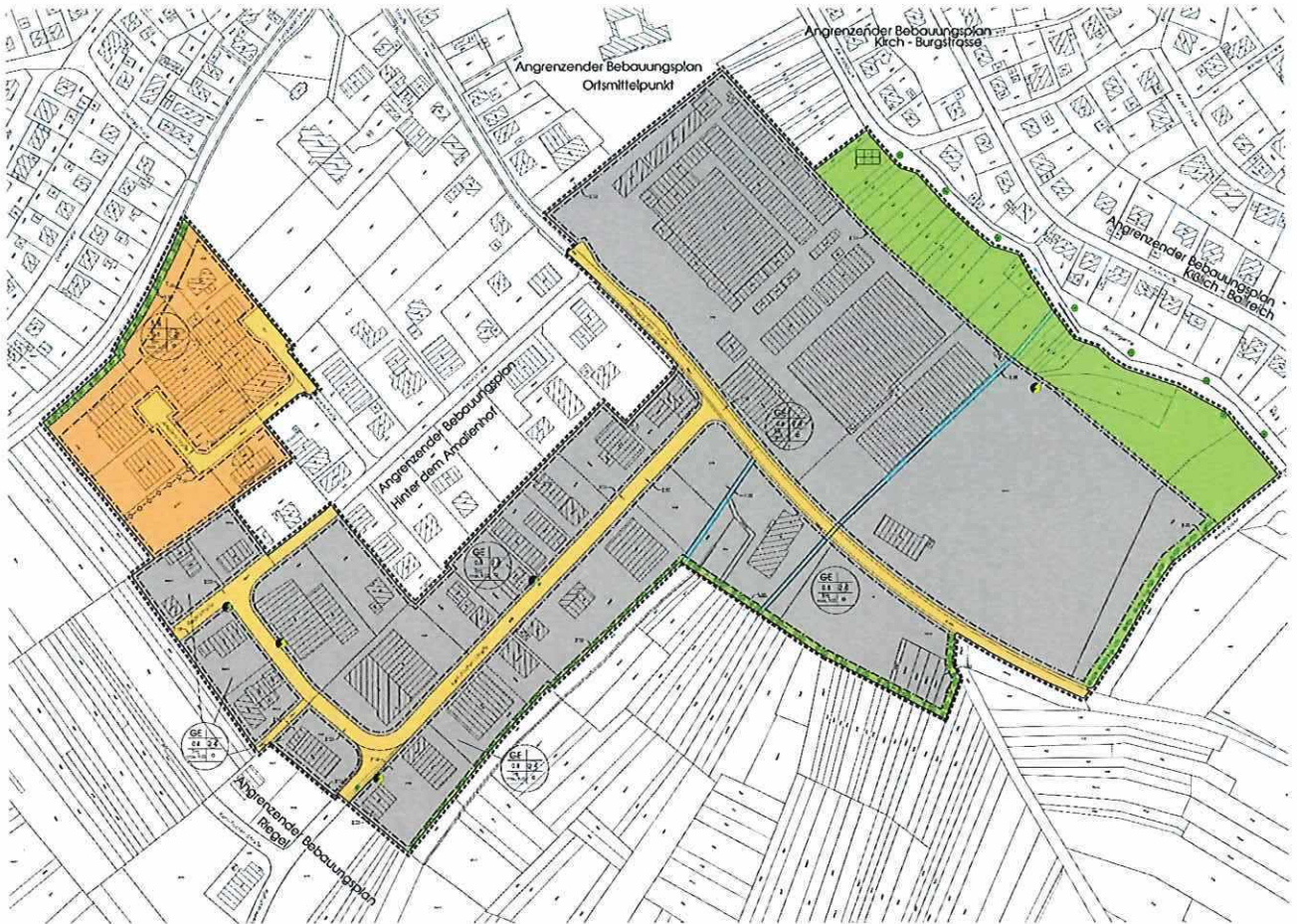
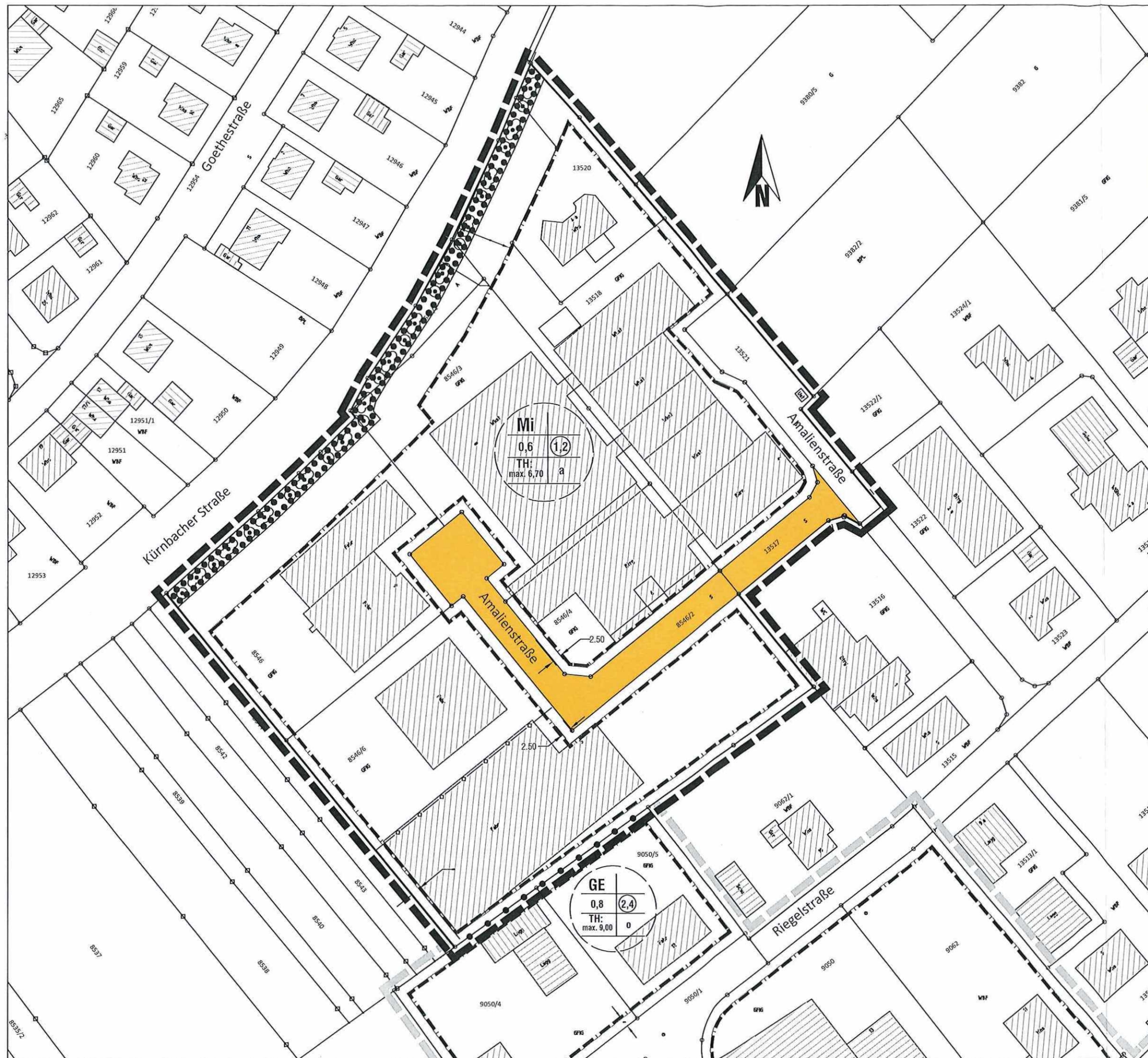


Abbildung des Bebauungsplanes „Strichen-Brechen“, 2. Änderung



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Mischgebietsflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (§ 2. BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.3.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

4.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)

4.2. Erhaltung von Sträuchern

4.3. Erhaltung von Einzelbäumen

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

5.1. Geltungsbereich der 3. Änderung

5.2. Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes "Strichen-Brechen"

6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Gemeinde Sulzfeld

Bebauungsplan "Strichen - Brechen" 3. Änderung

Anlage 2 der Begründung

- Darstellung der geänderten zeichnerischen Festsetzungen

18.05.2021

**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
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

M. 1 : 1000

