

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Bergwiese, 2. Änderung“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl I S. 587), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl S. 403), hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 28.07.2020 den Bebauungsplan „Bergwiese, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 19.05.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

- 1) der zeichnerische Teil im M. 1:500 vom 19.05.2020 und
- 2) die schriftlichen Festsetzungen vom 08.04.2020/28.07.2020.

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3

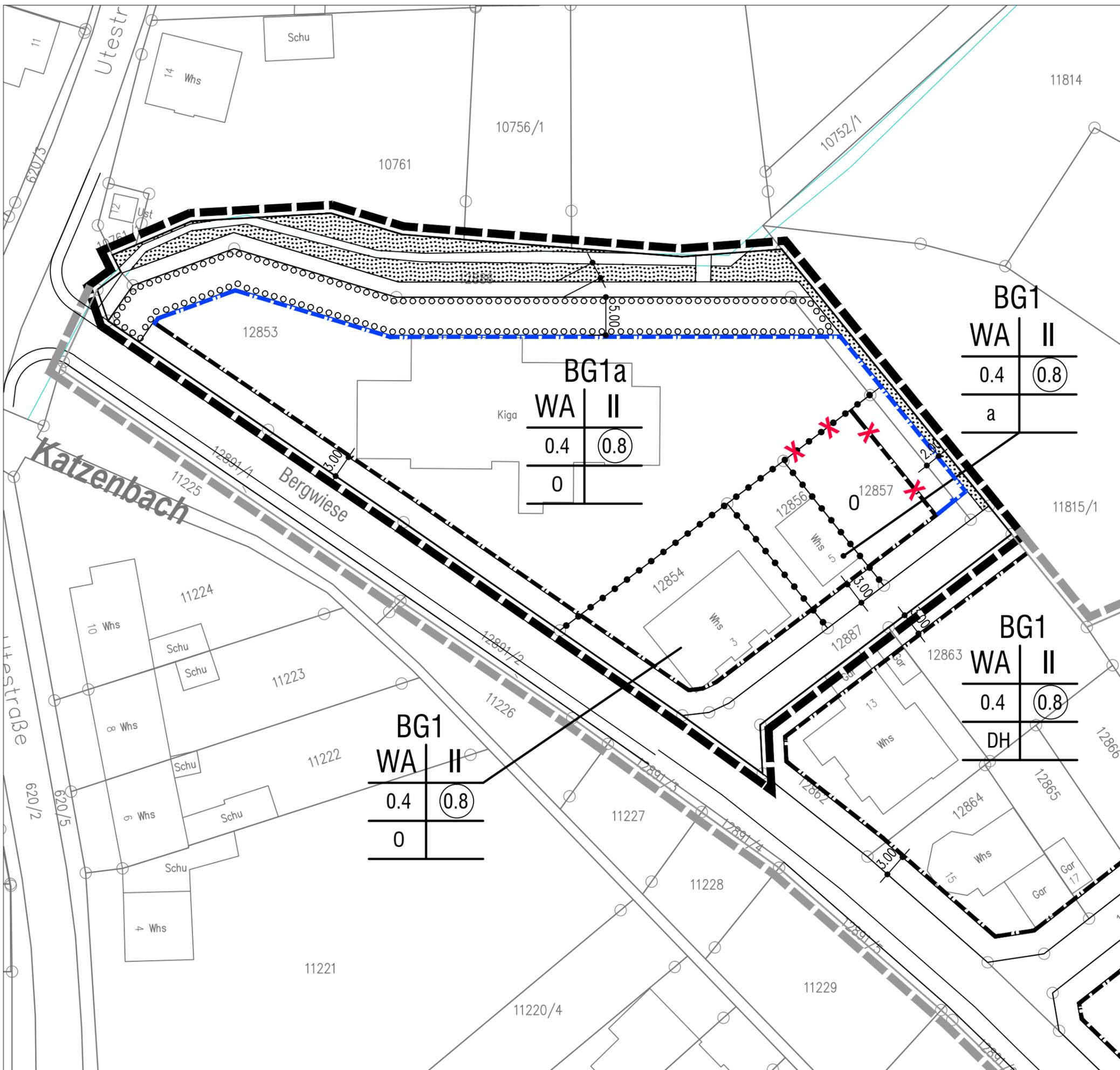
Inkrafttreten

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

Die Übereinstimmung der Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.07.2020 wird bestätigt:

Östringen, den 30.07.2020

Felix Geider, Bürgermeister



- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl
- 2.2. Geschossflächenzahl
- 2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 3.1. **o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. **a** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es gelten die Vorgaben des § 22 (2) BauNVO (offene Bauweise), jedoch darf bis auf die Grenze zum Flurstück 12857 gebaut werden.
- 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4. Baugrenze, neu festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
- 4.1. Öffentliche Grünfläche
- 7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)**
- 7.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
- 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)**
- 8.1. Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 8.2. Abgrenzung der Bebauungsplan-Änderung
- 9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
-
- 10. Sonstige Darstellungen**
- 10.1. Aufhebung der Festsetzung
- 10.2. BG1, BG1a Baugebietsbezeichnung

Stadt Östringen
Stadtteil Odenheim

Bebauungsplan
"Bergwiese"
2. Änderung



28.01.2020/08.04.2020
19.05.2020

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



M. 1:500



Schriftliche Festsetzungen

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

Die am 10.12.1991 als Satzung beschlossenen Schriftlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ ergänzt (grau hinterlegte Text-Passagen).

Die Festsetzungen lauten wie folgt :

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baugebiete BG1 und BG2 werden zum „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) erklärt. Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Die im Bebauungsplan mit „Ö“ gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünanlagen zu nutzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte festgesetzt :

- 2.1 **BG1 / BG1 a**
Zahl der Vollgeschosse Z = 2
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
- 2.2 **BG2**
Zahl der Vollgeschosse Z = 1
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl GFZ = 0,4
- 2.3 Aufenthaltsräume sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, einschließlich ihrer Umfassungswände und den dazugehörigen Treppenräumen, in die Geschossflächenzahl einzurechnen.

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist, abgesehen von der im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung für das Flurstück Nr. 12856, die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig.

Im Baugebiet BG2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gelten die Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO („offene Bauweise“), jedoch ist eine Bebauung auf der Grenze zum Flurstück Nr. 12857 zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen oder der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, auch wenn dadurch die unter der Ziffer 2. festgesetzten Werte nicht erreicht werden können.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Im BG1a ist die Gestaltung der Bauten freigestellt.

5.2 Im BG1 und BG2 sind geneigte Dächer mit folgender maximaler Dachneigung zulässig :
38° bei Z = 1
30° bei Z = 2

Asymmetrische Dachformen sind zulässig.
Hierbei darf die steile Dachseite maximal 75° und die flache Dachseite zwischen 10° und 25° geneigt sein.

6. Sockelhöhe

6.1 Die Gebäude sind so anzulegen, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in der Mitte des Hauptgebäudes höchstens
im BG1 / BG1 a : 0,30 m
im BG2 : 1,00 m
über der Straßenachse liegt.

6.2 Ausnahmen sind bei starker Längsneigung der Straße zulässig.
Hier darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens auf der Bergseite maximal höhengleich und auf der Talseite maximal 2,50 m über der Straßenachse vor dem jeweiligen Gebäudeeck liegen.

7. Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudehöhen

7.1 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.

7.2 Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten :
im BG1 / BG1 a : bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
im BG2 : 3,50 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut.

8. Einfriedigungen

8.1 Einfriedigungen sind als Hecken oder als tote Einfriedigungen (z. B. Zäune, Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk) zulässig.

8.2 Tote Einfriedigungen sind einzugrünen.

8.3 Die Höhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnachse, an sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m, bezogen auf das Ursprungsgelände, betragen.

- 8.4 Mit toten Einfriedigungen ist von der Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen zur Begrünung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
- 8.5 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu 1,00 m Höhe sind unzulässig.
- 8.6 Im BG2 ist bei toten Einfriedigungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, zwischen Unterkante Einfriedigung und Oberkante Sockel ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.
Oberkante Sockel muss auf Fertiggeländehöhe liegen.

9. Böschungen

- 9.1 Böschungen, die durch Einschnitt oder Aufschüttung der Erschließungsstraßen entstehen, liegen in den Baugrundstücken.
- 9.2 Die Errichtung ggf. erwünschter Böschungssicherungen oder Stützmauern geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

10. Grünordnung

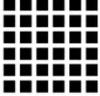
- 10.1 Vorgärten müssen als Ziergärten gestaltet und gepflegt werden.
- 10.2 Es gelten in den dargestellten Flächen folgende „Pflanzgebote“ :
- „Pfg1“
In der den Bach begleitenden Grünzone sind pro angefangener 250 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen.
Es sind dabei die im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden.
- „Pfg2“
Die charakteristischen Feldgehölze der Lössböschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.
- „Pfg3“
Am Übergang zur freien Landschaft sind pro angefangene 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen.
Es sind dabei die im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden.
- 10.3 Die im Rahmen der unter der Ziffer 10.2 genannten „Pflanzgebote“ vorgeschriebenen Bäume und Sträucher sind angemessen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- 10.4 Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft dürfen die im Anhang A2 aufgeführten Bäume und Sträucher nicht angepflanzt werden.
- 10.5 An den nördlichen Grundstücksgrenzen im BG2 ist zur Vermeidung von Kaltluftstaus im Reb-
gelände eine durchgehende Bepflanzung mit wintergrünen Hecken nicht zugelassen.
Die in der kalten Jahreszeit laubfreien Bereiche zwischen Grundstücksgrenze und Hecken
müssen den seitlichen Grenzabständen der jeweiligen Gebäude entsprechen.

11. Versorgungseinrichtungen

- 11.1 Versorgungseinrichtungen, wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der Straßenbeleuchtung, etc. dürfen auch auf den als „nicht überbaubar“ ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 11.2 Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Stadt festgelegt.
- 11.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

Datum der Ursprungsfassung : 10.12.1991 (Satzungs-Beschluss)

Aufgestellt : Östringen / Sinsheim, 08.04.2020/28.07.2020 – 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 „Bergwiese“, 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergwiese“ der Stadt Östringen liegt am nord-östlichen Ortsrand von Odenheim.

Die auf der Grundlage der Ursprungsfassung der Jahre 1991/1992 ausgebildeten Bauflächen sind heute weitestgehend bebaut.



Auszug aus dem Ortsplan

Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bergwiese“ sowie
Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. und auch 2. Änderung des Planwerkes

II. Derzeit rechtskräftige Planfassungen

Der Bebauungsplan „Bergwiese“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Östringen am 10.12.1991 als Satzung beschlossen. Er ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 17.07.1992 in Kraft getreten.

Die **1. Änderung des Bebauungsplanes** bezog sich ausschließlich auf eine Teilfläche, für die die zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben und neu formuliert wurden. Diese Teilfläche wurde durch den Gemeinderat am 19.04.1993 als Satzung beschlossen und konnte am 30.04.1993 in Kraft treten.

Von der Änderung nicht betroffen waren die Schriftlichen Festsetzungen.

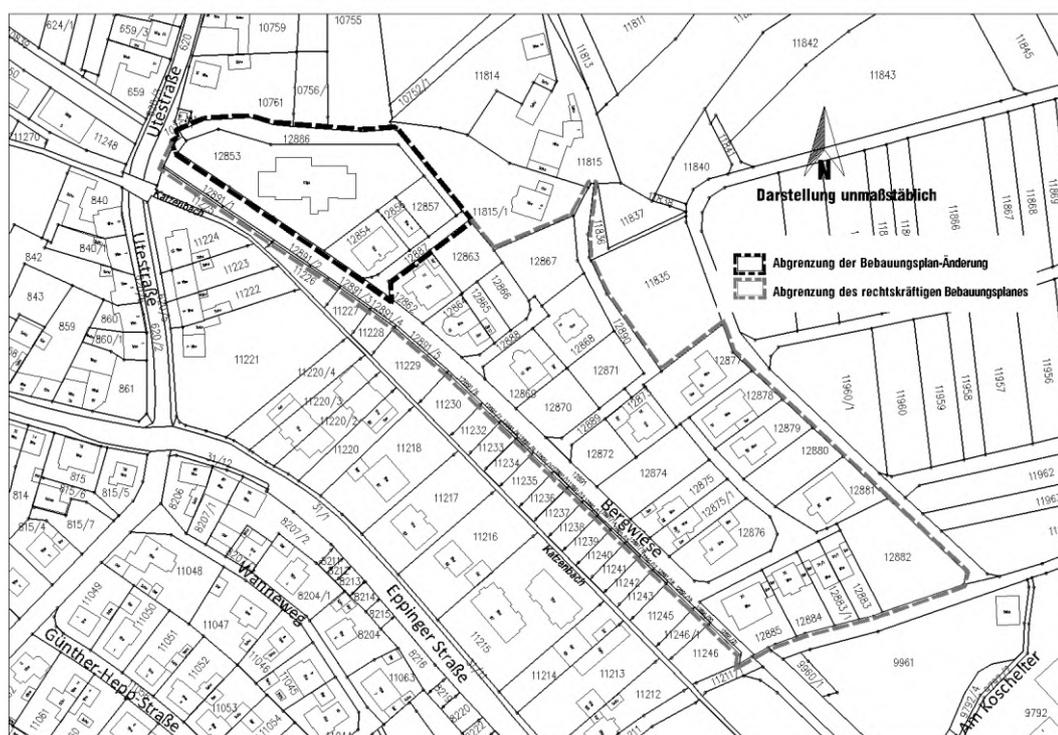
III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ ist zwischenzeitlich der katholische Kindergarten „St. Michael“ entstanden.

Die süd-östlich hieran angrenzenden Grundstücke wurden teilweise mit Wohnhäusern bebaut.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, für diese Grundstücke eine größere Flexibilität einer Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Die gewählte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung. Mit der eingetretenen Rechtskraft treten somit **die planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ in vollem Umfang außer Kraft.**



Gewählter Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“

IV. Rechtliche Grundlagen

Der gewählte Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der besiedelten Fläche von Odenheim und liegt somit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Somit erfolgte die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Die in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehende überbaubare Grundfläche weist eine Größe von weniger als 20.000 m² auf. Durch die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung werden sich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, so dass, unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens, von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen wird.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ betrifft die zeichnerischen sowie schriftlichen Teile des Bebauungsplanes, ohne dass hierdurch die Grundzüge der Planungsinhalte berührt werden.

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ 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 27.03.2020 (BGBl.S.587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Mit ergänzenden Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachform werden die Örtlichen Bauvorschriften ebenfalls fortgeschrieben. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Bergwiese“ sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Festsetzungen über die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert Inhalt des Planwerkes.

Folgende Änderungen werden vorgenommen und sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ :

- Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für die Bauzeile nord-westlich der „Planstraße B“ (Flurstück Nr. 12887) die Festsetzung getroffen, dass hier lediglich Doppelhäuser und Hausgruppen-Einheiten errichtet werden dürfen.

Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, indem für die Flurstücke Nr. 12854 und Nr. 12857 die „offene Bauweise“ zugelassen wird und damit die Einschränkungen auf die genannten Gebäudetypen entfallen.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung der „abweichende Bauweise“ für das Flurstück Nr. 12856 zum Ausdruck gebracht werden, dass auf diesem Grundstück, unabhängig eines Vorhabens auf dem Flurstück Nr. 12857, gemäß dem baulichen Bestand eine Grenzbebauung zugelassen ist (Bebauung auf der Grenze zum Flurstück Nr. 12856).

Zur Ausformulierung dieser Festsetzung wird die „Abgrenzungslinie unterschiedlicher Festsetzungen“ teilweise aufgehoben und zwischen der festgesetzten „abweichende Bauweise“ und der „offene Bauweise“ neu formuliert.

- Die ausgewiesene überbaubare Fläche wird auf den Flurstücken Nr. 12853 und Nr. 12857 bis an die süd-westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 12886 herangeführt. Dieses wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da das letztgenannte Grundstück nicht als öffentlicher Weg ausgebaut und genutzt wird. Durch diese planungsrechtliche Maßnahme verbessert sich die Bebaubarkeit, insbesondere für das Flurstück Nr. 12857.
- Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf dem „Kindergarten Grundstück“ (Flurstück Nr. 12853) redaktionell ergänzt. Hier war bisher lediglich entlang der „Bergwiese“ eine Baugrenze dargestellt.
- Die am 10.12.1991 als Satzung beschlossenen Schriftlichen Festsetzungen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.
Sie werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes um die Aufnahme einer Definition der bereits oben erwähnten „abweichende Bauweise“ ergänzt (Ziffer 3.2).

Darüber hinaus sollen für das Grundstück, Flurstück Nr. 12853, auf dem sich der kath. Kindergarten befindet sowie für das Flurstück Nr. 12857 die das Dach betreffenden bisherigen gestalterischen Vorgaben aufgehoben werden. Damit sind auf diesen Flächen (bezeichnet als BG1a) zukünftig auch Flachdächer bzw. Dachneigungen von mehr als 30° zugelassen.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ hat keinerlei Auswirkungen auf die im Zuge der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes erarbeitete Grünordnungs-Konzeption und die hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen.

Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes. Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn, dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere auch hinsichtlich des Eingriffszeitpunktes, nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs-, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Im Änderungsbereich verläuft der „Kapellenbach“.

Die Flächen des Geltungsbereiches, welche seit dem Jahr 1991 verbindlich als „Wohngebiet“ ausgewiesen sind, werden gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg bei HQ₁₀- bis HQ_{extrem}-Ereignissen überflutet. Die in die Bebauungsplan-Änderung einbezogenen Flächen liegen somit in einem „Überschwemmungsgebiet“ und in einem „Hochwasser-Risikogebiet“.



Bei einer Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes Baden-Württemberg vom 31.07.2009, letztmalig geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018, zu beachten.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im Plangebiet gemäß § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes allgemein zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenem Retentionsraumumfang funktions- und zeitgleich ausgeglichen, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, sowie der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.

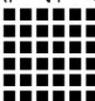
Zu vermeiden sind jegliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Darüber hinaus sind Bauvorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplanes hochwasserangepasst auszuführen.

VIII. Erschließungsbeiträge

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“ löst weder für die Grundstückseigentümer im Änderungsbereich, noch für die außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches aus.

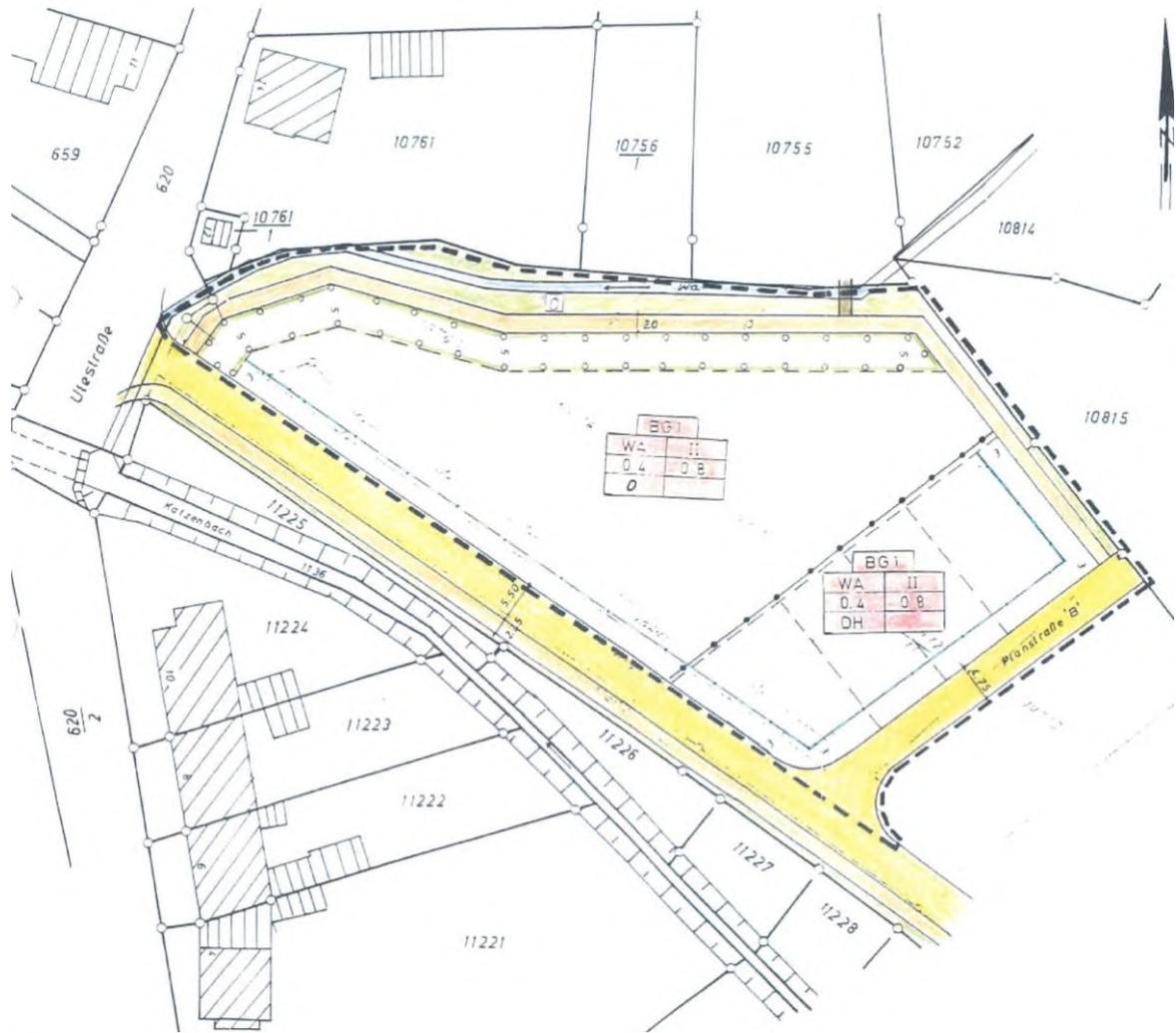
Aufgestellt : Östringen / Sinsheim, 08.04.2020 / 28.07.2020 – GI/Ru

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

Anlage



zeichnerischer Teil
der seit dem 30.04.1993 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bergwiese“