

**Satzung der Stadt Östringen über
die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schenkloch V“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen in öffentlicher Sitzung am 26.07.2022 den Bebauungsplan „Schenkloch V, 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 03.11.2021 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03.11.2021 sowie die geänderten schriftlichen Festsetzungen vom 07.11.2018.

Beigefügt sind die Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan.

§ 3 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schenkloch V“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Östringen, den 27.07.2022

.....
Felix Geider

(Siegel)

Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SCHENKLOCH V"

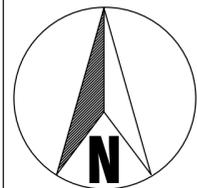
3. ÄNDERUNG

20.09.2018

Maßstab = 1:1000

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

07.11.2018	
03.11.2021	



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), 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. 581).

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13a BauGB.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 20.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und dem Entwurf zugestimmt.
Der Aufstellungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 16.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis 27.12.2018 öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2018 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 21.02.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Entwurf inhaltlich fortgeschrieben und die erneute, öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplan hat nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 04.03.2022 gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.03./19.04.2022

V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 26.07.2022 als Satzung beschlossen worden.

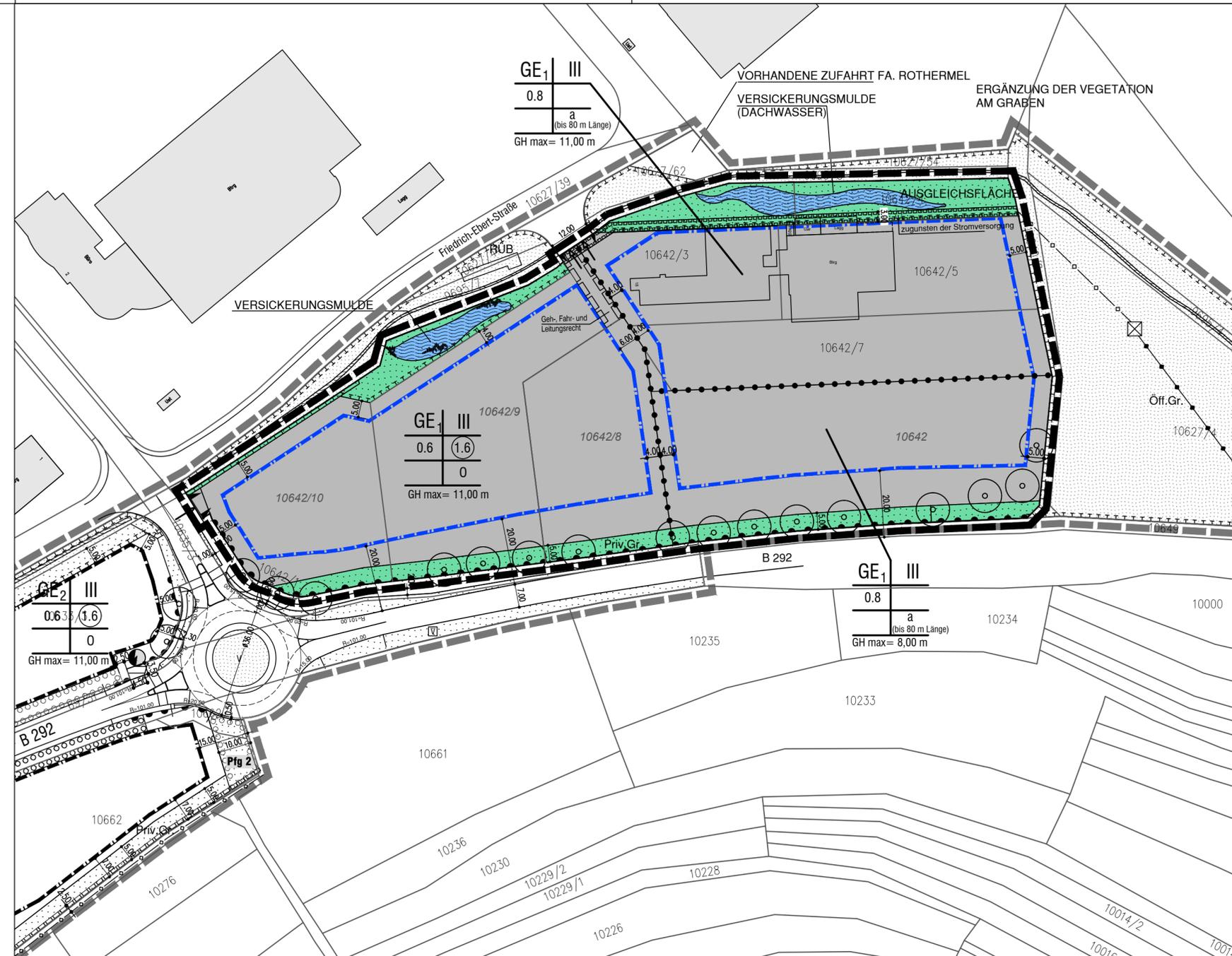
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, 27.07.2022

Geider, Bürgermeister

VI. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 19.08.2022 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende der 3. Änderung

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

1.1. Gewerbebauflächen (§ 8 (1) 1. BauNVO)

1.1.1. GE₁ Gewerbegebiet

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

2.1. 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. (1,6) Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

2.4.1. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe

2.4.2. ← für die Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2. a abweichende Bauweise

3.3. — Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

4.1. Private Grünflächen

5. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

5.1. Versickerungsmulde

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

6.1. Erschließung des Flurst. 10642/8 einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.1. Pflanzgebot für Einzelbäume

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung (§ 9 (7) BauGB)



9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)





Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

Die Festsetzungen, welche für den Änderungsbereich nicht von Relevanz sind, erscheinen im nachfolgenden Text lediglich in einem zurückhaltenden grauen Farbton.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein „GE1“- , „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert.

1.1.1 „GE1“

Zulässig sind :

- Gewerbebetriebe jeglicher Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe

Es gilt folgende Einschränkung :

unzulässig sind Betriebe, die überwiegend Arbeiten im Freien durchführen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m² pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

1.1.2 „GE2“

Es sind folgende Nutzungen zugelassen :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m² pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Für das Flurstück Nr. 10674/1 wird festgestellt, dass im Falle einer nicht erwünschten Entwicklung (z. B. Einsturz, Feuer) eine Erneuerung der Wohnnutzung in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird, sofern es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 “GE3“

Zulässig sind, entsprechend des Planeinschriebs, ausschließlich PKW-Garagen, -Stellplätze und deren Zufahrten.

Werbeanlagen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

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

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte bzw. in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteils gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

2.2. Gebäudehöhe zulässiger Garagen im „GE3“-Gebiet

Die zulässige Gebäudehöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt im „GE3“-Gebiet, unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen der Landesbauordnung, maximal 4,20 m. Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden „Friedrich-Ebert-Straße“.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig sind.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

4.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

5.1. öffentliche Grünflächen

Die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Baden-Württemberg. Die Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich und Schutz von Natur und Landschaft sind entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan anzulegen und zu pflegen. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände im Rahmen des Pflege- und Entwicklungszieles (§ 9 (1) 20. BauGB).

5.2. private Grünflächen

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind als zusammenhängender Grünzug anzulegen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungsplan sind zum einen Gehölzstrukturen mit Baumarten II. Ordnung als Jungheiser Hei. o. B. 2 x v., H 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o. B., H 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) x 1,50 m (Abstand in der Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum anderen ist eine Streuobstwiese aus Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm auf Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Für die Versickerungsflächen ist ein extensiv zu pflegender Grünlandbestand mit einzelnen Baumgruppen als Hei. 2 x v. o. B. 150/200 cm anzulegen. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten (§ 9 (1) 15., 25 a und b BauGB).

Die Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße darf für Zufahrten und Zugänge in dem erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

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

6.1. Pflanzgebot

6.1.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Im „Gewerbegebiet“ ist je 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18 cm auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Anpflanzungen nach den Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 werden angerechnet. Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

6.1.2 straßenbegleitende Bäume

Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 (Nordseite) angrenzen, sind innerhalb der „privaten Grünfläche“ großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. Die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß dem Grünordnungsplan ist einzuhalten.

Auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 angrenzen („Pfg1“), sind in einem Streifen von 5,00 m Breite - ab Grundstücksgrenze gemessen - großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Ein Baumabstand von maximal 15,00 m ist einzuhalten.

Es wird empfohlen, die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß dem Grünordnungsplan zu berücksichtigen.

Die Anlage von Zugängen und Parkierungsflächen ist zulässig.

6.1.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 6 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln ist je Baum eine Mindestfläche von 4,00 m² als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten.

Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

6.1.4 Eingrünungsmaßnahme („Pfg2“)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Baumarten II. Ordnung und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten.

6.1.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt) sind je 7,50 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze zu begrünen; pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von 0,50 m² herzustellen.

Alternativ kann vor dem zu begrünenden Wandabschnitt, als Ergänzung des Pflanzgebotes Ziffer 6.1.1., ein zusätzlicher großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Im „GE3“-Gebiet sind die zur B 292 ausgerichteten Fassaden der Garagengebäude je 3,00 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze gemäß den Angaben der Artenverwendungsliste zu begrünen.

7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auf der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf der Grundlage des Grünordnungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- Anteil gemeindlicher Erschließungsanlagen 9,5 %
- Anteil privater Grundstücke 90,5 %

B Hinweise/Empfehlungen

1. Altablagerung im Bereich des Flurstückes Nr. 10637

Im Planungsgebiet liegt die Altablagerung (AA) „Lehmgrube“. Diese wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Karlsruhe unter der Objektnummer 1078-000 geführt.

Gegenwärtig ist die Ablagerung mit dem Handlungsbedarf „B“ (für Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Bei Eingriffen in den Ablagerungskörper muss daher mit entsorgungswürdigem Material gerechnet werden.

2. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.

3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

5. Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007
Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Versorgungswerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte „0“ (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

8. Nutzung von Erdwärme

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.

9. Die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken (§ 9 (1) 11. BauGB).

10. Ausbau der Gehwege

Die Gehwege sind, unter Beachtung der Befahrung durch Schwerlastverkehr aus versickerungsfähigem bzw. wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster herzustellen (§ 74 (1) 3. LBO).

11. Es wird empfohlen, Dachflächen > 100 m² extensiv zu begrünen.

Auf die verbindliche Vorgabe der Örtlichen Bauvorschriften, die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen im „GE3“-Gebiet zu begrünen, wird verwiesen.

12. Bei Bauvorhaben sollte nach Möglichkeit vor Ort ein Erdmassenausgleich stattfinden. Die Menge des zu entsorgenden Bodenaushubs ist möglichst gering zu halten. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, ist dieser vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen.

Verteilungsmaßstab der Kosten für Kompensations-Maßnahmen

Die aufgrund der festgesetzten Kompensations-Maßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend der gemeindlichen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB in Höhe des unter der Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben.

Als Verteilermaßstab wird gemäß § 135b BauGB die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

Aufgestellt : Ursprungsfassung der 2. Änderung : 16.12.2013

**ergänzt/geändert im Zuge des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes :
07.11.2018/26.07.2022 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



Begründung

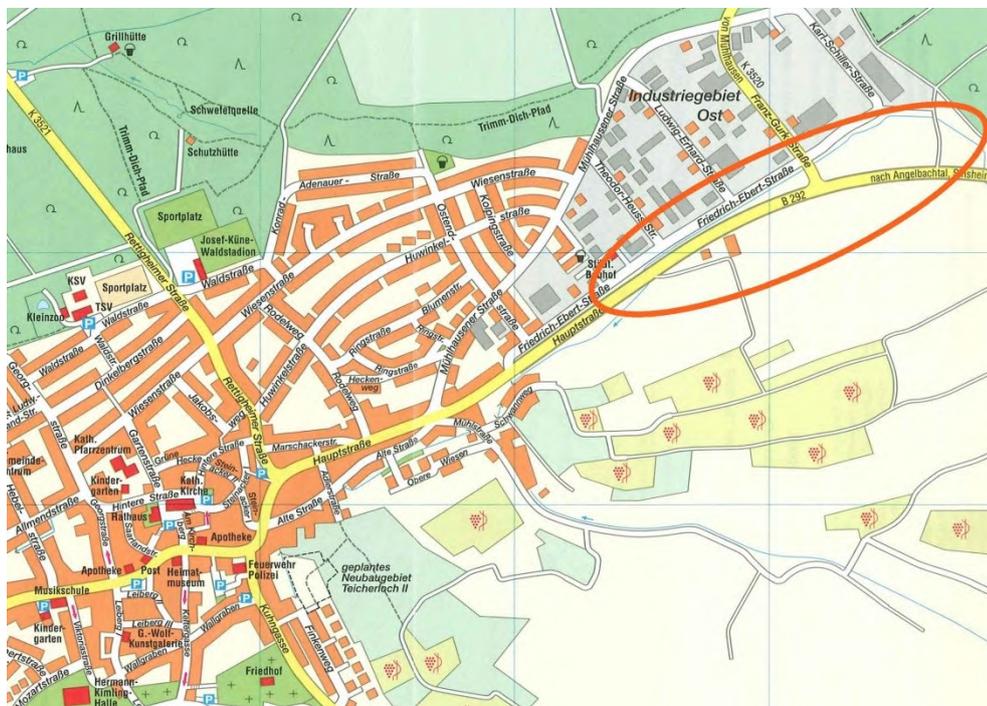
zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 3. Änderung Stadt Östringen

I. Lage des Plangebietes / geltendes Planungsrecht

Das Gewerbegebiet „Schenkloch V“ liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt Östringen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die zwischenzeitlich beidseits der B 292 entstandenen Bauflächen.

Die klassifizierte, der Erschließung des Gebietes dienende Straße wurde im Jahr 2012 auf der Grundlage der 1. Bebauungsplan-Änderung zu einer innerörtlichen „Hauptsammelstraße mit einer Erschließungsfunktion“ umgestaltet.



Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 20.09.2004 als Satzung beschlossen.

Am 05.03.2010 ist eine 1. Änderung und Erweiterung dieses Planwerkes in Kraft getreten. In diesem Verfahren wurden die gewerblichen Bauflächen um die Flurstücke Nr. 10662, Nr. 10663/1 und Nr. 10663/2 erweitert.

Der inhaltliche Schwerpunkt der seit dem 10.01.2014 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Bebauungsplanes war eine vorgenommene Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet zur Wahrung des gewerblich geprägten Gebietscharakters.

II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

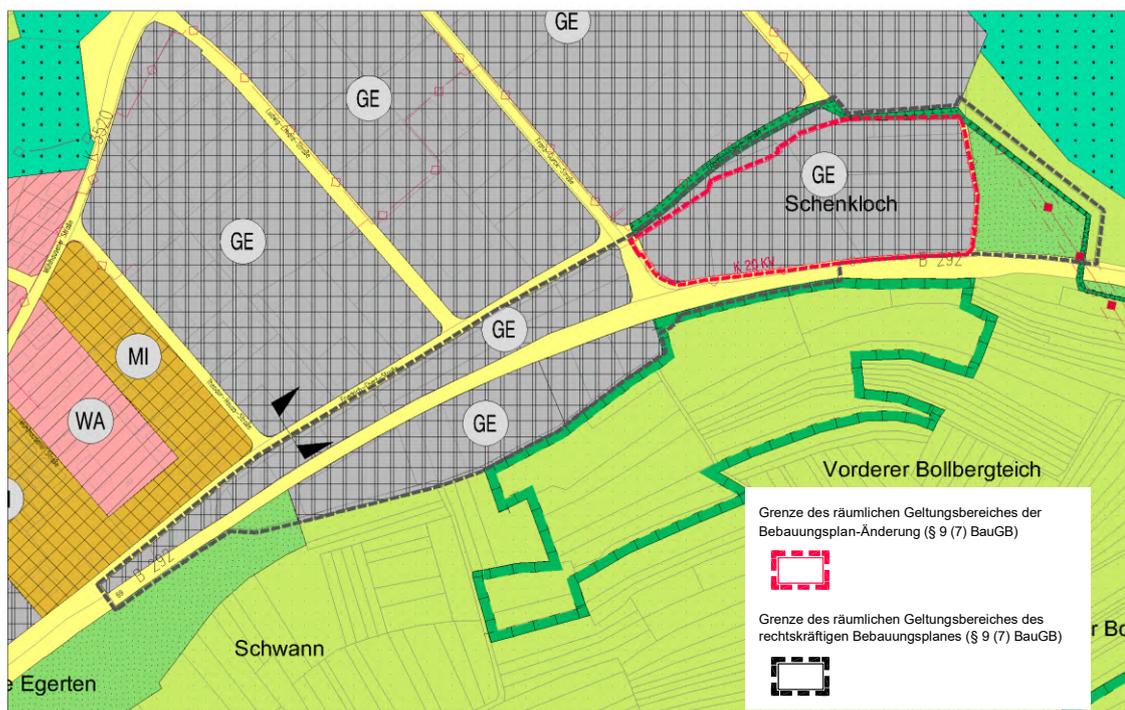
Die Stadt Östringen geht durch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die bestehende Nachfrage nach eher kleinteilig parzellierten Baugrundstücken für mittelständische Betriebe ein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Konzeption planungsrechtlich umgesetzt, nach der eine Teilung der Flurstücke Nr. 10642 und Nr. 10642/2 möglich ist und die hierdurch zukünftig entstehenden Teilflächen über die „Friedrich-Ebert-Straße“ erschlossen werden.

Darüber hinaus soll, unter Berücksichtigung der bisher formulierten städtebaulichen Grundsätze, der Umfang zulässiger Nutzungen geringfügig erweitert werden.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Schenkloch V“ und damit auch die Inhalte der 3. Planänderung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt, aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der formulierten Zielsetzung, auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber der rechtskräftigen Planfassung die zulässige Grundfläche eine Bebauung nicht nennenswert vergrößert. Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Gesamtgröße der realisierbaren Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1. BauGB genannten Wert von 20.000 m², so dass eine überschlägige Prüfung hinsichtlich ggf. entstehender Umweltauswirkungen nicht vorzunehmen ist.

Die rechtlichen Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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 die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ bezieht sich auf den zeichnerischen Teil sowie auf die „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes.

Von der Änderung nicht betroffen sind die „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, welche in der Fassung vom 04.10.2007 weiterhin anzuwenden sind.

IV. Geltungsbereich der 3. Bebauungsplan-Änderung

Der Änderungsbereich beinhaltet die östlichen Teile der gewerblich ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“.

Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Trasse der B 292, im Norden durch die „Friedrich-Ebert-Straße“ sowie im Westen durch den Einmündungsbereich der „Franz-Gurck-Straße“ in die B 292.

Die östliche Abgrenzung bildet die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgestaltete „öffentliche Grünfläche“.

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ berührt die Grundzüge des Planwerkes nicht. Diese Grundaussage bezieht sich auf die Festsetzungen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Nachfolgend werden die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung dargestellt und begründet.

1. Erschließung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Anbindung der in diesem Bereich angedachten Bauplätze über eine gemeinsame öffentlich gewidmete Zufahrt an die „Friedrich-Ebert-Straße“ vor. Ausgebaut wurde ein „Erschließungsstutzen“, in dem der hier vorhandene Bachlauf verrohrt wurde.

An diesem Erschließungskonzept wird nunmehr grundsätzlich festgehalten, auch wenn über diese öffentliche Erschließungsfläche zukünftig nicht nur zwei, sondern drei Einzelgrundstücke an das Straßennetz angeschlossen werden.

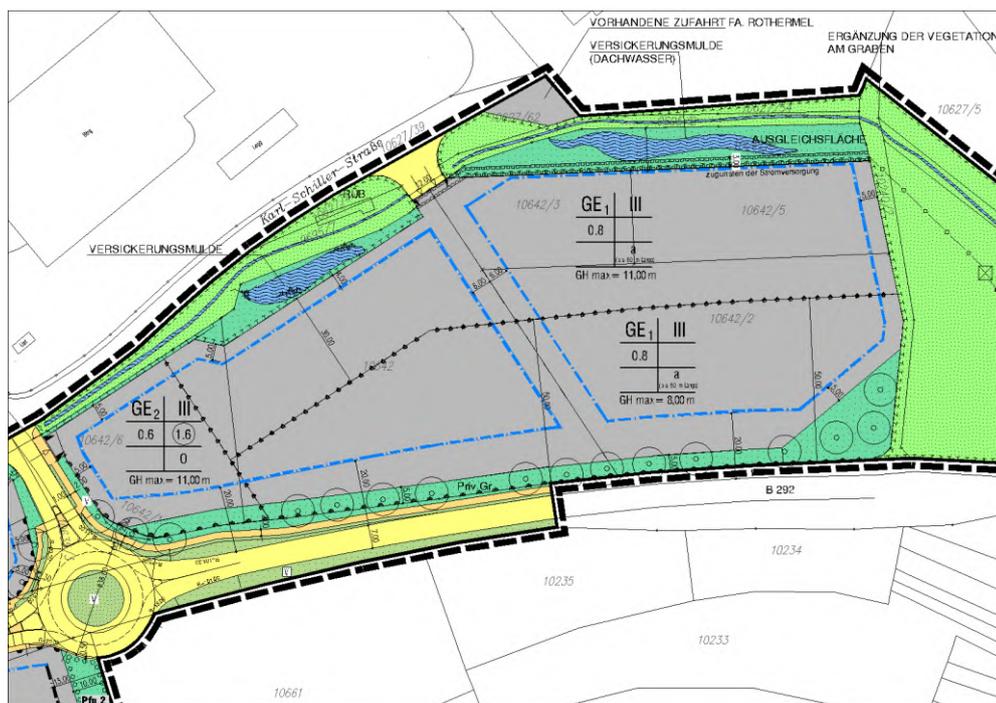
Zu Zwecken der Erschließung ist auf dem Flurstück Nr. 10642/9 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück Nr. 10642/8 in das Grundbuch einzutragen. Auf diesen Sachverhalt wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch eine Darstellung mit den entsprechenden Planzeichen hingewiesen.

Diese flächensparende Form der Erschließung wurde gewählt, um die Versiegelung von Grund und Boden möglichst gering zu halten. Wendemöglichkeiten sind auf den jeweiligen privaten Bauplätzen zur Verfügung zu stellen. Die Müllbehälter der hier ansiedelnden Gewerbebetriebe sind an der „Friedrich-Ebert-Straße“ zur Leerung bereitzustellen.

2. Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung sah im Änderungs-Bereich überwiegend eine in der Ziffer 1.1.1 der „Schriftliche Festsetzungen“ beschriebene „GE1“-Nutzung vor.

Für das westlich gelegene Grundstück im Änderungs-Bereich der Bebauungsplan-Änderung (Flurstück Nr. 10642/10) galt, ausgewiesen als „GE2“-Gebiet, bisher die noch weitergehende Einschränkung, dass „Gewerbebetriebe jeglicher Art“ und „öffentliche Betriebe“ auf dieser Fläche nicht zugelassen sind.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung

Diese Einschränkung soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden, indem zukünftig sämtliche Bauflächen den in den Festsetzungen formulierten Vorgaben des „GE1“-Gebietes unterliegen.

Darüber hinaus sollen im Änderungs-Bereich des Bebauungsplanes zukünftig auch Lagerhäuser uneingeschränkt zugelassen sein. Diese wurden bisher aufgrund der den Ortseingang von Östringen prägenden Lage des „Gewerbegebiet“ ausgeschlossen. Aufgrund des gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg einzuhaltenden Mindestabstandes von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sowie aufgrund der Vorgabe, das Plangebiet intensiv einzugrünen, wird auf diese einschränkende Festsetzung zukünftig verzichtet. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf Lagerhäuser und **nicht** auf die Errichtung von Lagerplätzen. Diese sind im Geltungsbereich nach wie vor unzulässig.

3. Festsetzung der überbaubaren Fläche

Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche bleiben die Grundzüge der Ursprungsplanung vollumfänglich erhalten. Dies gilt insbesondere für die einzuhaltenden Mindestabstände zum Fahrbahnrand der B 292 sowie zu den ausgewiesenen Grünflächen des nördlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird im Mittelteil des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung geringfügig verändert. Die festgesetzten Baugrenzen gehen auf die Neuparzellierung der Grundstücke und die gewählte Art der Erschließung ein.

4. Arrondierung der gewerblichen Baufläche im Süd-Osten des Plangebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Süd-Osten des Plangebietes die Ausweisung einer 5.660 m² großen privaten Grünfläche vor. Hiervon wird nunmehr eine Teilfläche von ca. 450 m² bedarfsgerecht als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die in diesem Bereich vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche hält zukünftig auch hier einen Mindestabstand von 20,00 m zur B 292 ein. Der Mindestabstand zur angrenzenden verbleibenden Grünfläche beträgt, gemäß den Vorgaben der angrenzenden Grundstücke, 5,00 m.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ haben keinerlei nennenswerte negative Auswirkungen auf die einzelnen, zu betrachtenden Schutzgüter. Die bereits vorhandene Überfahrt über den „Schenkgraben“ ist bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Bebauungsplan-Änderung löst keinerlei Eingriffe in die bachbegleitende Vegetation aus.

Ergänzende öffentliche Erschließungsflächen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes sind von der Änderung des Bebauungsplanes auch die Fragen des Artenschutzes nicht betroffen.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet der jeweilige Bauherr dafür Sorge zu tragen hat, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird. Um diesen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall, unmittelbar im Vorfeld einer Baumaßnahme, ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffszeiträume zu beachten und ggf. vor einem Baubeginn kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

VII. Belange der Gewässeraufsicht

Der Änderungsbereich liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

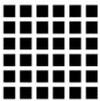
Durch die vorgenommene 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen **keine** nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger des „Schenkgraben“.

Ergänzend hat die Stadt Östringen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, zur Aufnahme der Wassermengen im Hochwasserfall, eine Rückhaltemulde und ergänzende Erdwälle modellieren lassen. Hierdurch wird der erforderlich Retentionsraum geschaffen, um die dem „Schenkgraben“ bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis zufließenden Wassermengen zurückzuhalten.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 2,15 ha auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.08.2018/07.11.2018/21.02.2022/26.07.2022 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

Teilfläche „A“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichtetem Material, die zu einer Schadstoffgefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen können (Kupfer, Zink), ist unzulässig.

1.2. Fassadengestaltung

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden und Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, nicht zu überschreitende Firsthöhe der Gebäude um maximal 1,50 m überschreiten.

2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Freiflächen

Alle nicht überbauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. In den Flächen sind nur Pflanzungen aus standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste zulässig.

Nadelgehölze sind unzulässig.

3.2. Stellplätze

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Sie sind in angrenzende Pflanzflächen mit Bodenanschluss zu entwässern.

3.3. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

3.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (keine Nadelgehölze), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand größer 8 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune) sind unzulässig.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagwasser (§ 74 (3) 2. LBO und § 45 b WaG)

Im „GE-1“-Gebiet ist das von Dachflächen abfließende Wasser, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, über Mulden, anzuordnen innerhalb der „privaten Grünfläche“, zur Versickerung zu bringen. Vorzusehen ist eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht. Bei der Bemessung ist die sehr hohe Dichtigkeit der anstehenden Bodenart zu berücksichtigen. Überschüssiges Wasser kann in den „Schenkgraben“ eingeleitet werden.

Teilfläche „B“

Die rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften werden für die Teilfläche „B“ des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung aufgehoben und wie folgt ersetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Pultdächer. (Der First ist zur „Friedrich-Ebert-Straße“ hin auszurichten.) Gewölbte Dächer bzw. Satteldächer sind zugelassen, wenn die Dachform für die gesamte Garagengruppe zum Tragen kommt.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 8°.

Abweichungen sind dann zugelassen, wenn die Abweichung für die gesamte Garagengruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO) und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

1.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mindestens 8 cm, zu versehen. Die Bepflanzung ist der beigefügten Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Das von der Dachfläche abfließende Oberflächenwasser ist in der angrenzenden Grünfläche zur Versickerung zu bringen.

1.2. Fassadenausbildung

Als Material für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Naturstein, Holz oder Glas zulässig.

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen unzulässig.

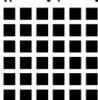
2.2. Kfz-Stellplätze, Zufahrten

Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.3. Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien, wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden, zu verwenden.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.10.2007 – 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

W. Muth, Bürgermeister

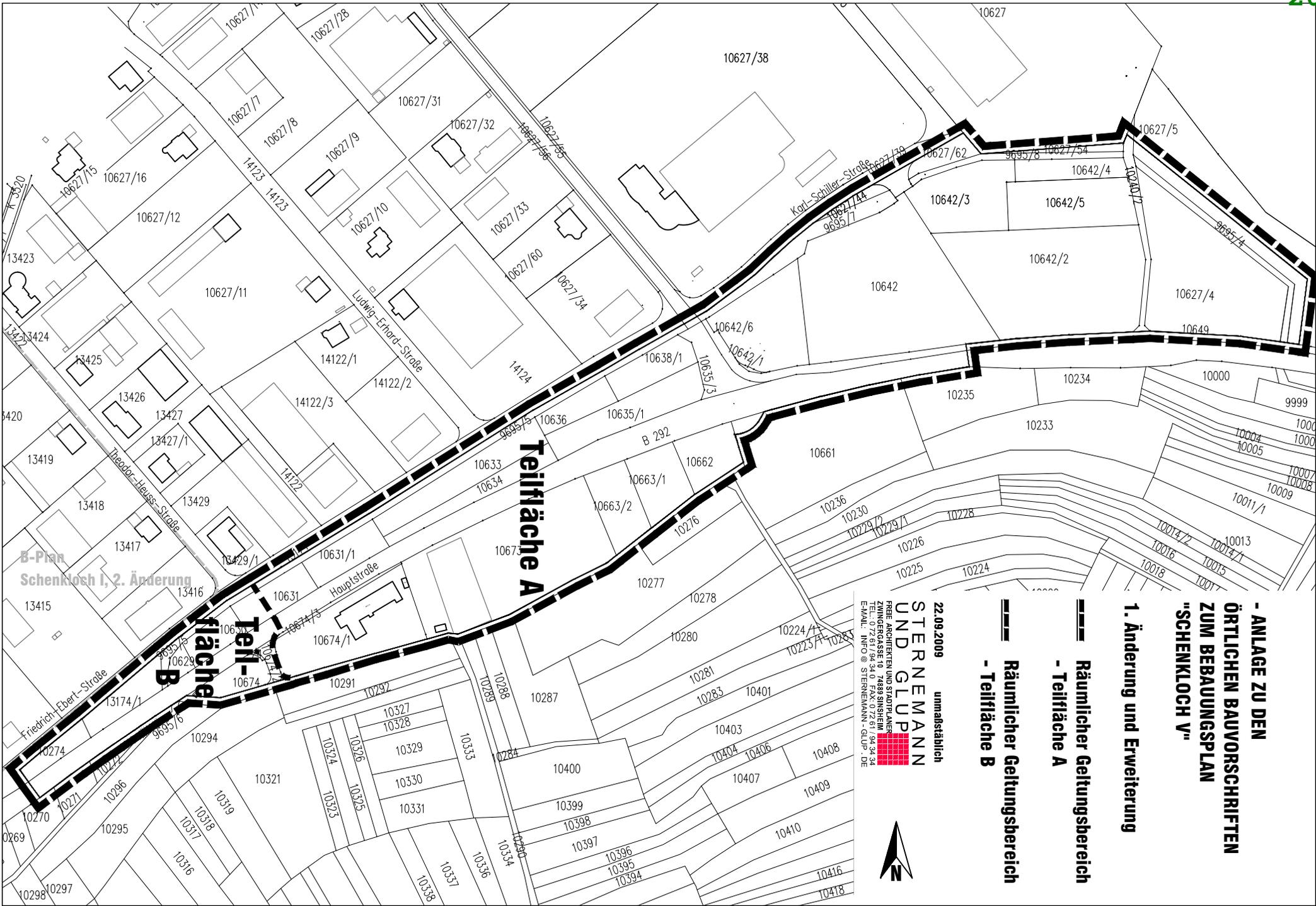
Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Stauden und Gräser zur extensiven Dachbegrünung

Gelber Lauch	<i>Allium flavum</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
Steinquendel	<i>Calamintha acinos</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Schwertlilie	<i>Iris germanica</i>
Dach-Iris	<i>Iris tectorum</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa prat. ssp. angustifolia</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Rosenteppich-Sedum	<i>Sedum cyaneum</i>
Gold-Sedum	<i>Sedum f. Weihenstephaner Gold</i>
Felsen-Sedum	<i>Sedum reflexum</i>
Kaukasus-Sedum	<i>Sedum spurium</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>



**- ANLAGE ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SCHENKLOCH V"**

1. Änderung und Erweiterung

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  - Teilfläche A
-  Räumlicher Geltungsbereich
-  - Teilfläche B

22.09.2009 unmaßstäblich
**STERNEMANN
UND GLUPP**
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
 ZIMMERGASSE 14, D-48939 SINKFAMEN
 TEL.: +49 (0) 489 343 24 34
 EMAIL: INFO@STERNEMANN-GLUPP.DE



B-Plan
Schenkloch I, 2. Änderung

Teil-
fläche
B

Teilfläche
A