



Begründung

zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Frankenäcker“ (5. Änderung), Stadt Rauenberg

I. Anlass des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Frankenäcker“, 3. Änderung, der Stadt Rauenberg wurde durch den Gemeinderat am 21.01.2009 als Satzung beschlossen. Er konnte durch die ortsübliche Bekanntmachung am 04.02.2009 in Kraft treten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die auf der Grundlage des § 74 LBO formulierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treffen zu Einfriedungen derzeit folgende Vorgaben :

- 1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BauGB

1.4.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des Fahrbahnrandes nicht überschreiten.

2.3.2 Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen aus Holz oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind an öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedigungen zulässig. Grundstücksbegrenzende Saumsteine dürfen max. 5 cm aus dem Gelände ragen. Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Einfriedigung Hecken einzupflanzen. Betonierte oder gemauerte Pfeiler, soweit sie nicht zur Befestigung von Einfahrts- bzw. Eingangstoren oder zur Unterbringung von Mülltonnen erforderlich werden sind unzulässig.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes sowie des Entwurfes der die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzende Satzung über Örtliche Bauvorschriften („Frankenäcker“, 5. Änderung) ist es, hinsichtlich der zukünftigen Zulässigkeit von Einfriedungen eine praktikable Vorgabe zu formulieren, welche sowohl den Belangen der Grundstückseigentümer als auch den gestalterischen Anforderungen der Stadt Rauenberg im Hinblick auf ein lebenswertes Wohngebiet entspricht.

Des Weiteren muss die Vorgabe zu den Straßeneinmündungen den bei einer Planung zu berücksichtigen Sicherheitsaspekten hinsichtlich der Sichtverhältnisse Rechnung tragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Thematik „Einfriedungen“ werden die Ziffer 1.3.1 (in der rechtskräftigen Satzung fälschlicherweise als Ziffer 1.1.1 bezeichnet) der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frankenäcker“, 3. Änderung, sowie die Ziffer 2.3.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes geändert bzw. aufgehoben.

Ebenfalls verliert mit Rechtskraft der neu aufgestellten Satzung die Ziffer 9.5 des Grünordnungsplanes ihre Gültigkeit. Diese hat den nachfolgend abgebildeten Wortlaut und stand im Widerspruch zu der oben aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzung :

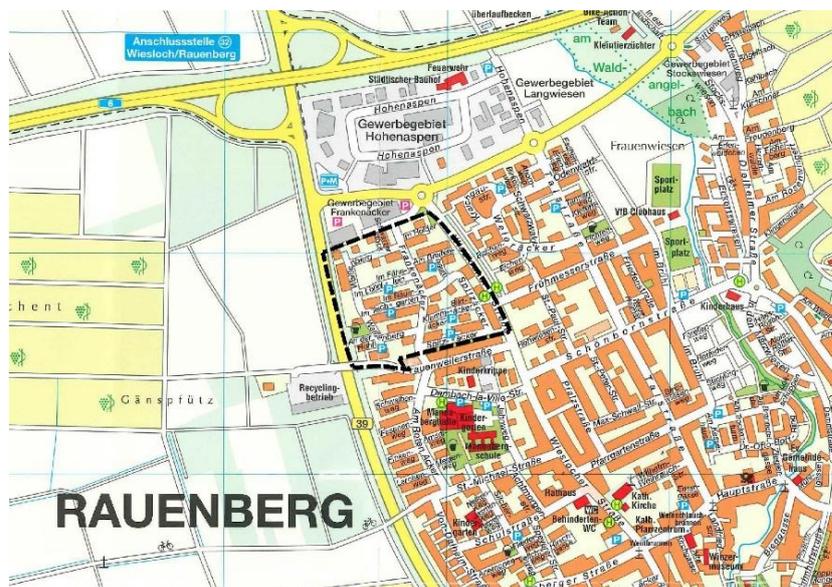
9.5 Einfriedungen

- Einfriedungen im Vorgartenbereich und zu Nachbargrundstücken hin sind nur zulässig in Form von:
 - freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gem. Artenverwendungsliste mind. 80% zu betragen hat
 - durchsichtigen max. 1,2 m hohe Maschendrahtzäune o.ä., die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
 - geschnittenen Hecken aus ausschließlich Laubgehölzen
 - durchsichtigen max. 1 m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung

II. Lage des Plangebietes

Das zwischenzeitlich weitestgehend aufgesiedelte Wohngebiet „Frankenäcker“ befindet sich im Nord-Westen der Kernstadt.

Es wird im Osten durch die „Wieslocher Straße“, im Süden durch die Bebauung entlang der „Frauenweiler Straße“, im Westen durch die B 39 sowie im Norden durch das bestehende „Gewerbegebiet“, in dem sich ein Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt sowie ein Discounter befinden, begrenzt.



Auszug aus dem Ortsplan

III. Rechtliche Grundlagen

Derzeit gelten für das Plangebiet „Frankenäcker“ die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der am 21.01.2009 als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Planwerkes, ergänzt um die Festsetzungen der 4. Änderung.

Mit dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung und dem Erlass über Örtliche Bauvorschriften werden die Ziffern 1.3.1 (1.4.1) und 2.3.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben und durch die neu formulierten Festsetzungen hinsichtlich einer Zulässigkeit von Einfriedungen ersetzt.

Die im Zuge dieses Verfahrens formulierten Örtlichen Bauvorschriften werden nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen. Die Änderung des Bebauungsplanes und die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“, da durch die Satzung die Grundzüge der Planung des Baugebietes „Frankenäcker“ nicht berührt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Grundlage für die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Die Änderung des Bebauungsplanes und die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie der Gemeindeordnung (Gem) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231).

IV. Inhalte der Satzung und damit Ergänzung der rechtskräftigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Aufstellung der die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzenden Satzung über Örtliche Bauvorschriften werden verbindliche Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen formuliert.

Alle weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frankenäcker“, 3. Änderung, behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Örtlichen Bauvorschriften treffen verbindlich einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der zukünftig zulässigen Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege, zwischen privaten Grundstücksgrenzen sowie im Bereich der im beigefügten Lageplan dargestellten Sichtdreiecke.

Mit der Ausformulierung der zukünftig geltenden Vorschriften sollen höhere Einfriedungen zugelassen werden, die den Anforderungen der Grundstückseigentümer und Bewohnern gerecht werden.

In die Abwägung eingebracht wurden folgende, aus der Lebenswirklichkeit abzuleitende Anforderungen an Einfriedungen in Wohngebieten :

- Wahrung der Privatsphäre durch einen Sichtschutz
- Schutz für die auf dem Grundstück spielenden Kinder
- Schutz der auf dem eigenen Grundstück gehaltenen Haustiere
- Schutz der Bewohner vor freilaufenden Hunden
- Prävention gegen Einbrüche und Diebstahl
- Einfriedigung als Schallschutz-Maßnahme

Andererseits soll durch Einfriedungen das Straßenbild nicht negativ geprägt werden.

Vermieden werden soll eine Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes der Straßenzüge des Plangebietes durch unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie erstellte Sichtschutzwände. Die Ausformulierung der Vorgaben erfolgt unter dem Grundsatz einer Verhältnismäßigkeit sowie des Gleichbehandlungsgebotes.

In einer Abwägung aller relevanten Belange formuliert die Stadt Rauenberg die Zulässigkeit von Einfriedungen wie folgt :

1. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege

Es wird die Festsetzung formuliert, dass geschlossene Einfriedungen, unabhängig der verwendeten Materialien, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese Vorgabe wird einerseits den oben genannten Belangen der Grundstückseigentümer gerecht, andererseits wird vermieden, dass der optische Eindruck des Straßenraumes durch zu massive Einfriedungen/Mauern zu negativ beeinträchtigt wird.

Die nicht zu überschreitende Höhe offener Einfriedungen bzw. Einfriedungen in Form von Hecken und Sträuchern wird auf 1,80 m begrenzt.

Die Bauvorschriften beinhalten eine Definition, ab wann eine Einfriedung als „geschlossen“ bzw. als „offen“ anzusehen ist.

Eine exemplarische Darstellung ist Anlage der Örtlichen Bauvorschriften und verdeutlicht diesen Sachverhalt.

Abweichend der erläuterten Grundsätze, wird den Grundstücken entlang der „Wieslocher Straße“ und der an das Gewerbegebiet „Frankenäcker“ angrenzenden Flächen ein größerer „Spielraum“ hinsichtlich der Ausbildung blickdichter Einfriedungen eingeräumt. Aufgrund der hier sehr hohen Verkehrsbelastung sollen an den an diese Straßenzüge angrenzenden Grundstücken blickdichte Einfriedungen, welche auch einen Schutz vor Lärmemissionen darstellen können, bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m genehmigungsfähig sein.

2. Einfriedungen zwischen einzelnen privaten Grundstücken

Die Örtlichen Bauvorschriften formulieren hierfür weder hinsichtlich der Höhe noch der Materialität verbindliche Vorgaben, so dass für Einfriedungen zwischen einzelnen Baugrundstücken die geltenden Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht für Baden-Württemberg Anwendung finden. Abweichend dieser Rechtsgrundlage, werden bei einer Doppelhaus- bzw. Hausgruppen-Bebauung in den Terrassenbereichen Sichtschutzwände bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zugelassen.

Auf die zeichnerische Darstellung im Text der Örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

3. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken (Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Im inhaltlichen Zusammenhang mit der Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frankenäcker“ hinsichtlich der Darstellung der von sichtbehindernden Elementen freizuhaltenden Flächen sowie die Ziffer 1.3.1 der Schriftlichen Festsetzungen geändert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frankenäcker“ gilt die „Rechts-vor-Links“-Regelung der Straßenverkehrsordnung. An den Knotenpunkten muss sichergestellt sein, dass für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden – hierzu zählen auch Einfriedungen und Bepflanzungen, welche, in Anlehnung an die RaSt 06, durch die vorgenommene Änderung der Ziffer 1.3.1 der Schriftlichen Festsetzungen sowie der Ziffer 1.1.3 der neu aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten darf. Das Maß wird gemessen von der direkt an die Einfriedung bzw. Bepflanzung angrenzenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die in diesem Sinne von sichtbehindernden Bepflanzungen und Einfriedungen freizuhaltenden Flächen werden im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung, M. 1250, für alle Verkehrsknotenpunkte im Plangebiet in Form von Sichtdreiecken, welche auf der Grundlage der RaSt 06 neu konstruiert werden, dargestellt. Angenommen wurde hierfür eine gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Die notwendige Schenkellänge für ein ausreichendes Sichtfeld beträgt 30,00 m.

Die Anfahrtsicht wird mit 3,00 m festgesetzt. Sie stellt den Abstand dar, den ein Kraftfahrer haben muss, um die vorfahrtsberechtigten Straße einsehen zu können.

Die auf der Grundlage der RaSt 06 konstruierten Sichtdreiecke, und die damit von sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhaltenden privaten Grundstücksflächen, sind dem Lageplan, der Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung ist, zu entnehmen.

Mit der Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung werden die im derzeit rechtskräftigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Frankenäcker“, 3. Änderung, dargestellten Sichtdreiecke aufgehoben.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

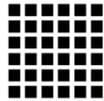
Der Erlass ergänzender Örtlicher Bauvorschriften für das Baugebiet „Frankenäcker“, 5. Änderung, hat keine direkten Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Eine gleiche Aussage gilt für die Änderung des Bebauungsplanes.

Auf die Intention des Grünordnungsplanes der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes wird verwiesen. Dieser stellt die Forderung auf, dass freiwachsende Hecken bzw. geschnittene Hecken überwiegend aus heimischen standortgerechten Pflanzen bestehen sollten. Sie sollen die Artenvielfalt und die das Landschaftsbild prägenden Vegetationsstrukturen, auch im bebauten Bereich, fördern.

Bei der Neueinrichtung von Einfriedungen sollten diese möglichst kleintierpassierbar, d. h. mit einem Abstand von 8-15 cm zum Erdreich, ausgeführt werden. Hierdurch ist gewährleistet, dass Wanderbeziehungen von flugunfähigen Kleintieren (z. B. Igel) nicht gestört werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres, auszuführen sind. Unabhängig davon ist der besondere Artenschutz zwingend zu beachten, d. h. vor dem Entfernen von Gehölzen sind diese zuvor auf geschützte Arten und deren Lebensstätten zu kontrollieren.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.01.2023/19.04.2023/ 26.07.2023 – 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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt