

Stadt OSTRINGEN
- Stadtteil Tiefenbach -
Landkreis Karlsruhe

Kopie

SATZUNG

zum

Bebauungsplan

"Linnenacker-Berg"

BAU-PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7525 BAD SCHÖNBORN · Beethovenstr. 7 · Tel. (07253) 69 66

- I. Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der

Stadt ÖSTRINGEN am 7. 3. 1989
den Bebauungsplan

" L I N N E N Ä C K E R - B E R G "

als Satzung beschlossen.

- II. Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- II.1 Bebauungsplan - Baulinienplan, M 1 : 500
mit Eintragungen der Baugebiete,
der Maße der baulichen Nutzung
und der Baugrenzen sowie der
Verkehrsflächen (Anlage 3)
- ~~II.2 Der Längenschnitt der auszubauenden Straße M 1 : 100
500 (Anlage 4)~~
- II.2 Die Festlegungen der nachfolgenden §§
- § 1 Art der baulichen Nutzung
1. Die Baugebiete BG 1 und BG 2 werden zum allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO erklärt.
 2. Das Baugebiet BG 3 (SO) wird als Fläche für den Gemeindebedarf festgelegt. Es dient der Unterbringung eines Kindergartens und der zugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
 3. Das Baugebiet BG 4 wird zum Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO erklärt. Es dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und den zu seinem Betrieb erforderlichen Einrichtungen und Bauten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. In Anlehnung an § 17 (1) BauNVO werden für die Baugebiete BG 1, BG 2 und BG 3 Höchstwerte festgelegt:
 - zwei Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
 - Geschößflächenzahl (GFZ) : 0,8
2. Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen und der gesetzlichen Grenzabstände zulässig, auch wenn dadurch die in Ziffer 1 festgelegten Höchstwerte nicht erreicht werden können.
3. Im Baugebiet BG 4 sind eingeschossige Gebäude, die für den Betrieb des RRB erforderlich sind, zulässig.

§ 3 Bauweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
2. Im Baugebiet BG 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 4 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur in dem durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Bereich zugelassen.

§ 5 Gestaltung der Bauten

1. Die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch §§ dieser Satzung eingeschränkt wird.
2. Zulässig sind Walm- und Satteldächer. Die Dachneigung darf 40 Grad nicht übersteigen. Flachdächer sind unzulässig.
3. Asymetrische Dachformen sind zulässig. Hierbei darf die steile Dachseite maximal 75 Grad, die flache Dachseite zwischen 10 und 25 Grad geneigt sein.
4. Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

§ 6 Sockelhöhe

1. Die Gebäude sind so anzulegen, daß die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens in der Mitte des Hauptgebäudes höchstens 1 m über der Straßenachse liegt.

2. Ausnahmen sind bei starker Längsneigung der Straße möglich.
Hier kann die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens auf der Bergseite maximal höhengleich und auf der Talseite maximal 2,50 m über der Straßenachse liegen.

§ 7 Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudehöhe

1. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.
2. Die Höhe der Außenwände darf an den Traufseiten maximal 6,50 m betragen.
Sie wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Dachhaut.

§ 8 Bepflanzung

1. Vorgärten müssen als Ziergärten gärtnerisch gestaltet werden.

2. An den nördlichen Grundstücksgrenzen des Baugebietes BG 2 ist - zur Vermeidung von Kaltluftstaus im Reb Gelände - eine durchgehende Bepflanzung mit wintergrünen Hecken nicht zugelassen. Die in der kalten Jahreszeit laub- bzw. nadelfreien Bereiche sollen den seitlichen Grenzabständen der jeweiligen Gebäude entsprechen.
3. An der Westseite des Baugebietes BG 4 ist eine Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Gebüsch als Sichtschutz anzulegen.

§ 9 Einfriedigung

1. Die Höhe der Einfriedigung darf an Fuß- und Fahrwegen, Straßen und öffentlichen Anlagen höchstens 0,7 m, an seitlichen Grundstücksgrenzen höchstens 1,5 m betragen.
2. Es sind nur offene Einfriedigungen zulässig.
3. Stützmauern bis zu 1 m Höhe sind zulässig (siehe auch § 11 (2)).

§ 10

Versorgungseinrichtungen

1. Versorgungseinrichtungen wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der Straßenbeleuchtung und dergleichen, dürfen nach § 14 BauNVO auch auf den im Bebauungsplan als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
2. Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Stadt festgelegt.
3. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

§ 11

Böschungen

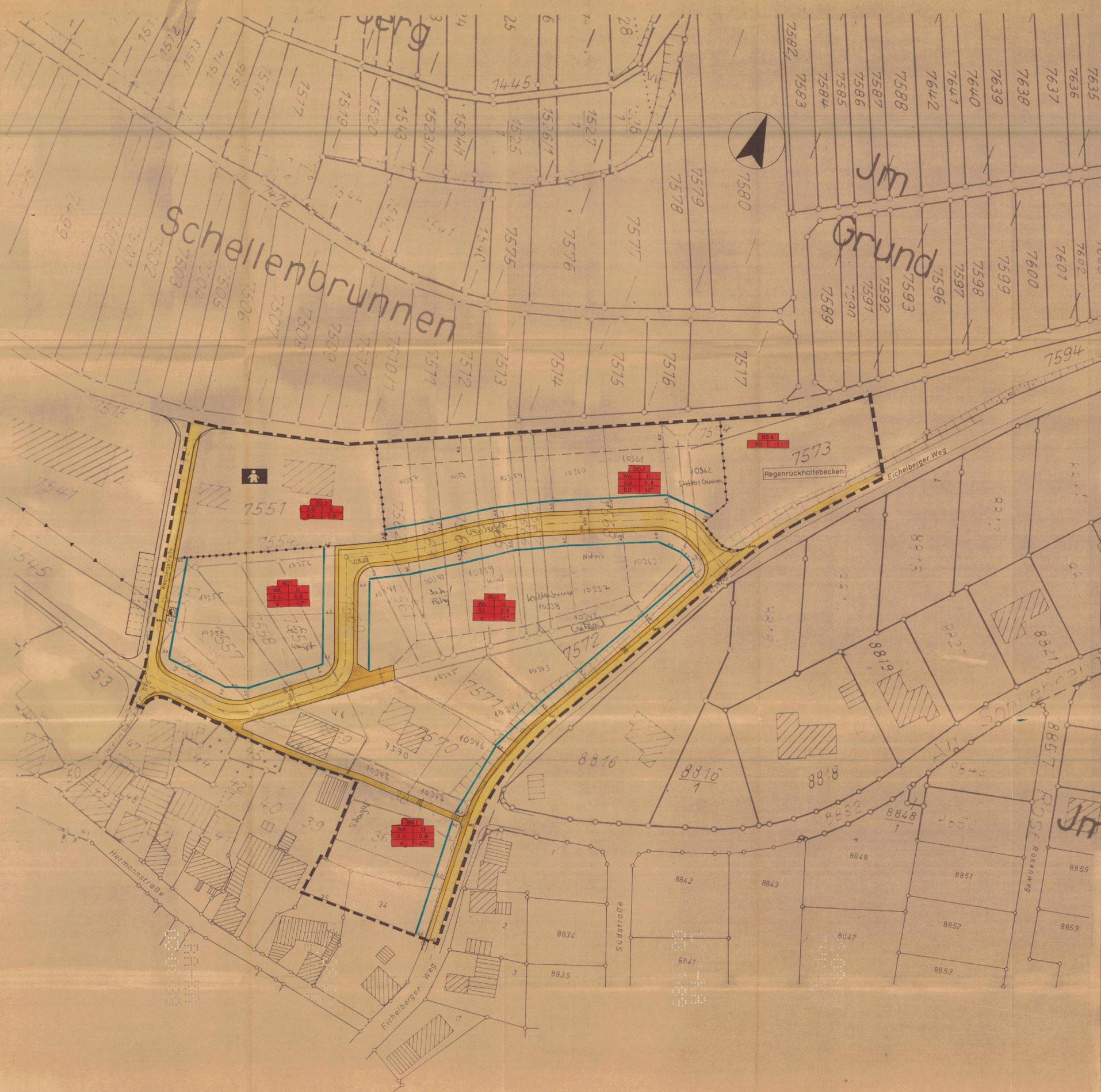
1. Böschungen, die durch Einschnitte oder Anschüttungen an öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, liegen in den Baugrundstücken.
2. Die Errichtung möglicherweise erforderlicher Böschungssicherungen oder Stützmauern entlang der Erschließungsanlagen geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. § 9 (3) ist zu beachten.

STADT ÖSTRINGEN

Stadtteil Tiefenbach

BEBAUUNGSPLAN LINNENÄCKER - BERG

M 1:500 Baulinienplan



ZEICHENERKLÄRUNG:

	Gehweg		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fahrbahn		Baugebietsnummer
	Grenze des Planungsgebietes		Art der Nutzung
	Neue Grundstücksgrenze		Grundflächenzahl
	Baugrenze		Bauweise
	Bestehende Bebauung		Geschöfzahl
	Umspannstation		Geschöfzahl max. Dachneigung
	Kindergarten		offene Bauweise § 22(2) BauNVO
			Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
			Sondergebiet § 11 BauNVO
			nur Einzel- u. Doppelhäuser
			Straßenstationierung
			Höhe über NN

Der Bebauungsplan wurde auf Beschluß des Gemeinderates aufgestellt und in der vorliegenden Form am genehmigt.

(Siegel u. Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde nach § 24 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 31.12. bis 31.12. öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde ortsüblich bekanntgegeben.

(Siegel u. Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 31.12. nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Ausgeführt: Östringen, den 31.12.1989.

(Siegel u. Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde nach § 11 BBauG vom genehmigt.

(Siegel u. Unterschrift)

Der genehmigte Bebauungsplan hat nach § 12 BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist mit Datum vom rechtsverbindlich.

(Siegel u. Unterschrift)

Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der den Aufstellungsverfahren zu Grunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 07.03.1989 als Satzung beschlossen wurde. Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 03.08.1989 bestätigt worden. Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 02.09.1989 rechtsverbindlich.
Ausgefertigt am 02.11.1989
Bamberger, Bürgermeister

Stadt ÖSTRINGEN
- Stadtteil Tiefenbach -
Landkreis Karlsruhe

B E G R Ü N D U N G

zum
Bebauungsplan
"Linnenacker - Berg"

B A U - P L A N

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7525 BAD SCHÖNBORN · Beethovenstr. 7 · Tel. (07253) 69 96

1.0 Allgemeines

Zur Abrundung des Siedlungsgebietes ist für den Bereich zwischen Eichelberger Weg und dem unteren Ende der Weinberganlage eine Erschließung mit der Ausweisung von Einzelbauplätzen geplant.

Die vorhandenen Gebäude von Schule und Kindergarten verlieren damit ihre Randlage außerhalb der geschlossenen Bebauung.

Am Nordostende des Planungsgebietes wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, das bei Starkregen die Wassermengen aus dem östlichen Weinbergsgelände aufnehmen soll, die nicht an die Ortsnetzkanalisation abgegeben werden können.

2.0 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Linnenäcker - Berg" erfasst 25.200 m².

Die Erschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig Gehwege von je 1,5 m Breite.

Die Weinbergstraße und der Eichelberger Weg liegen jeweils mit halbem Querschnitt im Planungsgebiet. Die Straßenfläche beträgt 3.690 m².

- 2 -

Im Südteil des Planungsgebietes soll ein Fußweg die Weinbergstraße/Erschließungsstraße mit dem Eichelberger Weg verbinden. Der Fußweg umfasst bei einer Breite von 2 Metern 180 m².

Das Regenbecken am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes liegt, einschließlich Nebenanlagen, auf einer Fläche von 2.000 m².

Der bestehende Kindergarten liegt auf einer Fläche von 2.400 m².

In der Zusammenstellung ergibt sich:

Brutto-Bauland	25.200 m ²	(100 %)
Straßen/Gehwege	3.690 m ²	(14,6 %)
Fußweg	180 m ²	(0,7 %)
Regenbecken	2.000 m ²	(7,9 %)
Kindergarten	2.400 m ²	(9,5 %)
	<hr/>	
Netto - Bauland	16.930 m ²	(67,2 %)

Von der Umlegung werden 33 Flurstücke erfasst, einschließlich der Straßen- und Weggrundstücke.

7 Flurstücke werden nur teilweise von der Umlegung erfasst.

- 3 -

3.0 Bebauung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 2,52 Ha wurde in 26 Baugrundstücke mit Flächen zwischen 530 m² und 950 m² aufgeteilt.

Davon sind 3 Grundstücke bereits bebaut, zwei mit Wohnhäusern und eins mit einem Kindergarten.

Auf den 23 Baugrundstücken können zwischen 23 und 46 Wohneinheiten erstellt werden.

Zusammen mit den vorhandenen 4 Wohneinheiten können, ausgehend von einer Belegung von 3 Personen je Wohneinheit, zwischen 81 und 150 Personen Wohnraum finden.

Das entspricht einer Wohndichte von 32,1 bis 59,5 Einwohner je ha, bezogen auf das Bruttobauland.

Der nach dem Bauflächenerlass des Innenministeriums maßgebliche Richtwert von 45 Einwohner je ha für Klein- und Unterzentren im ländlichen Raum liegt zwischen diesen Grenzwerten.

Auf einem Grundstück ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Das Wohngebiet umfasst 23.200 m².

Es soll in offener Bauweise (maximal 2-geschossig) bebaut werden.

Um in der kalten Jahreszeit den Abfluß der Kaltluft aus dem im Norden anschließenden Reb Gelände zu gewährleisten, sind auf den nördlichen Grundstücken nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Aus dem gleichen Grund ist die Pflanzung immergründer Hecken hier eingeschränkt.

Um den Regenwasseranfall und die Flächenversiegelung gering zu halten, sollen die unbebauten Flächen, insbesondere Garagenzufahrten, Hofflächen etc., weitgehend wasserdurchlässig gehalten werden.

4.0 Regenbecken

In der Nordostecke des Planungsgebietes liegt das Baugebiet BG 4 mit einer Fläche von 2.000 m², auf dem ein Regenrückhaltebecken gebaut werden soll. Das Becken soll das oberflächlich abfließende Wasser nach Regenfällen aus dem Weinberggelände aufnehmen und zeitverzögert, mit gemindertem Spitzenabfluß, an die Ortsnetzkanalisation abgeben.

Es soll einen großzügig dimensionierten Sand- und Geröllfang enthalten.

Auf dem Grundstück kann auch eine Materialhütte und eine Schaltstation errichtet werden.

Die Einrichtungen auf dem Grundstück sollen durch Busch- und Baumpflanzungen von den Wohngrundstücken optisch getrennt werden.

5.0 Erschließung

Das Planungsgebiet wird in seiner Randlage durch die bereits ausgebaute Weinbergstraße und den Eichelberger Weg erschlossen.

- 5 -

Erstere wurde bereits auf einen leistungsfähigeren Querschnitt erweitert.

Die innere Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig Gehwege von je 1,50 m Breite.

Im Zuge der Erschließung erhält die Weinbergstraße auf ihrer Ostseite und der Eichelberger Weg auf seiner Westseite, bis zur Einmündung der Erschließungsstraße, einen Gehweg.

Eine Fußwegverbindung von der Weinbergstraße/Erschließungsstraße zum Eichelberger Weg ist im Südteil des Planungsgebietes vorgesehen.

Alle Grundstücke sind über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes ist durch eine Hauptleitung, die im Zuge des Ausbaues in die neu zu bauende Erschließungsstraße umzuverlegen ist, sichergestellt.

Die Baugrundstücke an der Weinbergstraße und am Eichelberger Weg werden an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen.

Ebenfalls verlegt werden muß ein kurzes Leistungstück zwischen Wirtschaftsweg und Eichelberger Weg, das aus einem künftigen Bauplatz auf das Grundstück des Regenrückhaltebeckens umzulegen ist.

Die Entsorgung erfolgt im Misch-System.

- 6 -

- 6 -

Das Abwasser wird zum grössten Teil über die Er-
schließungsstraße in die Weinbergstraße abgeführt.
Die entlang dem Eichelberger Weg liegenden Baugrund-
stücke werden an den bestehenden Sammler angeschlossen.

Der weiterführende Kanal in der Weinbergstraße wurde
bereits auf den für den Anschluß des Neubaugebietes
erforderlichen Querschnitt ausgebaut.

Eine von der Stadt ÖSTRINGEN in Auftrag gegebene
Überrechnung der Ortsnetzkanalisation soll klären,
ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung einer
ordnungsgemässen Abwasserbeseitigung erforderlich
sind.

7.0 Stromversorgung

Für die niederspannungsseitige Versorgung des Planungs-
gebietes kann die bestehende Station an der Weinberg-
straße verwendet werden.

- 7 / Kostenschätzung -

8.0 KOSTENSCHÄTZUNGSTRASSENBAU

Pos. 1	Einrichten, Freimachen und Räumen der Baustelle.			
	Pauschal		DM	40.000,--
Pos. 2	Lösen, Laden und Abfahren von Aushub- material			
	ca. 3.700 m ³	EP DM 20,--	DM	74.000,--
Pos. 3	Herstellen von Fahrbahnen, Breite 5,5 m, ein- schließlich beidseitigem Gehweg mit je 1,5 m Breite, mit Unterbau, Randbefestigung, Belägen und Entwässerung			
	ca. 1.440 m ²	EP DM 120,--	DM	172.800,--
Pos. 4	Herstellen von Gehwegen entlang der bereits fertiggestellten Weinbergstraße und dem Eichel- berger Weg			
	ca. 1.250 m ²	EP DM 90,--	DM	112.500,--
Pos. 5	Herstellen von Fußwegen, 2 m breit, einschließ- lich Unterbau, Randbefestigung u. Belägen			
	ca. 180 m ²	EP DM 100,--	DM	18.000,--
		Summe Straßenbau :	DM	417.300,--

WASSERVERSORGUNG

Pos. 6	Einrichten und Räumen der Baustelle			
	Pauschal			DM 25.000,--
Pos. 7	Liefern und Verlegen von duktilen Guß-			
	rohren, DN 150 mm, einschließlich Grabenaus-			
	hub und -wiederverfüllung, Formstücke und			
	Armaturen			
	ca. 280 lfdm	EP DM 210,--		DM 58.800,--
Pos. 8	Herstellen von Hausanschlüssen, DN 40 mm			
	ca. 25 Stück	EP DM 1.200,--		DM 30.000,--
Pos. 9	Aufnehmen und Wiederverlegen der Hauptan-			
	schlußleitung einschließlich aller Nebenarbeiten			
	und Notverbindungen			
	ca. 60 lfdm	EP DM 350,--		DM 21.000,--
				<hr/>
	Summe Wasserversorgung :			DM 134.800,-- =====

STRASSENBELEUCHTUNG

Pos. 10	Liefern, Aufstellen und Anschließen von			
	Straßenleuchten			
	ca. 15 Stück	EP DM 3.000,--		DM 45.000,--
				<hr/>
	Summe Straßenbeleuchtung :			DM 45.000,-- =====

KANALISATION

Pos. 11	Baustelleneinrichtung und -räumung Pauschal			DM 30.000,--
Pos. 12	Liefern und Verlegen von Stahlbeton- Schleuderrohren, DN 300 mm, einschließlich Rohrgrabenaushub und -wiederverfüllung sowie Kontrollschächten ca. 260 lfdm	EP DM 375,--	DM	97.500,--
Pos. 13	Liefern und Verlegen von Stahlbeton-Schleuder- rohren, DN 400 mm, einschließlich Rohrgraben- aushub und -wiederverfüllung sowie Kontroll- schächten ca. 50 lfdm	EP DM 425,--	DM	21.250,--
Pos. 14	Herstellen von Hausanschlüssen ca. 25 Stück	EP DM 1.900,--	DM	47.500,--
				<hr/>
	Summe Kanalisation:		DM	196.250,-- =====

-10-

ZUSAMMENSTELLUNG

Straßenbau	DM	417.300,--
Wasserversorgung	DM	134.800,--
Straßenbeleuchtung	DM	45.000,--
Kanalisation	DM	196.250,--
		<hr/>
Netto-Summe:	DM	793.350,--
Unvorhergesehenes und zur Auf- rundung, Ingenieurgebühren etc.	DM	171.562,22
		<hr/>
Zwischensumme:	DM	964.912,28
+ 14 % MWSt.	DM	135.087,72
		<hr/>
Brutto-Erschließungskosten :	DM	1.100.000,--
		<hr/> <hr/>

Aufgestellt: Karlsruhe, den 18.6.86
Kn/hr"

Östringen, 27.4.1989

B A U - P L A N Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI
7500 Karlsruhe Badenwerkstr. - Am Festplatz 7
Telefon 0721 / 23 659

Bürgermeister