

Satzung
der Stadt Östringen über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinacker I 11, 1. Änderung“

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 20.04.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 22.02.2021.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischem Teil und dem Vorhaben- und Erschließungsplänen, jeweils vom 22.02.2021.

Beigefügt ist eine Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 22.02.2021.

§ 3 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Steinacker I 11, 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Östringen, den 29.04.2021

.....
Felix Geider (Bürgermeister)

(Siegel)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 22.02.2021
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	am 22.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 04.03.2021 bis 06.04.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 09.03.2021 bis 06.04.2021
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 20.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 20.04.2021

Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.	Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.04.2021 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2021 in Kraft.
Östringen, den 21.04.2021	Östringen, den 30.04.2021
..... Felix Geider (Bürgermeister)	 Felix Geider (Bürgermeister)

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

VF Vorhabenfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,65 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe

170,50 m Höhen über Normalnull (NN)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze 1 (maßgebend für Hauptgebäudekörper)

Baugrenze 2 (maßgebend für Hanggeschosse/Tiefgarage)

Baugrenze 3 (maßgebend für auskragende Bauteile)

Baulinien

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Festgesetzte Zufahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

max. 5° Maximal zulässige Dachneigung

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Gewässerrandstreifen)

Bestandshöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung	Bauweise

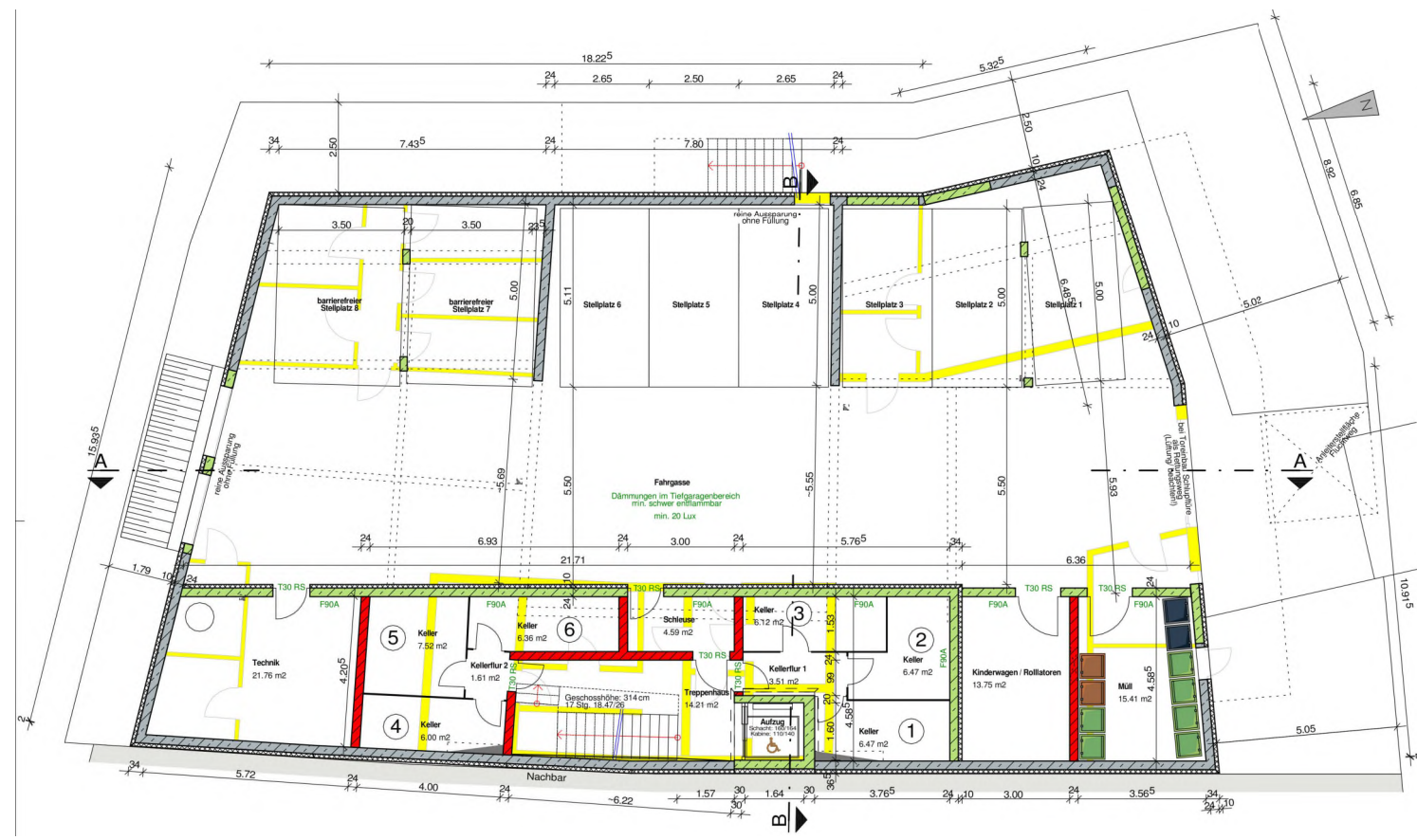


Stadt Östringen

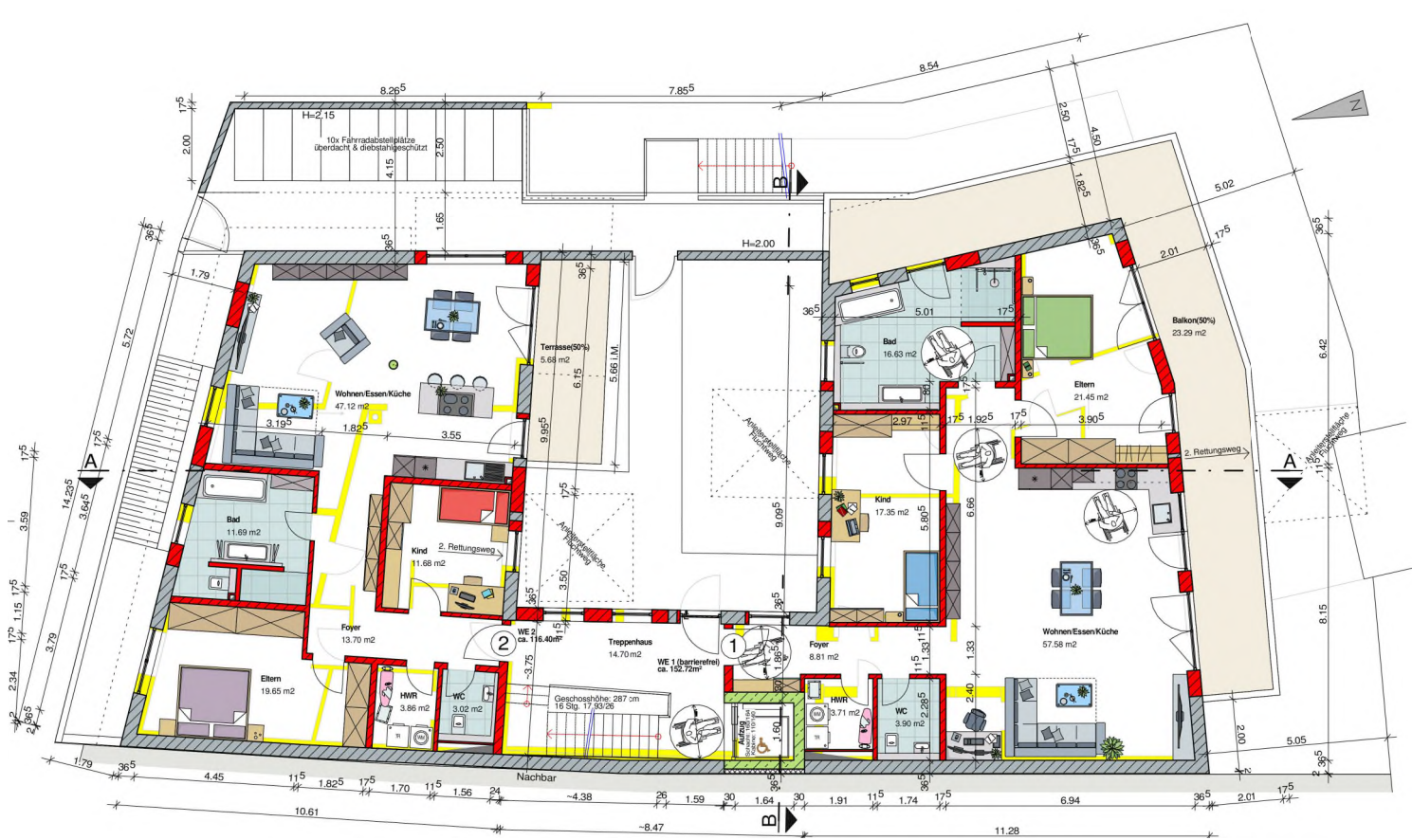
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinacker I 11", 1. Änderung

Planstand	Projekt-Nr. 07ZSO20021		
Endfassung vom 22.02.2021		Datum	Name
	bearbeitet	Feb. 2021	lpe
	gezeichnet	Feb. 2021	lpe
	geprüft	Feb. 2021	lpe
Maßstab		Plan-Nr. SB03BP001	
Zeichnerischer Teil		1 : 500	
EDV: 07ZSO21022_SB03BP001_210420.dwg		Layout: BP_500	Plangröße: 0,35 m²

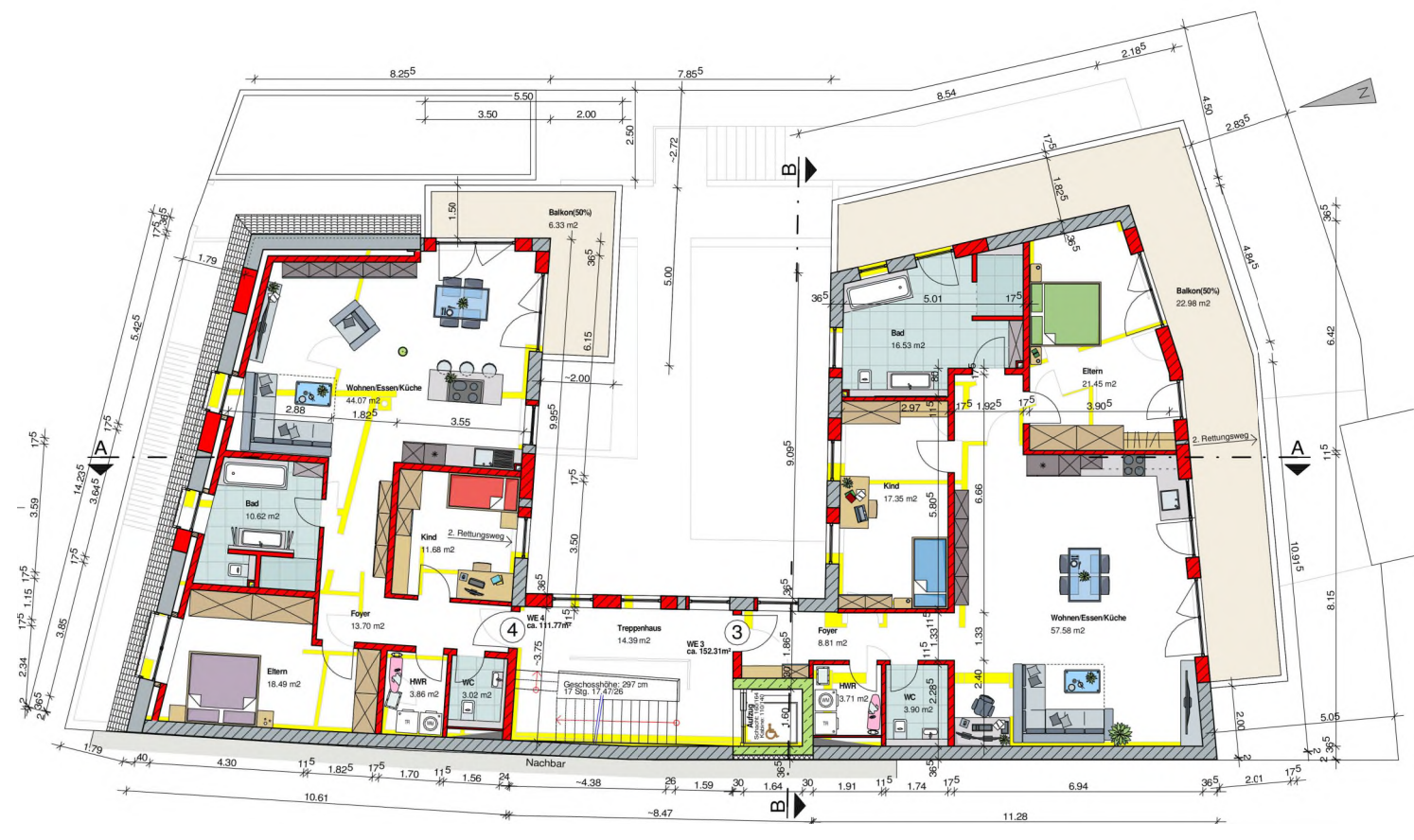
Auftraggeber	Planverfasser
Pauli Bau + Wohnkonzepte GmbH Friedrich-Hecker-Allee 1 68753 Waghäusel	BIT ARCHITEKTEN BIT Architekten GmbH Am Störrenacker 1 b 76139 Karlsruhe Telefon: +49 721 96232-70 Telefax: +49 721 96232-46 info@bit-architekten.de www.bit-architekten.de Stuttgart Karlsruhe Freiburg Heilbronn Villingen-Schwenningen Öhringen Donaueschingen Karlsruhe, den 22.02.2021



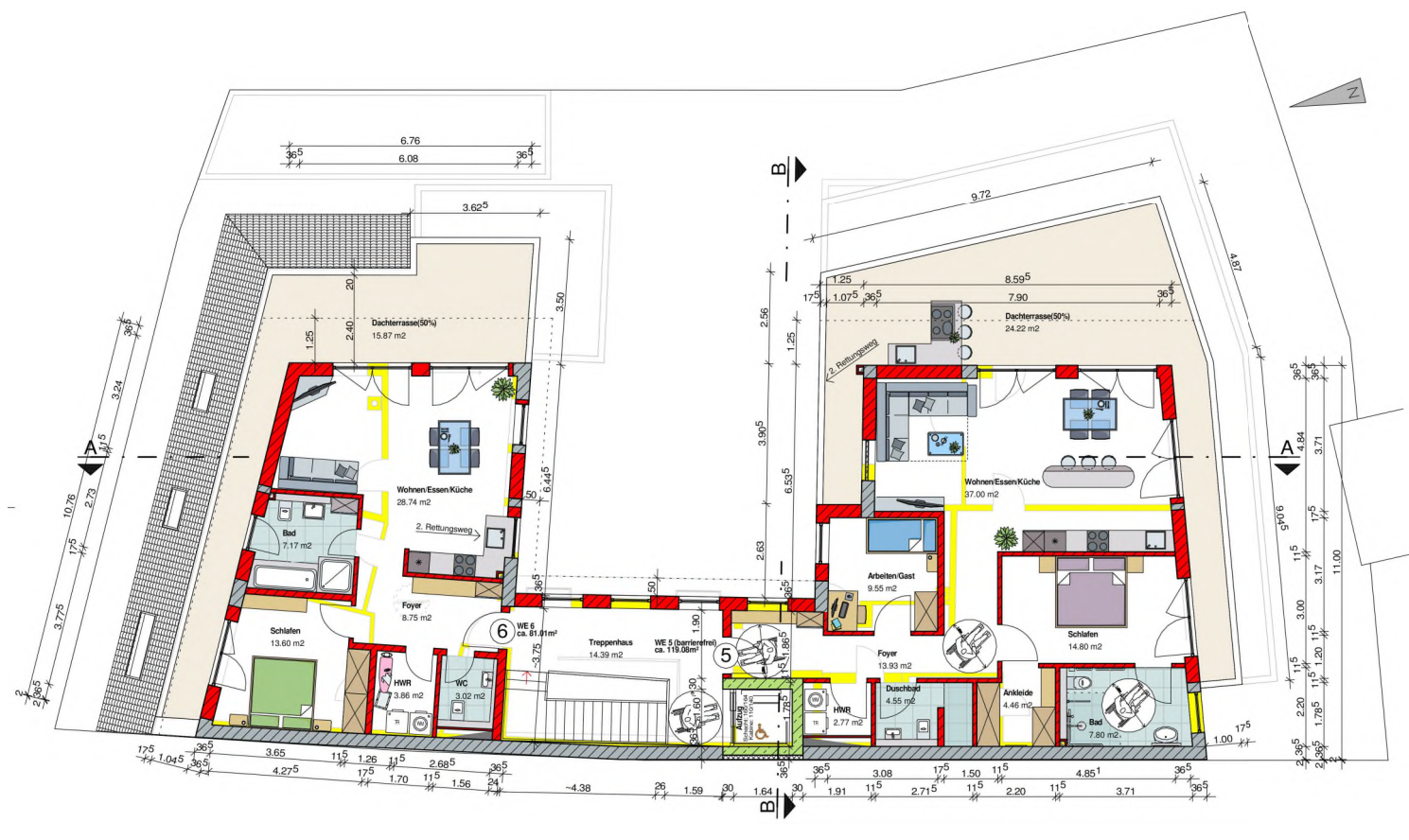
Grundriss Kellergeschoss 1:200



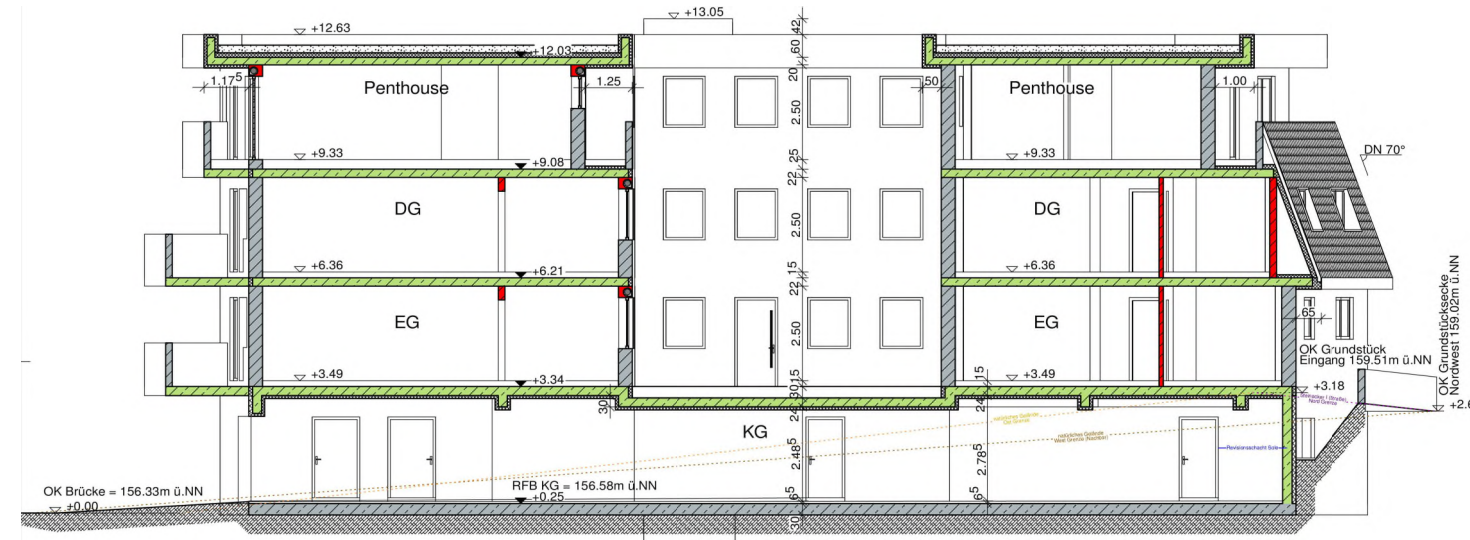
Grundriss Erdgeschoss 1:200



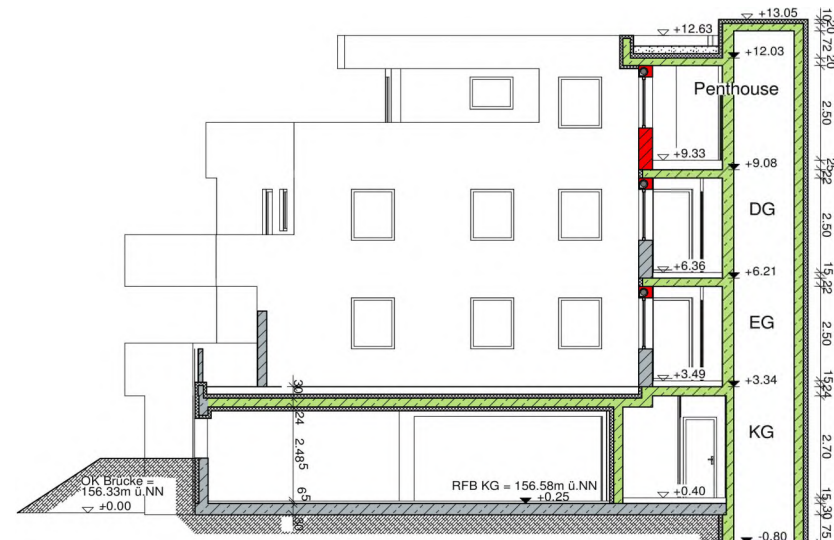
Grundriss Obergeschoss 1:200



Grundriss Penthaus 1:200



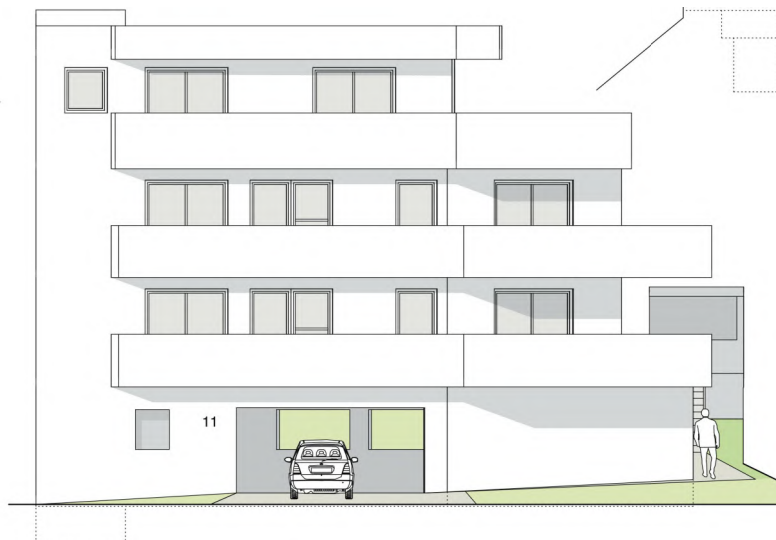
Schnitt A-A 1:200



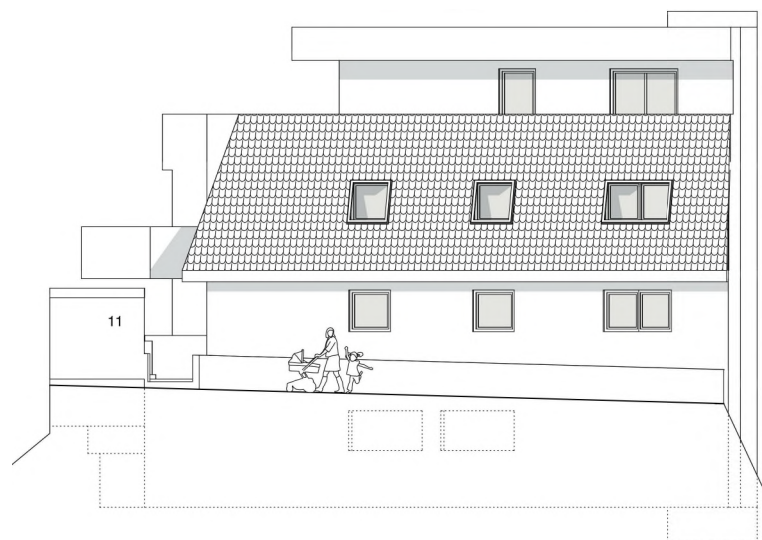
Schnitt B-B 1:200



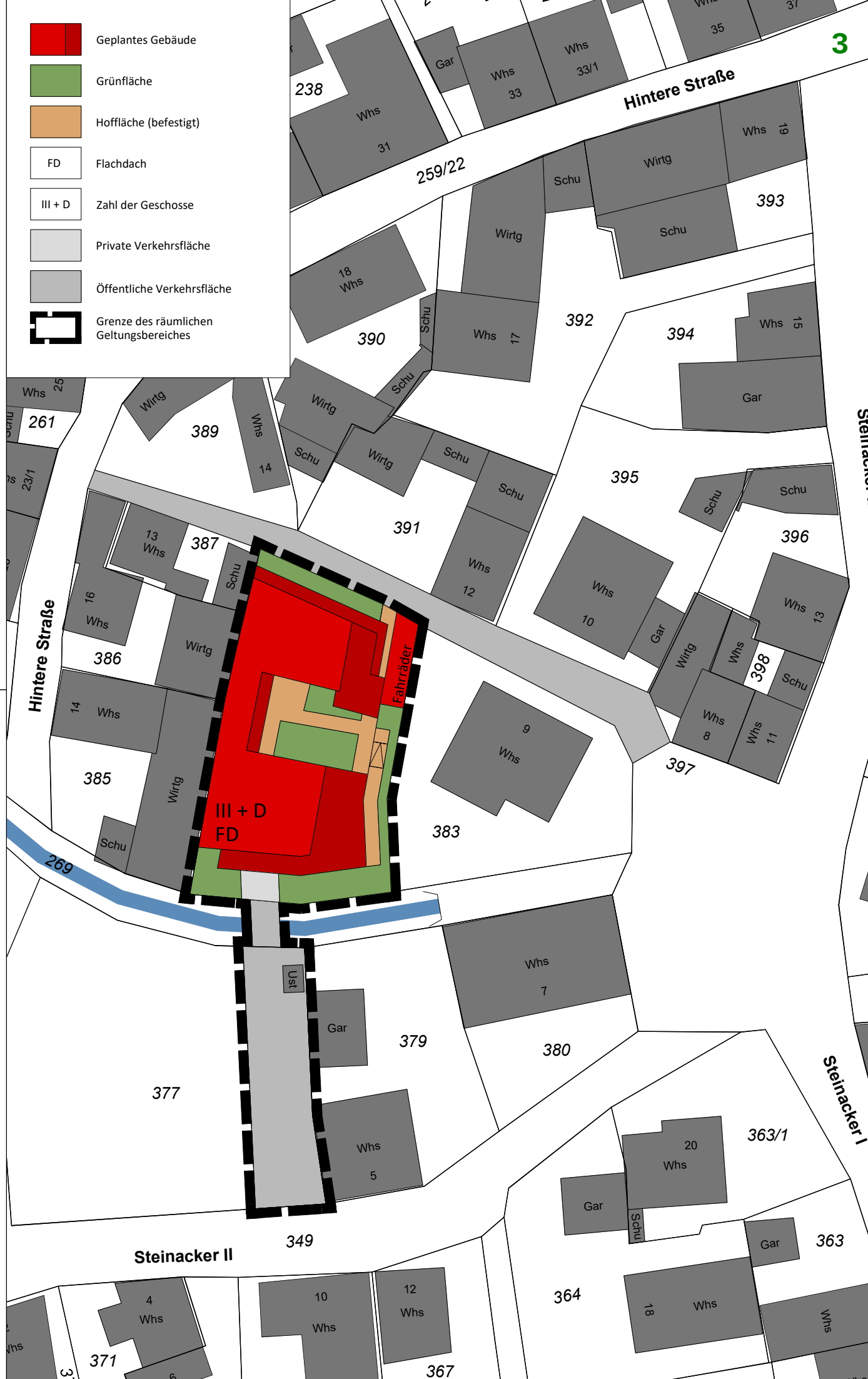
Ansicht Ost 1:200



Ansicht Süd 1:200



Ansicht Nord 1:200



Stadt Östring

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Steinacker I 11", 1. Änderung

Planstand				Projekt-Nr.	
Endfassung vom 22.02.2021				07ZSO20021	
Vorhaben- und Erschließungsplan	bearbeitet	Datum	Name		
	gezeichnet	Feb. 2021	lpe		
	geprüft	Feb. 2021	lpe		
	Maßstab		Plan-Nr.		
	1 : 500		SB03BP002		
EDV: 07ZSO21022_SB03BP001_210420.dwg				Layout: VEP_500	
				Plangröße: 0,50 m²	

Auftraggeber	Planverfasser
Pauli Bau + Wohnkonzepte GmbH Friedrich-Hecker-Allee 1 68753 Waghäusel	BIT ARCHITEKTEN
	BIT Architekten GmbH Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe
	Telefon: +49 721 96232-70 Telefax: +49 721 96232-46 info@bit-architekten.de www.bit-architekten.de
	Stuttgart Karlsruhe Freiburg Heilbronn Villingen-Schwenningen Öhringen Donaueschingen
Karlsruhe, den 22.02.2021	



Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinacker I 11", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Endfassung
22.02.2021**

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07ZSO21022

Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Steinacker I 11“, 1. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinacker I 11“, 1. Änderung liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Vorhabenfläche (VF)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,65. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis 0,9 zulässig. Nicht als versiegelte Fläche anzurechnen sind begrünte Tiefgaragendecken sowie Flächen, die durch über die Grundfläche des Gebäudes auskragende Balkone oder vergleichbare Bauteile überdeckt sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 170,50 m ü. NN. Dies entspricht an der Brücke über den Freibach einer Wandhöhe von ca. 14 m, an der Straße Steinacker I von ca. 11 m.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer „halboffenen Bauweise“. An der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie ist eine Grenzbebauung zwingend vorzusehen. An den mit einer Baugrenze eingefassten Seiten sind Abstandsflächen einzuhalten. Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften sind dabei zu beachten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen 1, 2 und 3 sowie die Baulinie bestimmt.

An die Baulinie muss in Form einer Grenzbebauung zwingend angebaut werden (s. o.).

Eine Überschreitung der Baugrenze 1 mit der Grundfläche von Hauptgebäudekörpern mit Ausnahme von Hanggeschossen (Tiefgarage) ist unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze 2 mit der Grundfläche von Hanggeschossen (Tiefgarage) ist unzulässig. Balkone oder sonstige auskragende Bauteile dürfen die Baugrenze 1 bis maximal zu Baugrenze 3 überschreiten. Eine Überschreitung von Baugrenze 3 ist nur mit Dachüberständen bis 0,75 m Tiefe zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens.

1.5 Tiefgarage, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind nur in Form einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze 2) zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal sechs Wohneinheiten.

1.7 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt darf ausschließlich über die Brücke über den Freibach erfolgen. Zum Steinacker I ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Einwandern von Zauneidechsen während der Aktivitätsphase zwischen April und Oktober ist durch Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes Richtung Mauer entlang des Bachlaufes zu verhindern. Der Zaun aus glatter Folie ist 10 bis 15 cm in die Erde einzugraben.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen entlang des Freibaches

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Freibach mit einer Breite von 5 m die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen untersagt. Auskragende Bauteile wie z. B. Balkone sind ab Erdgeschoss innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinäcker I 11“, 1. Änderung liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen, hiervon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von Solarenergie. Die Substratdicke von Dachbegrünungen darf 10 cm nicht unterschreiten.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2.3 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

An der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie mit zwingender Grenzbebauung sind keine Abstandsflächen einzuhalten. An den mit einer Baugrenze eingefassten Seiten sind Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO (0,2 x Wandhöhe) einzuhalten. Der Mindestabstand von 2,50 m darf hierbei nicht unterschritten werden.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens acht Stellplätze herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

3.3 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zulassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei hingewiesen.

3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

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

Die beiden aufgeführten Hinweise und Vorschriften des Umweltministeriums zur Verwertung von Recyclingmaterial und als Abfall eingestuftem Bodenmaterial gelten nur für die Verwendung der verschiedenen Materialien in technischen Bauwerken, nicht für die Anlage von Reit-/Bewegungsplätzen bzw. Geländemodellierungen.

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern anfallendes Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen usw.) auszuführen.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte teilweise im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Innerhalb der im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden (insbesondere überflutungssichere Ausführung von Kellergeschossen, Lichtschächten o. ä.); dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Folgende Quellen für weitergehende Informationen liegen vor:

- Informationsportal www.hochwasserbw.de
- Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen“
- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2021. mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Östringen, den 21.04.2021

.....
Felix Geider (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.04.2021. tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2021. in Kraft.

Östringen, den 30.04.2021

.....
Felix Geider (Bürgermeister)



Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinacker I 11", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Endfassung
22.02.2021**

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07ZSO21022

Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Steinacker I 11“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Anlass der Planung	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	4
4 Lage und Größe des Plangebietes	4
5 Übergeordnete Planungen	5
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	5
6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale	5
6.2 Gesetzlich Geschützte Biotope	5
6.3 Gewässerschutz	5
6.4 Hochwasserschutz	6
6.5 Immissionsschutz	6
6.6 Denkmalschutz	6
6.7 Altlasten	6
7 Fachgutachten	6
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	6
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
10 Örtliche Bauvorschriften	7
11 Städtebauliche Kenngrößen	7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Vorhabenträger:

Pauli Bau + Wohnkonzepte GmbH
Friedrich-Hecker-Allee 1
68753 Waghäusel

Rechtsgrundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinacker I 11“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Wohnprojektes im Ortskern von Östringen gelegt. Die Planung sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer Baulücke in der Straße Steinacker I mit drei Wohngeschossen sowie einer Tiefgarage vor.

Der Bebauungsplan wurde im Dezember 2018 als Satzung beschlossen. Umgesetzt wurde das Vorhaben bislang jedoch noch nicht.



Bild 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Dezember 2018

Inzwischen fand ein Wechsel des Vorhabenträgers statt. Der neue Träger hat die Planung übernommen, jedoch Veränderungen in den Grundrissen der Wohngeschoss vorgenommen. Darin sind weiterhin sechs Wohnungen enthalten, die ursprünglich geplante Hausmeisterwohnung im Kellergeschoss ist jedoch entfallen. In der Tiefgarage sind weiterhin acht Stellplätze vorgesehen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der eng mit dem zu realisierenden Vorhaben verknüpft ist, ist auch für diese relativ geringfügigen Modifizierungen, die nahezu keine Auswirkungen auf die Gebäudekubatur haben, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der aufgrund der geplanten Modifizierungen am Vorhaben geändert werden muss. Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht gegeben.

3 Lage und Größe des Plangebietes

4 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst weiterhin vollumfänglich das Flurstück 384 sowie teilweise die Flurstücke 377 und 269. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,08 ha.

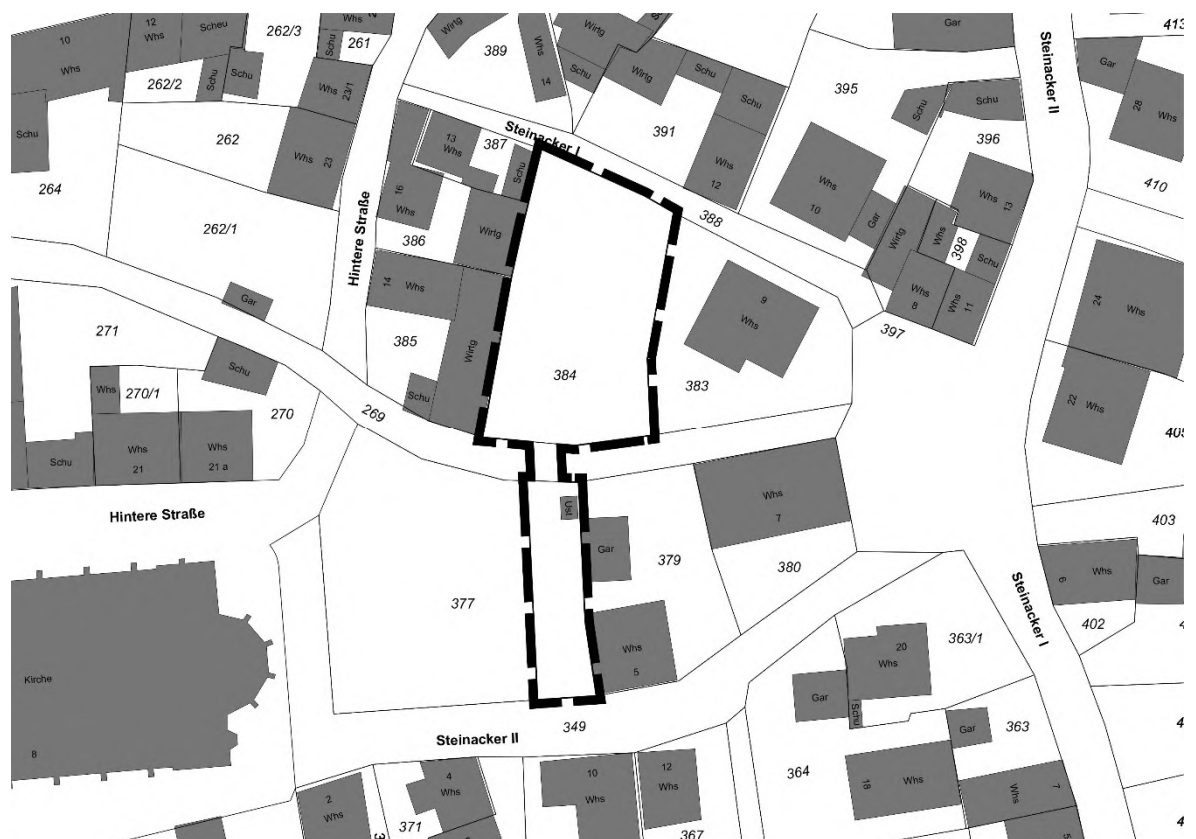


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Östringen ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da das Vorhaben eine Wohnnutzung vorsieht, ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

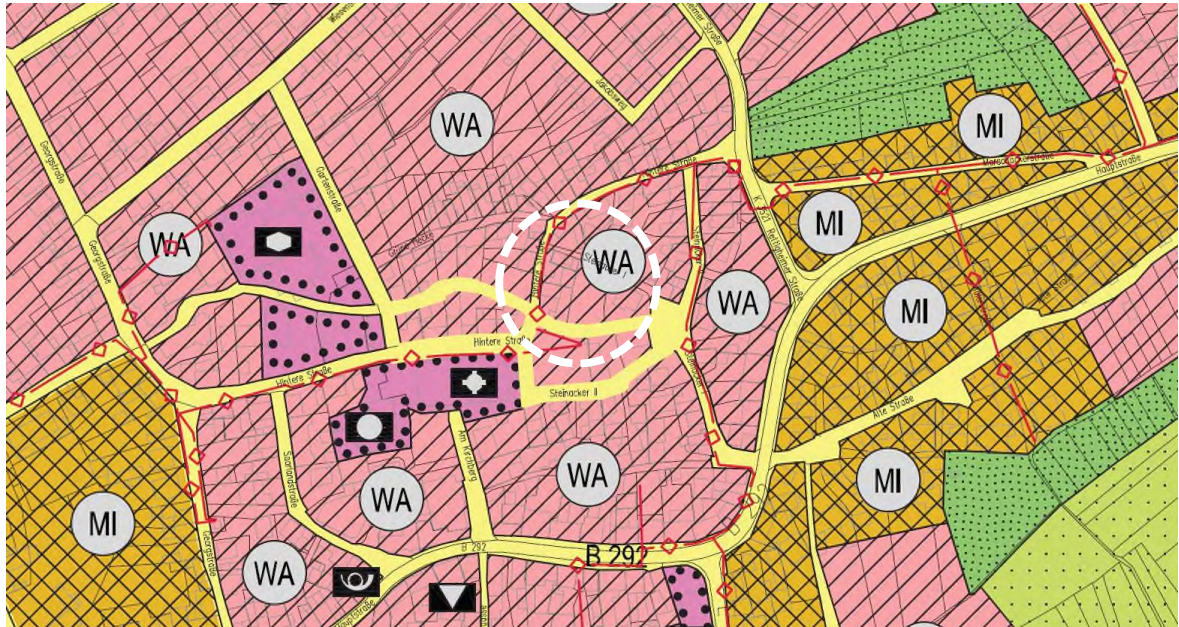


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Östringen mit Plangebiet (weiß markiert)

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmal. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

6.2 Gesetzlich Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

6.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

Das Plangebiet wird gequert durch den Freibach. In Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde ist zu diesem ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dabei sind auskragende Bauteile in diesen Streifen jedoch möglich.

6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Lediglich der eingefasste Lauf des Freibaches wird bei einem solchen Hochwasser ausweiten, ohne jedoch auf Flächen nördlich und südlich auszugreifen.

Bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) kann eine partielle Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

6.5 Immissionsschutz

Es sind keine außergewöhnlichen immissionsschutzrechtlich relevanten Einwirkungen auf das Plangebiet bekannt. Aufgrund der Lage im Ortskern ist von typischen Lärmimmissionen auszugehen. Von der Planung sind keine für angrenzende Bereiche relevante Emissionen zu erwarten.

6.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Fachgutachten

Für die Urfassung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass die Habitatstrukturen im Plangebiet keine Eignung für Brutvögel und Fledermäuse aufweist. Angetroffen wurde ein Exemplar der Zauneidechse, hierbei handelte es sich jedoch vermutlich um ein eingewandertes Tier einer außerhalb des Plangebietes befindlichen Population. Zur Verhinderung weiterer Einwanderung empfiehlt das Gutachten das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes.

Da am Plangebiet keine relevanten Veränderungen festzustellen sind, kann das vorliegende Gutachten weiterhin als gültig eingestuft werden. Die darin enthaltenen Empfehlungen sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung erfolgt ausschließlich eine Überarbeitung der Wohnungsgrundrisse. Änderungen in der überbauten Fläche oder der Gebäudekubatur ergeben sich nicht. Aus diesem Grund sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steinacker I 11“ werden nahezu unverändert in die 1. Änderung übernommen. Lediglich die Zahl der Wohnungen wird von sieben auf sechs reduziert, da die ursprünglich geplante Hausmeisterwohnung entfällt.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinacker I 11“ werden unverändert in die 1. Änderung übernommen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,08 ha	100,0 %
Bauflächen	0,06 ha	75,0 %
Verkehrsflächen	0,02 ha	25,0 %