

Beschlussvorlage

Nr. GR/108/2013

Aktenzeichen	621.4129.1	Datum: 29.08.2013
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	17.09.2013	nicht öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	25.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Michelsbild I,, in Sinsheim 1. Änderung; hier: Einleitungsbeschluss

Vorschlag:

Der Gemeinderat fasst den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Michelsbild I“.

Ziel ist eine Lockerung der Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Michelsbild I“ ist seit 25.01.2010 rechtskräftig. Der Erschließungsabschnitt I ist fertiggestellt, die Grundstücke sind teilweise bebaut.

Nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im gesamten Gebiet geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 43° zulässig. Dächer mit geringen Dachneigungen sind bei Hauptgebäuden nur zulässig, sofern sie als Gründächer ausgebildet werden. Einseitige Pulldächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

Nachdem im Bereich „Alter Sportplatz Rohrbach“ bereits 10 Grundstücke veräußert wurden, soll im Bereich „Michelsbild I“ der 2. Erschließungsabschnitt realisiert werden, um weiterhin Bauplätze anbieten zu können.

Viele Bauplatzinteressenten haben bereits sehr konkrete Vorstellungen und stellen

fest, dass die Festsetzungen in Bebauungsplänen ihren Wünschen nicht entsprechen. Insbesondere Dachform und Dachneigung schränken die Planungsfreiheit stark ein. Aus diesem Grund erhält die Baurechtsabteilung verstärkt Anfragen nach der Zulässigkeit von geringeren Dachneigungen bzw. nach der Möglichkeit von den diesbezüglichen Festsetzungen zu befreien.

Um weiterhin bedarfsgerechte Bauplätze anbieten zu können, wird eine Änderung der Festsetzungen dahingehend vorgeschlagen, dass auf eine Mindestdachneigung verzichtet wird. Danach wären Flachdächer sowie geneigte Dächer mit max. 43° zulässig. Hierbei sollte auch darüber nachgedacht werden, ob die Festsetzung „Einseitige Pultdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig“ ebenfalls gestrichen wird. In diesem Zuge sollte ebenfalls die Vorschrift zur Begrünung flach geneigter Dächer aufgegeben werden. Die Herstellung und Erhaltung von Gründächern verursacht vergleichsweise hohe Kosten, diese Dächer sind daher unattraktiv für Bauwillige. Ziel sollte jedoch sein, unsere Bauplätze zu attraktivieren und zu vermarkten.

Die Stadt Sinsheim wird im Gebiet „Michelsbild I“ nach Umlegung und Umsetzung des Erschließungsabschnitts II über 9 Bauplätze verfügen.

Aus den genannten Gründen wird die Änderung des Bebauungsplans vorgeschlagen.

(Jörg Albrecht)
Oberbürgermeister

(Heinrich Lumpp)
Amtsleiter

Anlage:
1. Abgrenzungsplan