

Stadt Östringen
Stadtteil Odenheim

Satzung-Entwurf

über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“, 2. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 15.05.2012 aufgrund des § 10, in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brühl“ als Satzung beschlossen. Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 28.02.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

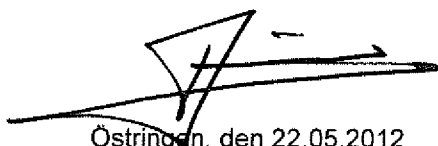
- der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:1000 vom 28.02.2012 mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen
 - der Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen vom 28.02.2012

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Östringen, den 22.05.2012

Felix Geider, Bürgermeister



**STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM**

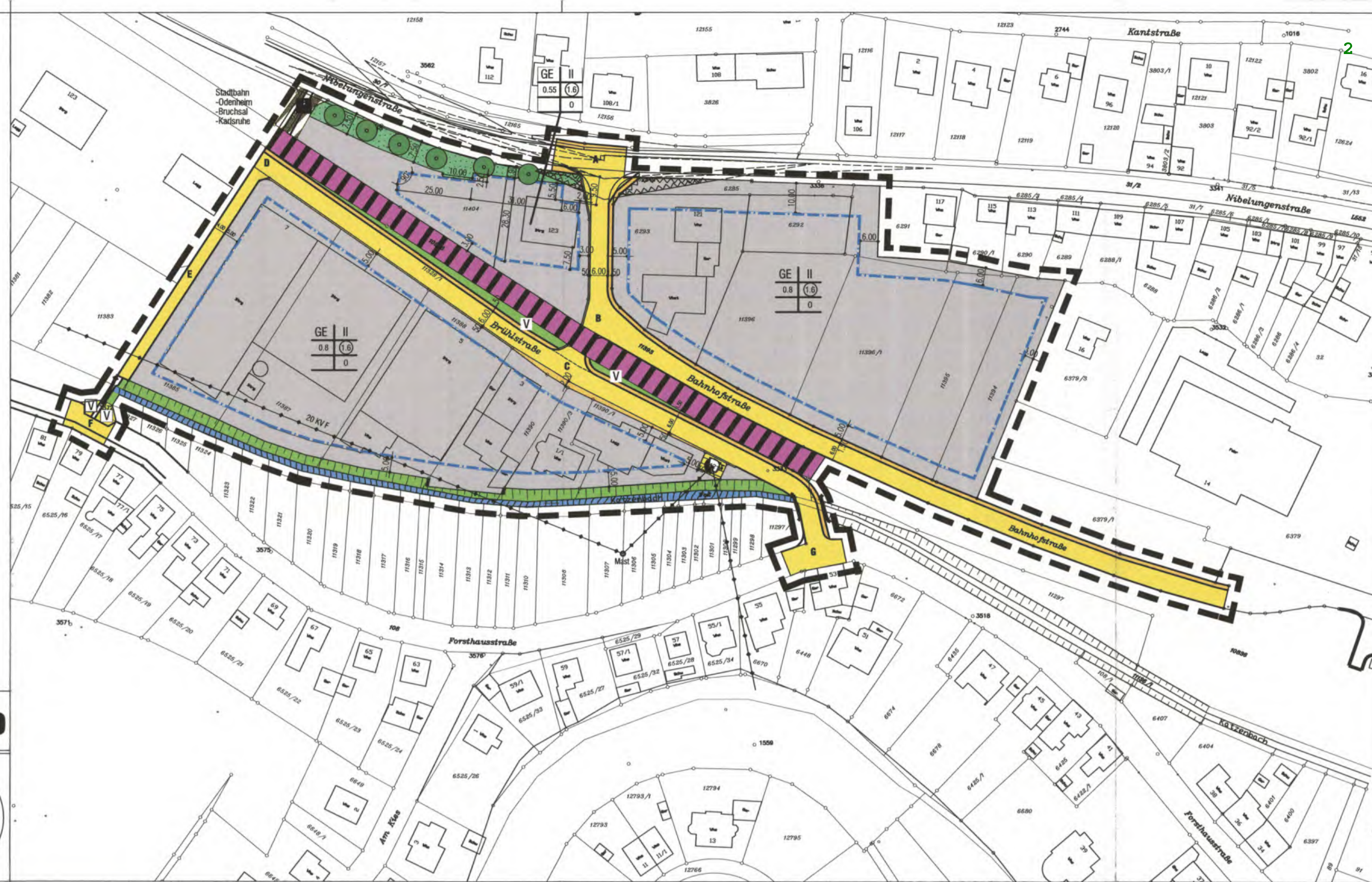
**GEWERBEGEBIET
"BRÜHL"**

2. ÄNDERUNG

28.02.2012

Maßstab = 1:1000

Planverfasser der 2. Änderung
**STERNE MANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN - GLUP . DE



Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst und den Planentwurf gebilligt. In der gleichen Sitzung erfolgte der Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.03.2012 bis zum 20.04.2012 statt.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel hierzu in der Zeit vom 20.03.2012 bis zum 24.04.2012 statt.

4. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.05.2012 kommentiert und abgewogen. Da der Planentwurf keine beachtlichen Änderungen erfahren hat, wurde er durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.05.2011 gebilligt und in der gleichen Sitzung gem. § 10 Absatz 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, 22.05.2012

Geider, Bürgermeister

5. Das Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Brühl wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Legende

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

- 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
 - 1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- 3.1. 0 Offene Bauweise
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung und von Lagergut freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 4.1. Sichtfläche (von der Bebauung freizuhalten, Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m hoch)

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1. Fahrbahn
Gehweg
- 5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich, nur mit Einschränkungen befahrbar
 - 5.2.2 Fußweg
- 5.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 5.3.1 Verkehrsgrün

6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 (1) 11. BauGB, § 5 (2) 4. BauGB)

- 6.1. Stadtbahn

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 7.1. Umspannungstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 8.1. Oberirdisch, 20 KV - Freileitung

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 9.1. öffentliche Grünfläche
- 9.2. private Grünfläche

10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

- 10.1. hier: Katzenbach

11. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

- 11.1. Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25.a BauGB)

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, und Stützmauern (§ 9 (1) 26. BauGB)

- 12.1. Aufschüttung
- 12.2. Abgrabung

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





Ergänzung der

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“, 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche sind bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedigung) und Versiegelungen, bis auf insgesamt zwei Werbetafeln mit einer maximalen Breite von 1,50 m, unzulässig.

2. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25.a BauGB)

2.1. Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige Laubbäume der nachfolgend genannten Arten mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten :

- | | |
|------------------------|---|
| ▪ Esche, kegelförmig | Fraxinus excelsior Atlas |
| ▪ Apfel-Dorn | Crataegus lavalley 'Carrierei' (7 – 9 m) |
| ▪ Eberesche/Vogelbeere | Sorbus aucuparia (6 – 12 m) |
| ▪ Stadtbirne | Pyrus calleryna 'Chanticleer' (10 – 15 m) |
| ▪ Hainbuche | Carpinus betulus Columnaris (8 – 15) |
| ▪ Sommerlinde | Tilia platyphyllos Laciniata (10 – 15 m) |

2.2. Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden, die einen geringeren Abstand als 7,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Nibelungenstraße“ aufweisen sind zu begrünen.

Hier sind alle 5,00 m, mittels Kletterpflanzen und Rank-Gerüsten, vollflächig begrünte Fassadenflächen in einer Breite von 3,00 m auszubilden.

Die Bepflanzung kann unmittelbar an der Fassade bzw. in einem Abstand von bis 0,75 m angebracht werden.

Geeignete Arten sind :

alle Expositionen :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeine Waldrebe ▪ Waldrebe
 ▪ Jelängerjelier ▪ Wilder Wein
 ▪ Pfeifenwinde ▪ Knöterich ▪ Glyzinie / Blauregen | <ul style="list-style-type: none"> Clematis vitalba + Clematis alpine Clematis montana + Clematis viticella Lonicera caprifolium Parth. Tricuspid. Veitchii + Parth. Quinquefolia Aristolochia dur. Polygonum aubertii + Wisteria sinensis |
|--|--|

nord- und ost-exponierte Lage :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Efeu ▪ Kletterhortensie | <ul style="list-style-type: none"> Hedera helix + Hydrangea petiolaris |
|--|--|

+ starkwüchsige Arten

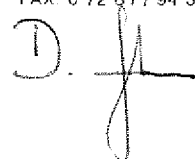
Aufgestellt : Sinsheim, 28.02.2012 – GI/Ru


Felix Geider, Bürgermeister

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





**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

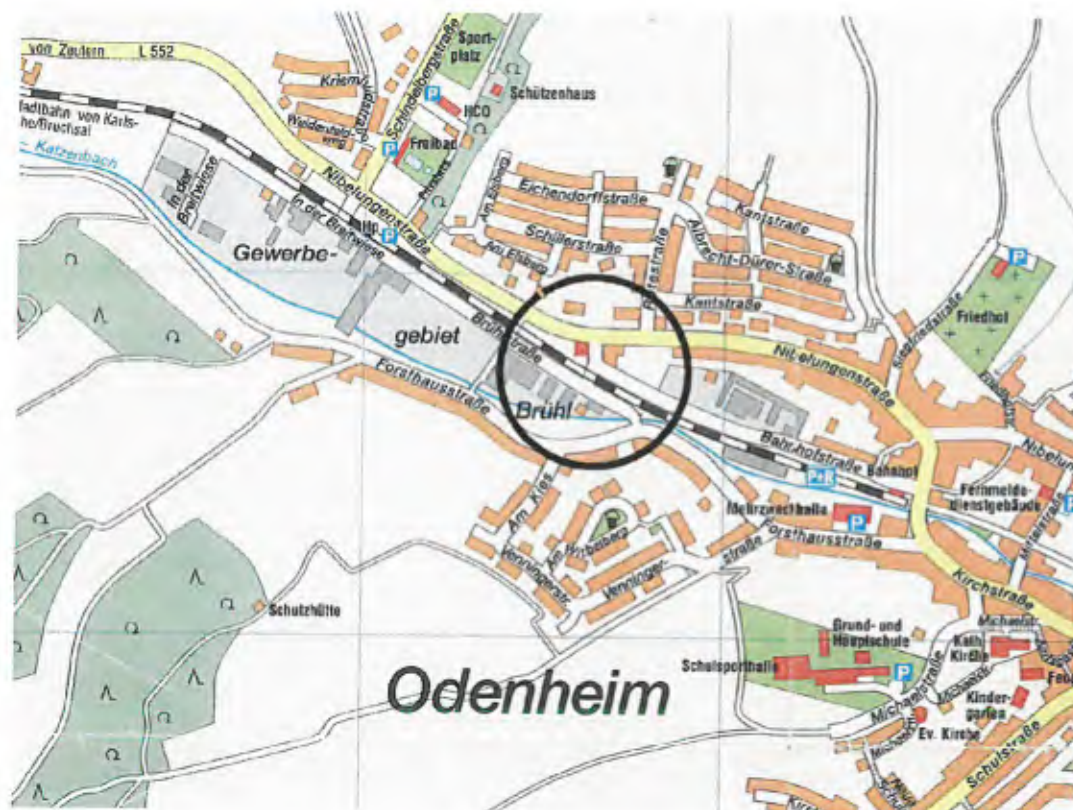
Begründung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“, 2. Änderung,
 Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl“ der Stadt Östringen liegt am westlichen Ortsrand von Odenheim.

Zusammen mit den gewerblichen Bauflächen im Gewann „Breitwiesen“ stellt dieser Bereich das zentrale „Gewerbegebiet“ des Stadtteiles dar. Es ist geprägt von kleineren, mittelständigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben.



II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Östringen hat sich zur Änderung des Bebauungsplanes entschlossen, um hierdurch die bauliche Nutzung des nord-westlichen Quartiers innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse auf die Bahntrasse, zu verbessern.

Darüber hinaus sollen grünordnerische Akzente zur Aufwertung der städtebaulich prägenden Ortseingangssituation gesetzt werden.

III. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Brühl“ der Gemeinde Odenheim wurde am 24.11.1970 als Satzung beschlossen und am 22.01.1971 durch das Landratsamt Bruchsal genehmigt.

Die Verlegung einer Straßenachse sowie die Reduzierung der einzuhaltenden Abstandsfläche zur L 552 waren Inhalte einer 1. Änderung, die seit dem 02.04.1974 rechtsverbindlich ist.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

Die Bebauungsplan-Änderung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine weit geringere Fläche als 20.000 m² auf.

Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt. Dieser weist für die Fläche der vorgenommenen Änderungen eine bestehende „gewerbliche Baufläche“ aus.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die im zeichnerischen Teil farblich dargestellten Planungsinhalte.

Die Schriftlichen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften sind von der Änderung nicht betroffen. Sie behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit und werden um planungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grünfläche ergänzt. Darüber hinaus werden Pflanzgebote für Einzelbäume sowie für eine Fassadenbegrünung erlassen.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Ortseingangs-Situation von Odenheim zeichnet sich, von Zeutern kommend, durch eine den Straßenraum flankierende Begrünung aus.

Es ist ein städtebauliches Ziel der Stadt Östringen, dieses bestehende Begrünungs-Element im Plangebiet fortzuentwickeln bzw. zu sichern.

Mit dieser Zielsetzung werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan „Brühl“ ergänzt bzw. geändert :

- Eine ca. 4,00 m bis 7,50 m breite, rechtskräftig ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ (nicht überbaubar) wird entlang der „Nibelungenstraße“ planungsrechtlich umgewandelt in eine „private Grünfläche“. Diese ist zukünftig von jeglicher Bebauung und Versiegelungen, abgesehen zweier Werbetafeln, freizuhalten.

Einfriedigungen sind innerhalb dieser Grünfläche ebenfalls nicht zugelassen, so dass diese Fläche auch im gewünschten Umfang als solche von der „Nibelungenstraße“ aus erlebbar sein und den Straßenraum prägen wird.

- Der Bebauungsplan setzt fest, dass entlang der „Nibelungenstraße“ sieben standortgerechte, tiefwurzelnde Einzelbäume zu pflanzen sind.
Die nahe der Gehweg-Außenkante, teilweise innerhalb der privaten Grünfläche verlaufenden Versorgungsleitungen der EnBW Regional AG sind zu schützen. Durch einen konstruktiven Wurzelschutz sind Schäden am Unterbau des Gehweges sowie an der Landstraße zu vermeiden.
- Da im Gegenzug die Bebauung in diesem Quartier zukünftig näher an den Straßenraum heranrücken darf, wird, zur Stärkung der gewünschten Eingrünung des „Gewerbegebiet“, eine Fassadenbegrünung für die heranrückende Bebauung im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Das untersuchte Quartier weist, aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mindestabstände sowohl zur Landstraße, als auch zur Bahntrasse, überbaubare Flächen aus, die, aufgrund ihres Zuschnittes, eine nur eingeschränkte Nutzung des Gesamt-Areals gewährleisten.

Unter Berücksichtigung von Teilen des baulichen Bestandes, der Abweichungen von den rechtskräftigen Festsetzungen aufweist, werden die überbaubaren Flächen nunmehr für das genannte Quartier neu definiert.

Durch eine Reduzierung der einzuhaltenden Mindestabstände zu den genannten Verkehrstrassen und gleichzeitiger Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich der Bahnüberquerung, ergibt sich insgesamt eine funktional besser zu nutzende überbaubare Fläche – sie wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes von derzeit ca. 1.054 m² auf ca. 1.348 m² vergrößert.

Die Grundflächenzahl wird, im Hinblick auf die neu gebildeten Baugrenzen, mit dem Wert von 0,55 neu definiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplan-Änderung sowohl den Belangen der Grünordnung und der Forderung nach einer Aufwertung der Ortseingangs-Situation, als auch denen der gewerblichen Wirtschaft entsprochen werden konnte.

Die nachfolgende Skizze verdeutlicht den hier verfolgten Gestaltungswillen einer Durchgrünung der Ortseingangs-Situation :



VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brühl“ erfährt der Landschafts- und Naturschutz, verglichen mit dem derzeitigen Planungsrecht, eine deutliche Aufwertung. Zukünftig wird, anstelle einer bisher möglichen Versiegelung, eine Grünfläche mit hochstämmigen Laubbäumen von der „Nibelungenstraße“ aus das Ortsbild prägen. Die Ergänzungen der Schriftlichen Festsetzungen gewährleisten, dass ausschließlich standortgerechte Pflanzenarten Verwendung finden.

Die Stadt Östringen stellt die Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13a BauGB auf.

Aus den Erläuterungen wird ersichtlich, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht vorgesehen.

VII. Belange der Stadtbahn

Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen, etc.), wird hingewiesen.

Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5,00 m zu spannungsführenden Teilen haben.

Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten.

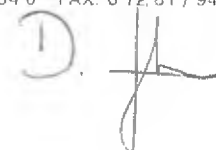
Aufgestellt : Sinsheim, 28.02.2012; ergänzt : 15.05.2012 – GI/Ru



Felix Geider, Bürgermeister

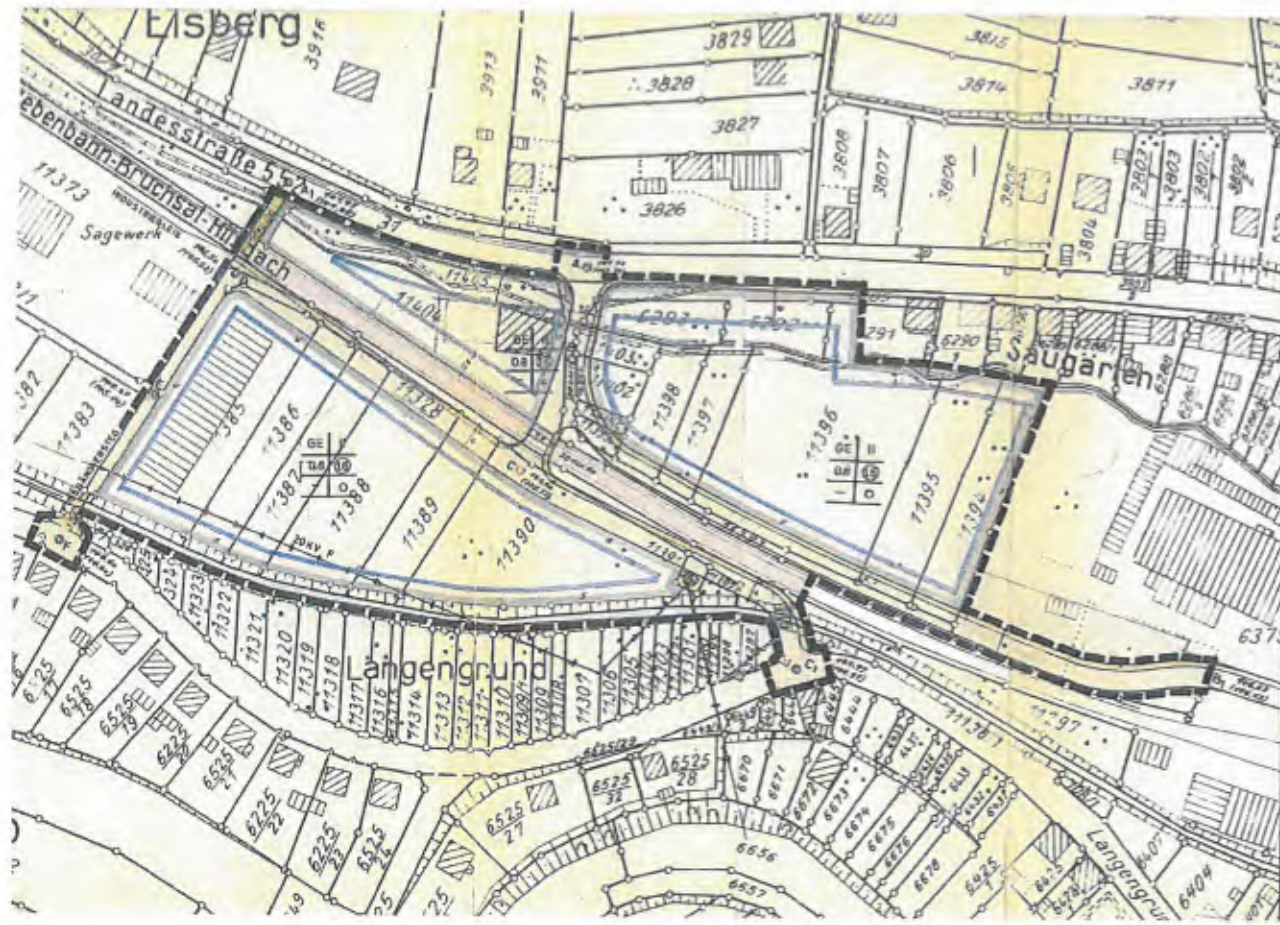
STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

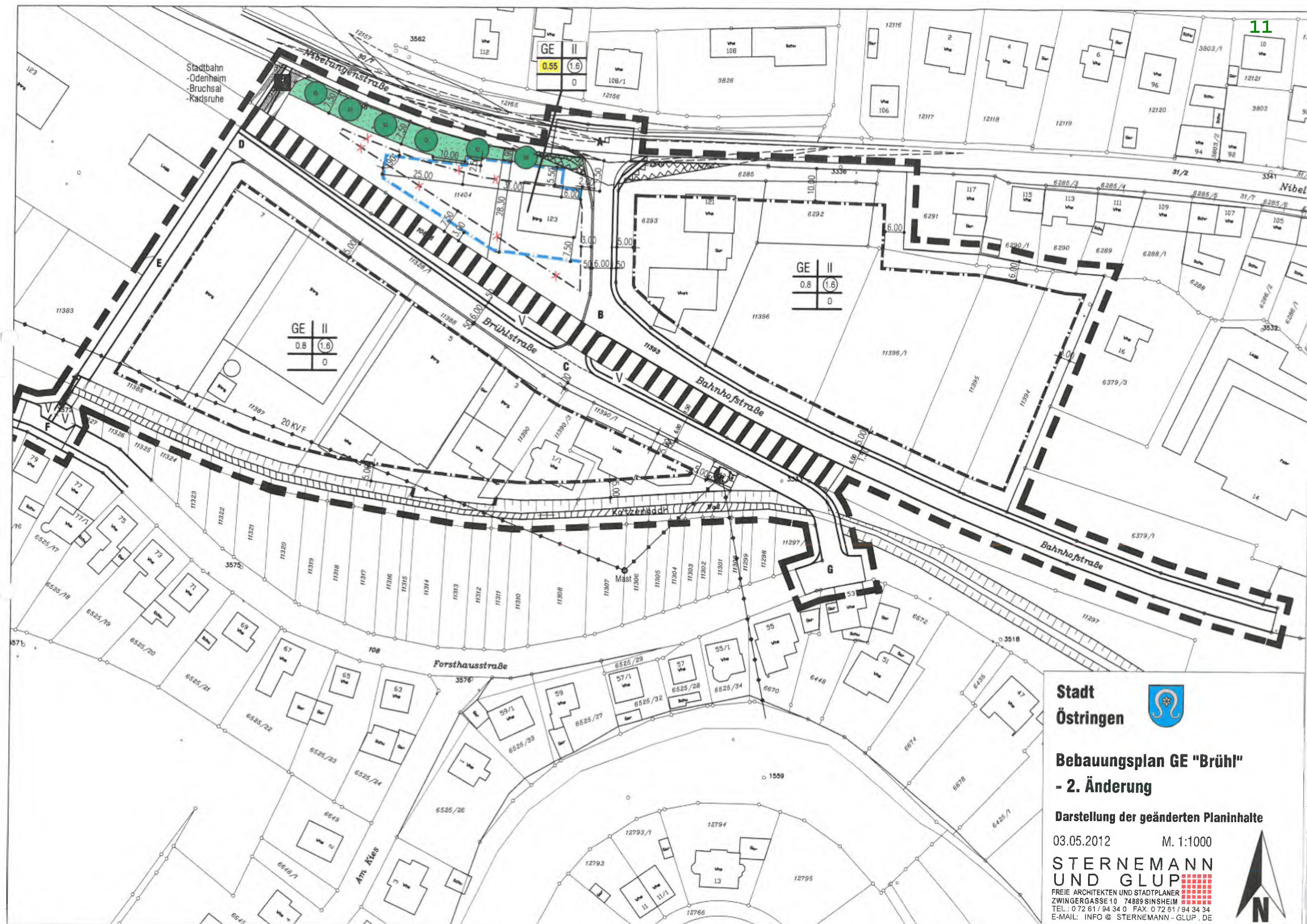
Architekt



Anlage

Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Brühl“, 1. Änderung





Stadtbahn
- Odenheim
- Bruchsal
- Karlsruhe

GE	II
0.55	1.6
	0

GE	II
0.8	1.6
	0

GE	II
0.8	1.6
	0

Stadt
Östringen



Bebauungsplan GE "Brühl"
- 2. Änderung

Darstellung der geänderten Planinhalte

03.05.2012 M. 1:1000

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITECTEN 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

