

SATZUNG

zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Tiefenbach im Gewann Berg durch einzelne Außenbereichsflächen (Abrundungssatzung „Berg“)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 23.11.1998 folgende

Satzung

beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Tiefenbach der Stadt Östringen endet im Gewann Berg bisher mit den Grundstücken Flst.Nr. 7537 (Schulgelände) sowie 8043 und wird durch die Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 7532, 7533, 7534, 7535 und 7536 abgerundet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan vom 16.11.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB werden festgelegt:

3.1 Zeichnerische Festsetzungen

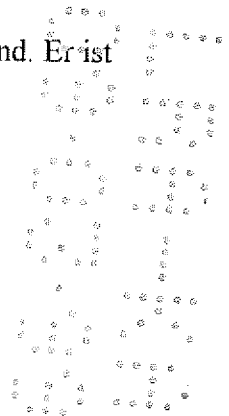
Vordere und hintere Baugrenzen im Bestandteil Lageplan.

3.2 Schriftliche Festsetzungen

3.2.1 Auf den Grundstücken Flst.Nr. 7532, 7535 und 7536 ist nur Einzelhaus-, auf den Grundstücken Flst.Nr. 7533 und 7534 Doppelhaus-, bei Vereinigung ebenfalls nur Einzelhausbebauung in offener Bauweise zulässig.

3.2.2 Die zulässige Geschößzahl wird auf 1 bestimmt.

3.2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird bei den Einzelhäusern auf 2, bei den Doppelhaushälften auf 1 festgelegt.



- 3.2.4 Zur Minimierung von Eingriffsmaßnahmen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich gelten bei einer Bebauung für die einzelnen Grundstücke folgende Regelungen:

Flst.Nr. 7532 und 7534

Auf den nordöstlichen Teilbereichen sind außerhalb der Bauflächen Streuobstwiesen anzulegen sowie auf den baulich nicht genutzten Teilen der Bauflächen bei Flst.Nr. 7532 mindestens 6 Hochstammobstbäume und bei Flst.Nr. 7534 mindestens 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen.

Flst.Nr. 7533 und 7535

Die an der Nordostgrenze des Flst.Nr. 7535 stehenden 3 Kirschbäume sind zu erhalten.

Auf den baulich nicht genutzten Teilen sind bei Flst.Nr. 7533 mindestens 1 Hochstammobstbaum und bei Flst.Nr. 7535 mindestens 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen.

Flst.Nr. 7536

Für die durch die Bebauung wegfallenden Bäume sind 4 Hochstammobstbäume neu zu pflanzen. Die übrigen Bäume auf der Baufläche sind wie auch die Streuobstwiese auf der restlichen Grundstücksfläche zu erhalten.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

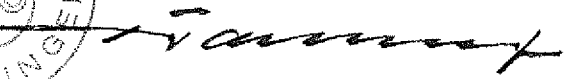
Ausfertigungsvermerk

Diese Abrundung ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften vom Gemeinderat am 23.11.1998 gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Die Abrundungssatzung wird hiermit nach redaktioneller Änderung in § 3 erneut ausgefertigt.

Ostringen, den 15.03.1999


Bamberger, Bürgermeister

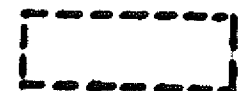
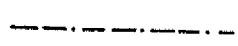


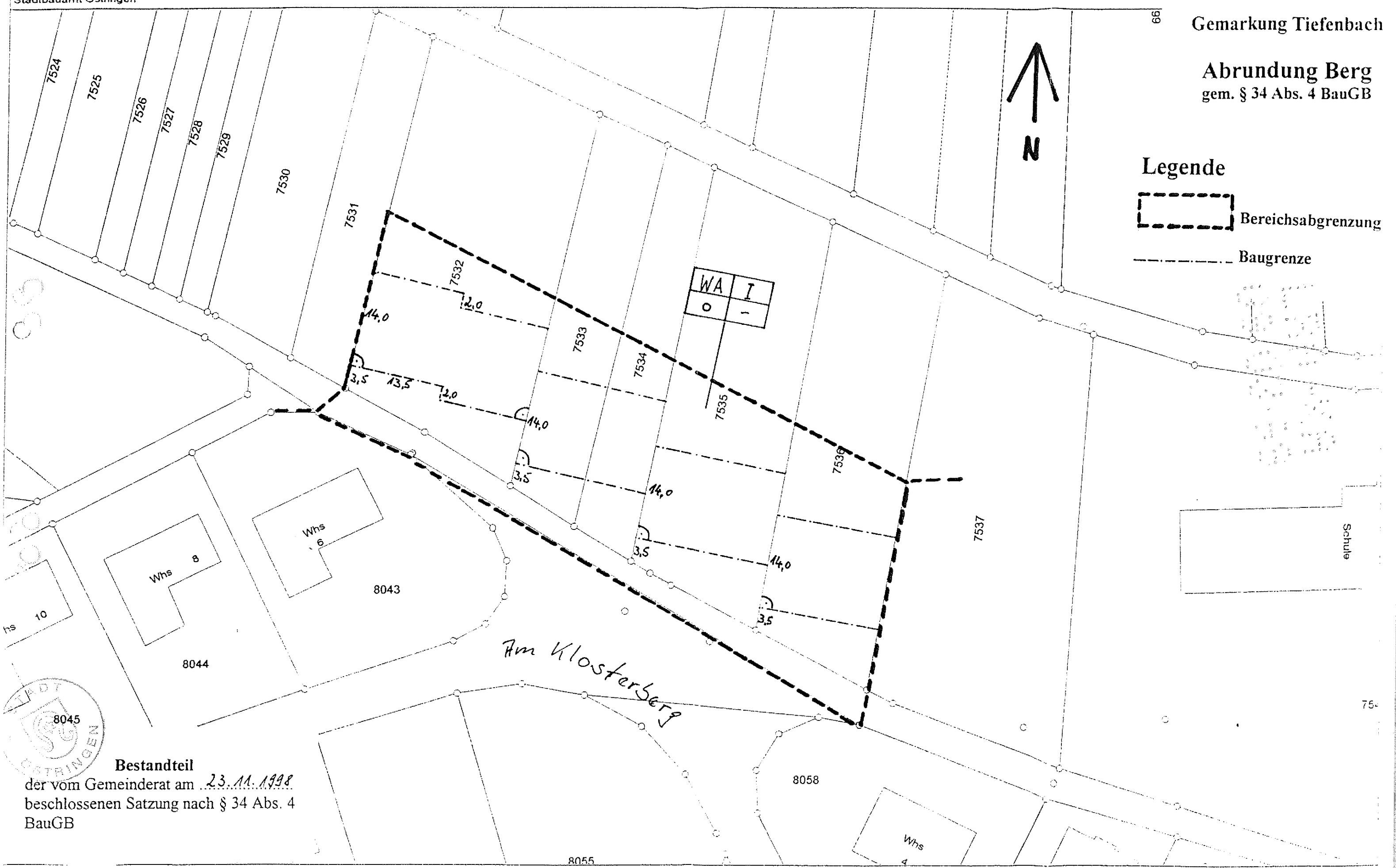
Gemarkung Tiefenbach

Abrundung Berg
gem. § 34 Abs. 4 BauGB



Legende

-  Bereichsabgrenzung
-  Baugrenze



WA	I
o	-



Bestandteil
 der vom Gemeinderat am 23.11.1998
 beschlossenen Satzung nach § 34 Abs. 4
 BauGB

Begründung

zur Abrundungssatzung „Berg“ im Stadtteil Tiefenbach

I. Rechtliche Grundlage

In der zur Zeit im Verfahren befindlichen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen ist im Gewann „Berg“ des Stadtteiles Tiefenbach eine kleinflächige Wohnbebauung vorgesehen. Da derzeit nicht absehbar ist, wann diese Änderung wirksam wird, soll dem Willen des Gemeinderates entsprechend vorab die bauliche Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke rechtlich hergestellt werden.

Nach einvernehmlicher Würdigung mit der Unteren Baurechtsbehörde -Landratsamt Karlsruhe, Außenstelle Bruchsal - ist die Voraussetzung des § 34 Abs. 4 BauGB gegeben, so daß eine verbindliche Bauleitplanung nicht gefordert ist.

II. Zielsetzung

Durch die Einbeziehung der südwestlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 7432, 7533, 7534, 7535 und 7536 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtteiles Tiefenbach wird die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen, um konkrete Bauwünsche befriedigen zu können.

Dabei werden die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen und Verkehrsflächen genutzt, so daß dafür kein zusätzlicher Landverbrauch notwendig ist.

Die Art der Nutzung ist durch die umgebenden Wohnbebauungen vorbestimmt. Zur entsprechenden Dokumentation für den Abgrenzungsbereich enthält die Satzung weitere Festsetzungen über die Art der Bebauung und durch Angaben der zulässigen Geschößzahl, der Anzahl der Wohnungen und der Baugrenzen auch zum Maß der baulichen Nutzung.

Die angrenzende Wohnbebauung ist durch Einfamilienhäuser, in geringem Umfang mit Einliegerwohnungen, gekennzeichnet und stellt damit einen eigenen prägenden Gebietscharakter dar, der durch die Festlegung der Wohnungshöchstzahl für den Abrundungsbereich erhalten und gestärkt werden soll.

III. Lage und Beschreibung des Abgrenzungsgebietes

Der Abrundungsbereich liegt westlich des Areals der Grundschule Tiefenbach und nordöstlich bzw. nordwestlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Erschließungsanlage Am Klosterberg. Wie auf dem Bestandteil Lageplan dargestellt, umfaßt er die südwestlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 7532, 7533, 7534, 7535 und 7536.

IV. Erschließung, Bodenordnung

Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße Am Klosterberg, in der auch die Medien Wasser, Abwasser und Telefon existent sind, gesichert. Ebenso kann die Stromversorgung mittels Überspannungsleitung gewährleistet werden.

Aufwendungen (Beiträge, Kostenersätze) für die Anschlüsse der Baugrundstücke an die vorhandenen Erschließungsanlagen gehen aufgrund der Satzungsbestimmungen oder durch Ablösevereinbarungen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

V. Umweltschützende Belange

Wie unter II. bereits angedeutet, wirkt die Aufbereitung der vorgesehenen Flächen zur Wohnbebauung einer Zersiedelung der Landschaft entgegen, da durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen faktisch eine Baulücke geschlossen wird.

Die in den Abgrenzungsbereich einbezogenen Flächenanteile werden derzeit unterschiedlich genutzt.

Auf den Flst.Nr. 7532 und 7534 befinden sich Spalieräpfelanlagen, die aufgrund ihrer intensiven Pflege ökologisch wenig wertvoll sind und von den Eigentümern jederzeit aufgelassen werden können. Für diesen Fall und bei einer anschließenden Bebauung der dazu vorgesehenen Flächen sind als Ausgleichsmaßnahmen die Anlegung von Streuobstwiesen auf den nordöstlichen Teilbereichen außerhalb der Bauflächen und die Pflanzung von mindestens 6 Hochstammobstbäumen bei Flst.Nr. 7532 und 2 Hochstammobstbäumen bei Flst.Nr. 7534 auf deren baulich nicht genutzten Teilflächen vorzusehen. Bei sonstigen Gehölzpflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Flst.Nr. 7533 und 7535 sind zur Zeit Ackerbrachen. Lediglich auf Flst.Nr. 7535 sind an der Nordostgrenze, d.h. außerhalb des Abgrenzungsbereiches 3 im Ertrag stehende Kirschbäume vorhanden. Diese sind zu erhalten. Zum Ausgleich für Eingriffsmaßnahmen sind bei Flst.Nr. 7533 mindestens 1 Hochstammobstbaum und bei Flst.Nr. 7535 mindestens 2 Hochstammobstbäume auf deren baulich nicht genutzten Teilflächen zu pflanzen. Bei sonstigen Gehölzpflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Flst.Nr. 7536 wird als Obstbaumwiese genutzt. Darauf stehen 1 Hochstammbirnbaum sowie 13 weitere Halbstammobstbäume, teils Birnen-, teils Apfel- und Zwetschgen-. In der überbaubaren Fläche sind lediglich je 1 Birn- und Apfelbaum sowie 1 jungwüchsiger Nußbaum gepflanzt, die entfernt werden müssen und auf der restlichen Fläche durch Neupflanzungen ersetzt werden können. Die übrigen Bäume auf der Baufläche sind wie auch die Streuobstwiese auf der restlichen Grundstücksfläche auf Dauer zu erhalten. Für die wegfallenden Bäume sind auf der Baufläche bzw. der Restgrundstücksfläche 4 Hochstammobstbäume zu pflanzen.

Darüberhinaus erfolgen Minimierungen der Eingriffe durch die Vorgaben eingeschränkter überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie Beschränkung der Bodenversiegelungen auf Baukörper und Zugänge, d.h. Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

VI. Flächenbilanz

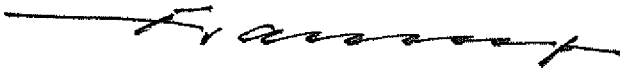
Die Gesamtfläche der Grundstücke Flst.Nr. 7532, 7533, 7534, 7535 und 7536 beträgt ca. 5160 m², die der in das Abgrenzungsgebiet einbezogenen Fläche ca. 2580 m².

Überbaubar sind aufgrund der festgelegten Baugrenzen und der Mindestabstandsflächen nach der LBO maximal ca. 966 m².

Östringen, den 12.08.1998 und 16.11.1998

Stadtbauamt Östringen

Östringen, den 16.12.1998



Bamberger, Bürgermeister

