

Stadt Östringen

Satzung

**über den Bebauungsplan
„Teicherloch II“
sowie
über die Örtlichen Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Teicherloch II“**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 17.01.2005 aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung, aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Teicherloch II“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teicherloch II“ als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 17.03.2004 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

- Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus
- dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 17.03.2004, letztmalig ergänzt am 17.01.2005
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 17.03.2004, letztmalig ergänzt am 17.01.2005
 - den Örtlichen Bauvorschriften vom 17.03.2004, letztmalig ergänzt am 25.10.2004
 - dem Grünordnungsplan vom 26.07.2004, ergänzt am 12.10.2004

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

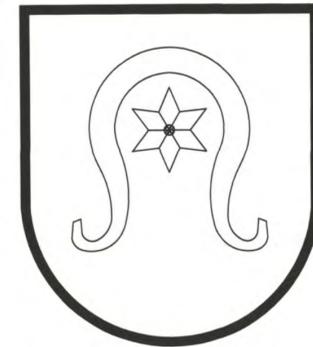
**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

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

Östringen, den 18.01.2005 – der Bürgermeister 
Muth Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN "TEICHERLOCH II"

17.03.2004

Maßstab = 1:500

**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

25.10.2004

17.01.2005



Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 21.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen und am 18.11.2003 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 05.12.2003.
- II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer Auslegung vom 15.12.2003 bis 07.01.2004.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 25.10.2004 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 29.10.2004 in der Zeit vom 09.11.2004 bis 08.12.2004 öffentlich ausgelegen.
- V. Der Bebauungsplan-Entwurf, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 17.01.2005 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 zustande gekommen und wird hiermit ausfertigt.

Östringen den, 18.01.2005

.....
Muth,
Bürgermeister

- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.02.2005 ist der Bebauungsplan-Entwurf am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
 - 1.1.1. WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet

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

- 2.1. z.B. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.1.1. Gr. max. maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. 0.35 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
 - 2.4.1. TH max. maximale Traufhöhe
 - 2.4.1.1. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. Hauptfirstrichtung

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

- 5.1. Standort für Garagen bzw. PKW - Stellplätze

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

- 6.1.

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. Straßenbegrenzungslinie
- 7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 7.2.1. Öffentliche Parkplätze
 - 7.2.2. Verkehrsberuhigter Bereich
 - 7.2.3. Feldweg
- 7.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 7.3.1. - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- 8.1. Umspannstation

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 9.1. Private Grünfläche, Fläche I - III

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



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



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Teicherloch II“,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

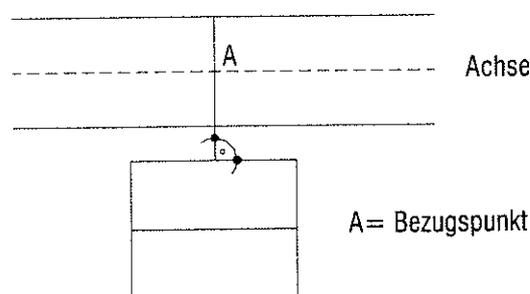
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die im § 4 (3) Ziffern 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt (A) gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück) bzw. der tiefste Punkt des an die zukünftige Bebauung angrenzenden Geländes vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,75 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von PKW-Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Terrassen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.

Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen sind im WA1-Gebiet ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagenstandorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“ der Legende) zulässig.

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

5.1. von einer Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Garagen sowie überdachte PKW-Stellplätze unzulässig.

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

6.1. private Grünflächen

„privates Grün I“ :

Auf den im zeichnerischen Teil im Grünordnungsplan als „privates Grün I“ gekennzeichneten Flächen sind Gehölzbestände aus standortheimischen Baum- und Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen – Nadelgehölze sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen und Versiegelungen sind unzulässig. Die Zugänglichkeit dieser Flächen muss für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer jederzeit gewährleistet sein.

„privates Grün II“ :

Auf den im zeichnerischen Teil im Grünordnungsplan als „privates Grün II“ gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Stufenrain als durchgängiger Grünzug zu erhalten, zu bepflanzen und auch während der Aushubarbeiten dauerhaft zu pflegen. Standortheimische Gehölzbestände sind weitestgehend zu erhalten; ergänzende Bepflanzungen sind gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen. Die Anlage bzw. Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen bzw. Garagen ist auf den ausgewiesenen Flächen unzulässig. Stützwände aus Beton bzw. Pflanzsteine sind unzulässig; Böschungssicherungen sind in ingenieurbioologischer Bauweise mit lebenden Baustoffen bzw. Naturstein auszuführen (§ 9 (1) 15, 25a, 25b BauGB).

„privates Grün III“ :

Die als „private Grünfläche III“ ausgewiesene Abstandsfläche ist als zusammenhängende Grünfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung dauerhaft freizuhalten. Bauliche Anlagen sowie Befestigungen sind nicht zulässig. Anpflanzungen sind aus standortheimischen Gehölzarten gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen – Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sind unzulässig.

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.1. Pflanzgebot

7.1.1 Pflanzgebot in Verbindung mit PKW – Stellplätzen

Je zwei PKW – Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm im Parkplatzbereich zu pflanzen. Zur Durchlüftung der Wurzel sind je Baum 4,00 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste zu wählen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

7.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Einzelbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Anpflanzungen nach Ziffer 6.1.1 werden angerechnet.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

8.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich.

Diese sind, gemäß der Darstellung im Lageplan, auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

8.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Hinweise

1. 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.
2. Es wird empfohlen, architektonisch ungegliederte, geschlossene Fassaden sowie Einfriedungen aller Art mit einer Schling-, Rank- und Kletterpflanze gemäß der Artenverwendungsliste zu begrünen.
3. Bei den Bodenarbeiten ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Oberboden von Unterboden getrennt gelagert und evt. deponiert wird (§ 202 DIN 18915/2, § 9 (1) 20. BauGB).
4. 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.
5. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
6. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).

Bei der Anordnung der Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätzen sowie bei der Durchführung aller Arbeiten sind Eingriffe in wertvolle Vegetationsbestände unzulässig. In eingriffsnahen Bereichen sind die gekennzeichneten Bäume mit einem Stammschutz (gemäß DIN 18920) zu versehen (§ 9 (1) 24. BauGB).

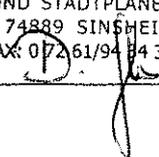
7. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kraft- und Schmierstoffen) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
8. Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder beim Einbau und Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
9. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.03.2004; ergänzt : 26.07.2004, 25.10.2004, 17.01.2005 – Gl/Ru



der Bürgermeister
Muth
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



der Architekt

Artenverwendungsliste

Baumarten („privates Grün I“)

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Straucharten („privates Grün I“)

Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Europ. Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)

Baumarten II. Ordnung

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Bachböschungen „Höllgraben“

Schwarzerle	(<i>Ainus glutinosa</i>)
Weide	(<i>Salix viminalis</i>)

Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Europ. Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)

Baumarten („privates Grün II und III“)

Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Straucharten („privates Grün II und III“)

Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeine Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Europ. Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Eingr. Weissdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigr. Weissdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)

Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
---------	--------------------------

Obstgehölze (örtliche Mostobstsorten)

Äpfel

Berner Rosenapfel
Bohnapfel
Hauxapfel
Jacob Fischer
Jacob Lebel
Ontario

Birnen

Gelbmöstler
Oberösterreichische Wasserbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Rank- und Klettergehölze

Gemeine Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)	Je-Länger-je-Lieber	(<i>Lonicera caprifolium</i>)
Bergrebe	(<i>Clematis montana</i>)	Wilder Wein	(<i>Parth. quinquefolia</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)		

Dachbegrünung

Für die extensive Dachbegrünung ist ein Sedum-Teppich mit Sedum-Sprossen oder Klein- bzw. Flachballenpflanzung mit einer Substrathöhe von mindestens 6 cm vorzusehen.

1.1.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Garagen und überdachten Stellplätze sind mit einer Dachbegrünung extensiv zu begrünen – die Mindestsubstrathöhe beträgt 6 cm (§ 9 (1) 25. a BauGB)

1.2. 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.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.1.2

Zulässig sind Hecken (hierbei nicht zulässig : buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), begrünte Maschendrahtzäune/Doppelstabmattenzäune, Lattenzäune mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2 cm) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

Lamellenzäune bzw. verputzte Wandscheiben sind bei einer Doppelhausbebauung an Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 3,00 m zugelassen.

2.2. Stützmauern

Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, ausgenommen bei einer Absicherung von Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen, auf maximal 1,00 m beschränkt.

Gemäß § 74 (1) 7. LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verkehrsfrei sind, der Kenntnisaufgabe.

2.3. Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge - als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

2.4. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

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

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Auf jedem Gebäude sind höchstens zwei Antennen zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze/WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Der Niederschlagsabfluss von Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation bzw. den angrenzenden Vorfluter einzuleiten. Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers eine **Zisterne** mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,50 m³/150 m² Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 l/s pro 150 m² Dachfläche. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbständig wieder entleert. Das Retentionssystem (mit Notüberlauf) ist an den Regenwasserkanal bzw. direkt an den Vorfluter anzuschließen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist verbindlich nachzuweisen.

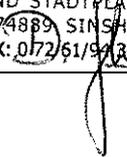
Aufgestellt : Sinsheim, 17.03.2004; ergänzt : 26.07.2004, 25.10.2004 – GI/Ru



der Bürgermeister

Muth
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



der Architekt

Begründung

zum Bebauungsplan „Teicherloch II“,
Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Teicherloch II“ verfolgt die Stadt Östringen die Zielsetzung, in zentraler Lage der Kernstadt, durch die Arrondierung der gewachsenen Struktur, eine aus dem Eigenbedarf heraus resultierende Nachfrage nach Wohnbauflächen kurzfristig abzudecken.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung und Topographie

Die ausgewiesene Wohnbaufläche liegt im Süd-Osten der Stadt Östringen und stellt im Hinblick auf die Lage eine Arrondierung der Ortskernbebauung dar.
Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 zu entnehmen.

Das Gebiet ist geprägt von einer Gartennutzung bzw. kleinerer Wiesenabschnitte. Östlich des Grasweges, der den Geltungsbereich annähernd mittig durchquert, befindet sich ein Stufenrain mit einer Ruderalflur und einem Obstbaum-Bestand auf den höher gelegenen Flächen.

Die Topographie steigt innerhalb der Talau von Norden in Richtung bestehender Wohnbebauung mit ca. 7 % an. Der Höhensprung im Bereich des beschriebenen Stufenrains beträgt im Geltungsbereich 3,50 m bis 4,50 m.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan-Entwurf ist gemäß § 8 (2) BauGB aus der 2. Phase der Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Stadt Östringen entwickelt.

Die Wohnbaufläche liegt in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I“. Unter Berücksichtigung des Interpretationsspielraumes stimmte der Regionalverband der Ausweisung als Arrondierung der bestehenden Bebauung im Zuge der Flächennutzungsplan-Fortschreibung zu.

Grundlage für die Schriftlichen Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den festgesetzten Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 aufgestellt.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Der städtebauliche Entwurf geht auf die äußerst sensible Lage des Baugebietes zwischen „Höllgraben“ und den historisch entwickelten Stufenrainen als typisches Element der Kraichgau-Landschaft ein.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist die gebildeten Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO aus. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der gewählten Erschließungskonzeption werden die Nutzungen des § 4 (3) Ziffern, 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die anderenorts geeignetere Standorte finden können, generell als unzulässig erklärt.

2. Erschließung

Die neu gebildeten Grundstücke werden über eine Stichstraße als Verlängerung des Finkenweges erschlossen. Die Trassierung orientiert sich am Fußpunkt des östlich angrenzenden Stufenrains. Sie endet in einer Wendeanlage, die aufgrund der geringen Anzahl hierüber erschlossener Gebäude den lt. der EAE geforderten Wendekreisradius unterschreitet. Damit bestehen lediglich Wendemöglichkeiten für PKW durch Rangiervorgänge. Nicht gewährleistet ist damit das Befahren dieser Straßen von Müllfahrzeugen.

Der gewählte Straßenquerschnitt (5,50 m) ist das Abwägungsergebnis zwischen den vielfältigen Funktionen des öffentlichen Straßenraumes, den Belangen der Verkehrssicherheit, der Wirtschaftlichkeit sowie dem Bestreben, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Konzeption gewährleistet reibungslose Verkehrsabläufe bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit – hierbei soll der Straßenraum nicht nur dem motorisierten Verkehrsteilnehmer vorbehalten sein, sondern ein Raum der Begegnung und des Aufenthaltes, auch für Kinder, sein.

Das im Norden angrenzende vorhandene Fußwege- und Feldwegenetz wird an den neuen Straßenstich angeschlossen.

Auf die Ausweisung öffentlicher Parkierungsflächen wird, mit Hinweis auf die neu errichteten Parkplätze im Zufahrtsbereich, verzichtet. Die Erschließungskonzeption geht davon aus, dass die erforderliche Anzahl privater PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet wird. Auf die Stellplatzverpflichtung in den Örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

3. Bauweise, überbaubare Fläche

Aufgrund der Lage am „Höllgraben“ sowie der terrassierten Topographie der östlichen Bauzeile werden Festsetzungen formuliert, die eine weniger stark verdichtete, gut durchgrünte Bebauung gewährleisten. Es sollen, bis auf eine Ausnahme, daher ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll ein größtmöglicher Abstand zum „Höllgraben“ gewährleistet werden (Beschränkung der Gebäudetiefen auf 10,00 m). Die östliche Bauzeile wird so platziert, dass die vorhandenen Stufenraine (ausgewiesen als „private Grundflächen“), bis auf die Zufahrten und Zugänge, erhalten bleiben und sich auf der höher gelegenen Ebene lediglich eine 1-geschossige Bebauung darstellt. Darüber hinaus gewährleistet die Festsetzung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich einen ausreichenden Abstand zu den als „Grünfläche“ ausgewiesenen schützenswerten Vegetationsflächen (§ 24 a-Biotop Nr. 2630).

4. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

Ein die Planung dominierendes Ziel ist die Einbettung des Wohngebietes in die Topographie und das Landschaftsbild. Der Bebauungsplan-Entwurf lässt daher lediglich eine Grundflächenzahl von 0,35 bzw. eine maximal zulässige überbaute Grundflächen von 150 m² zu.

Es ist ein besonderes städtebauliches Anliegen, sowohl im Straßenraum als auch im Hinblick auf die Fernwirkung keine überhöhten Gebäudekubaturen und Wandscheiben zu erhalten. Die Bebauung soll sich dem von Stufenrainen geprägten Landschaftsbild unterordnen. Aus diesem Grund lässt der Bebauungsplan lediglich 1-geschossige Gebäude mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,25 m bzw. 4,50 m zu. Die Festsetzungen ermöglichen es, ein Erdgeschoss und darüber hinaus ein ausbaufähiges Dachgeschoss zu errichten. Bezugspunkt ist für die westliche Bauzeile die neu zu errichtende Erschließungsstraße. Für die östliche Bauzeile gilt die Höhe des vorhandenen Geländes. Dieses darf, ausgenommen der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, durch Abgrabungen nicht verändert werden.

5. Grünordnungskonzeption

Der Bebauungsplan weist, auf der Grundlage des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplanes, zu erhaltende und im Sinne des Naturschutzes zu entwickelnde „private Grünflächen“ aus. Diese sind im einzelnen :

„privates Grün I“ :

Ausweisung eines Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5,00 m.
Bauliche Anlagen jeglicher Art einschl. Einfriedigungen und Versiegelungen sind hier grundsätzlich ausgeschlossen. Die Fläche ist zu bepflanzen mit standortheimischen Baum- und Straucharten.
Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

„privates Grün II“ :

Die Böschungflächen des Stufenrains werden als „private Grünfläche“ ausgewiesen und damit unter Schutz gestellt. Sie sind gemäß der Bestandssituation zu erhalten und ggf. durch eine ingenieurbio-logische Bauweise zu sichern.
Das Abtragen der Flächen sowie die Errichtung von Stützmauern und Einfriedigungen ist in diesem Bereich unzulässig.

„privates Grün III“ :

Der als „privates Grün III“ ausgebildete Grundstücksteil am östlichen Baugebietsrand dient der Erhaltung und dem Schutz der angrenzenden Biotopsflächen.
Auch hier sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Einfriedigungen, außer Hecken) sowie Versiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen.
Gemäß des Grünordnungsplanes ist eine standortgerechte Bepflanzung zur Ausformung dieser Abstandsfläche vorzunehmen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Einzelbaum aus der Artenverwendungsliste auf den privaten Grundstücken zu pflanzen ist.
Zur Verschattung befestigter Flächen und zur Eingrünung des Straßenraumes wird darüber hinaus die Förderung erhoben, dass ein Teil dieses Pflanzgebotes im Bereich anzulegender PKW-Stellplätze zu realisieren ist.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten weitere Festsetzungen zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild :

- PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen; andernfalls ist das Oberflächenwasser in angrenzenden bewachsenen Bodenzonen zu versickern.
- Die Örtlichen Bauvorschriften setzen fest, dass Einfriedigungen primär aus Hecken bzw. Trockenmauern aus Natursteinen zu errichten sind. Des weiteren sind Lattenzäune als ortsgerechtes Gestaltungselement bzw. transparente Maschendrahtzäune zugelassen.
- Zur Verbesserung des Kleinklimas besteht die verbindliche Forderung, die Dachflächen der Garagen und überdachten Stellplätze mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestsubstrathöhe wird mit 6 cm festgesetzt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die historische Bebauung an. Aufgrund dieser Nähe, aber auch aufgrund der exponierten Hanglage orientieren sich die zulässigen Farbtöne für eine Dacheindeckung an der gewachsenen Struktur und damit an den das Ortsbild dominierenden rot-braun- bzw. grau-anthrazit-Tönen. Andere Farben werden aus den genannten Gründen durch die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

6. dezentrale Rückhaltung des Niederschlagwassers der Dachflächen

Der Niederschlagsabfluss der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Gemäß der Ziffer 5. der Örtlichen Bauvorschriften ist zu diesem Zweck auf jedem Grundstück eine Zisterne mit gedrosseltem Abfluss bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten. Das zu erstellende Retentionsvolumen sowie der spezifische Drosselabfluss werden festgelegt in Abhängigkeit der Größe der Dachfläche. Die Festsetzung dient der Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregen-Ereignissen. Das Retentionssystem ist an den Regenwasserkanal bzw. direkt an den „Höllgraben“ anzuschließen. Hierbei sind die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik auch im Hinblick auf einen Rückstau zu beachten.

7. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht

Im Zuge des Bebauungsplanes „Teicherloch II“ ist aufgrund der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 750 m² insgesamt, die deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² liegt, weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 b (1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18.06.2002, noch eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c (1) 1 und 2 UVP vorzunehmen. Auch in der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) des Landes Baden-Württemberg vom 19.11.2002 sind Wohnbaugebiete in der Größe des vorliegenden Bebauungsplanes „Teicherloch II“ nicht aufgeführt, so dass sich auch aus dem LUVPG keine Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall ergibt.

8. Altlasten

Auf der Grundlage der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 sind im Planungsgebiet keine altlastenverdächtigen Flächen zu erwarten.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften über die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Wunsch nach ortsgerechten Gestaltungselementen in dieser exponierten Ortslage einerseits und dem kommunalpolitisch gewünschten Gestaltungsspielraum für den Bauherrn andererseits.

Bei den Hauptbaukörpern werden einseitige Pultdächer ausgeschlossen, um hierdurch zu hoch in Erscheinung tretende freistehende Wandscheiben, insbesondere in der exponierten Lage des einbezogenen Stufenrains, zu vermeiden.

Die weitergehende Einschränkung, bei Doppelhäusern ausschließlich symmetrische Satteldächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer zuzulassen, resultiert aus der Überlegung, bei dieser Bauweise störende Disharmonien im Dachbereich auszuschließen – Abweichungen hiervon sind denkbar, wenn die Bauherren beider Doppelhaushälften sich auf eine gemeinsame andere Dachform verständigen können.

Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich, unabhängig von der Dachform, mit einem begrünten Dach zu versehen. Für den Fall, dass auch die Hauptbaukörper und deren Nebengebäude eine Dachbegrünung erhalten sollen, lässt der Bebauungsplan auch Flachdächer oder flacher geneigte Dächer zu.

9.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zulässiger Einfriedigungen erfolgt aus der Überlegung heraus, eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Baugebietes durch Heckenpflanzungen zu erreichen. Massive Einfriedigungsmauern sollen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Es wird angeregt, im Vorgartenbereich auf Einfriedigungen gänzlich zu verzichten und damit einen gestalteten fließenden Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der begrünten Vorgartenfläche zu erreichen.

Zu dominant in Erscheinung tretende Stützmauern sind gemäß des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften nicht zugelassen. Vorhandene Höhenunterschiede innerhalb der Grundstücke sollen durch befestigte Böschungflächen, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, ausgestaltet werden – die hierdurch entstehenden Nutzungseinschränkungen sind diesen, aus dem Landschaftsbild abgeleiteten Zielsetzungen unterzuordnen. Ausnahmen sind bei der Ausgestaltung von Garagenzufahrten und Parkplätzen nahe seitlicher Grundstücksgrenzen zugelassen.

9.3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die statistischen Zahlen auf Kreisebene belegen, dass in den Randbereichen der regionalen Siedlungsachse Heidelberg – Karlsruhe die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und der tatsächlichen Entwicklung lässt ein Defizit von PKW-Stellplätzen erwarten, für das im Plangebiet öffentliche Parkierungsflächen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können.

Die Entwurfskonzeption sieht einen höhengleichen Straßenausbau mit reduzierten Querschnitten vor. Die Straßen sollten sowohl eine Erschließungsfunktion haben, als auch ein lebendiger Lebensraum für die Bewohner - und hier insbesondere für die Kinder - sein. Ausgewiesen werden im Zufahrtsbereich ausschließlich Parkierungsflächen für Besucher. Ein darüber hinaus gehender Parkplatzbedarf widerspricht dem hier gewählten Konzept, so dass eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen werden muss, nach der die Anwohner die tatsächlich benötigte Anzahl an PKW-Stellplätzen auf ihrem eigenen Grundstück anlegen. Die Stadt Östringen legt daher fest, für Wohnungen mit weniger als 60 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, bei Wohnungen, die größer als 60 m² sind, 2,0 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern.

V. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden Ortsnetz erfolgen.

Auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Entwässerungs-Entwurfes wird das Baugebiet ordnungsgemäß an das öffentliche Entwässerungs-Netz angeschlossen

Es ist angedacht, das Baugebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Dabei werden die günstigen Standortbedingungen genutzt, um den nicht behandlungsbedürftigen Dachabfluss separat abzuleiten. Auf die verbindliche Vorgabe, eine Zisterne mit Retentionsteil auf jedem Grundstück zu realisieren, wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

Der Straßen- und Hofabfluss wird mit dem Schmutzwasser im Mischwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet. Diese Konzeption ist fachtechnisch auf ihre Machbarkeit hin zu überprüfen und würde sowohl der Zielsetzung des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 01.01.1999 Rechnung tragen, als auch dem Anspruch einer ökologischen Entwässerung entsprechen.

Das Drainagewasser sollte ebenfalls, sofern dieses aufgrund der Höhenlage möglich ist, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

VI. Bodenordnung

Die Stadt Östringen wird auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 55 bis 79 BauGB durchführen.

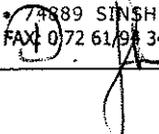
VII. Flächenbilanz

Wohnbauflächen		ca. 0,31 ha
Verkehrsfläche		ca. 0,06 ha
“private Grünfläche I“	ca. 0,03 ha	
“private Grünfläche II“	ca. 0,02 ha	
“private Grünfläche III“	ca. <u>0,04 ha</u>	ca. 0,09 ha
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>		ca. 0,01 ha
Geltungsbereich		ca. 0,47 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 17.03.2004; ergänzt : 26.07.2004, 25.10.2004 – GI/Ru


 der Bürgermeister
Muth
 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


 der Architekt