

Stadt Östringen

Satzung über den Bebauungsplan „Talsbach/Erlenbrüchle“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 16.07.2007 aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Talsbach/Erlenbrüchle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 30.11.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30.11.2006, letztmalig ergänzt am 16.07.2007
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 18.12.2006/16.04.2007
 - dem Grünordnungsplan vom April 2007
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 18.12.2006/16.04.2007

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

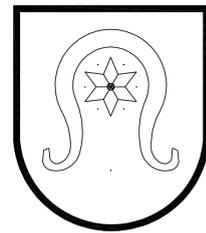
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBOL handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Östringen, den 17.07.2007

Muth, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

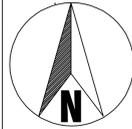
BEBAUUNGSPLAN "TALSBACH / ERLÉNBRÜCHLE"

30.11.2006

Maßstab = 1:500

**STERNE MANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-GLUP.DE

18.12.2006	
16.04.2007	
16.07.2007	



Verfahren

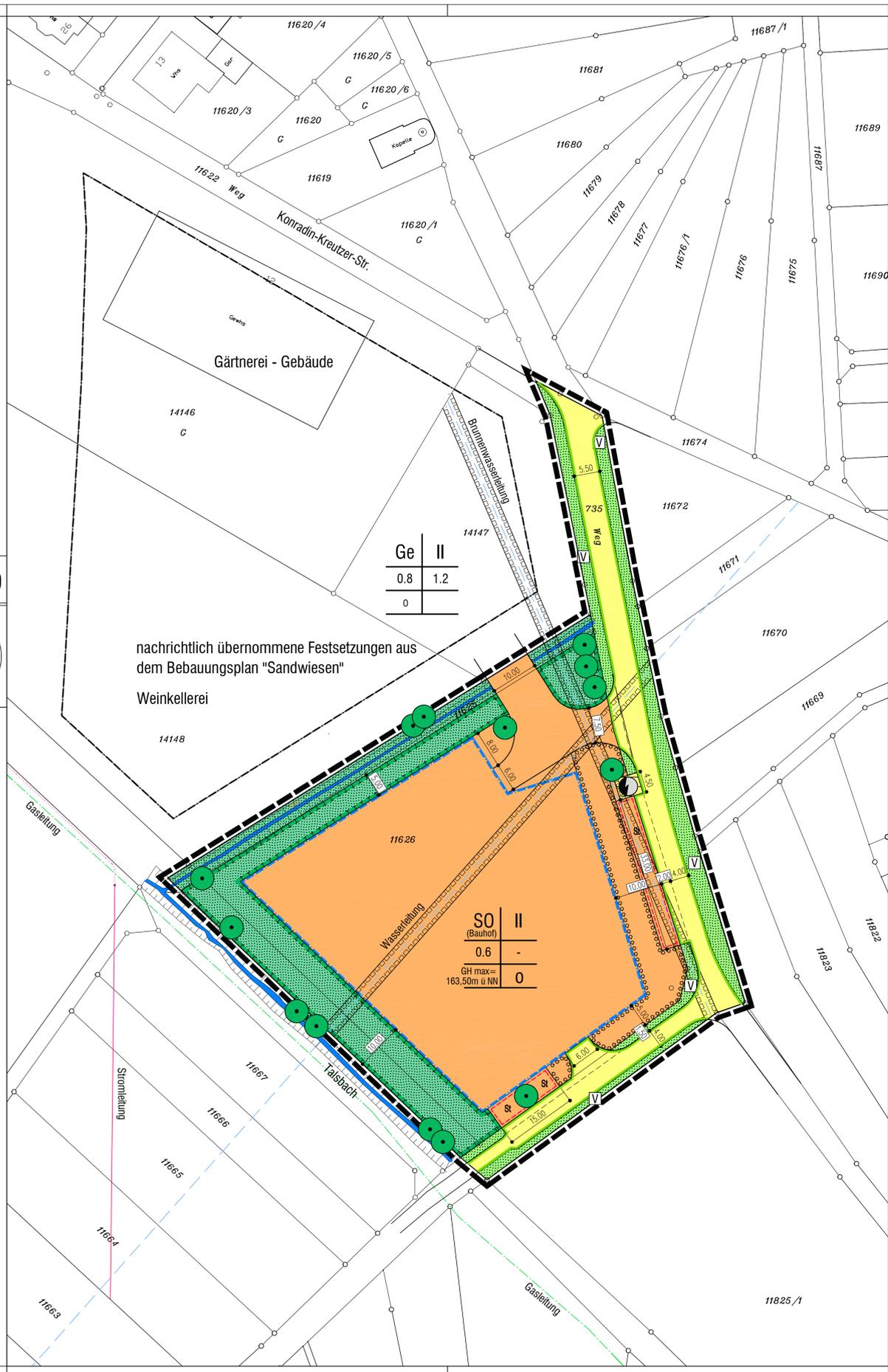
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am **18.12.2006** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26.01.2007** ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **02.02.2007** bis **02.03.2007**.
- III. Nach Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom **23.02.2007** bis **30.03.2007** hat der Gemeinderat am **16.04.2007** den Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am **20.04.2007** gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **27.04.2007** bis **28.05.2007** öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom **10.05.2007** bis **14.06.2007**.
- V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am **16.07.2007** als Satzung beschlossen worden.

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

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

Östringen, den **17.07.2007**

W. Muth,
Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am **07.09.2007** ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1. Sonderbauflächen (§ 1 (1) 4. BauNVO)
 - 1.1.1. Sondergebiet "Bauhof"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. z.B. 0.6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2.3. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.3.1. GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 3.2. offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 4.1. Straßenverkehrsfläche
 - 4.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3. Verkehrsgrün
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - 5.1. Umspannstation
- 6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 6.1. öffentliche Grünfläche
- 7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 7.1. Umgrenzung
- 8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 8.1. hier: Wasserleitung siehe Planeinschrieb
- 9. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
 - 9.1. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25.a BauGB)
 - 9.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25.b BauGB)
- 10. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)**
 - 10.1. Stellplätze
- 11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Talsbach/Erlenbrüchle“,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Sondergebiet „Bauhof“

Zulässig sind alle Nutzungen, die direkt oder indirekt zur Erfüllung der Aufgaben eines städtischen Bauhofes erforderlich sind.

Dies sind insbesondere :

- Lagerhallen und Lagerplätze
- Geräte- und Fahrzeughallen
- Sozialräume
- Räume für Büro- und Verwaltungstätigkeiten
- Schulungsräume
- als Gärtnerei genutzte Gebäude und Freiflächen, einschließlich der Anlagen für die Kompostierung
- Anlagen für die Energieversorgung und -gewinnung

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Bauhofleiter – die Wohnnutzung muss dem Bauhof in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein

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

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das nicht zu überschreitende Maß ist im Lageplan mit 163,50 m über NN angegeben.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Filteranlagen u. a. werden im Einzelfall Ausnahmen zugelassen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Baden-Württemberg. Die Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich und Schutz von Natur und Landschaft sind entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan wie folgt anzulegen und zu pflegen :

- Der Gewässerstreifen entlang des „Talsbach“ ist mit standorttypischen Baumarten, wie z.B. Schwarzerle, Esche, Baum- und Strauchweiden, sowie Straucharten der potentiellen, natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und zu integrieren – Nadelgehölze sind zu entfernen.
- Der Gewässerrandstreifen entlang des Seitengrabens ist mit Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation, sowie Strauchweiden als untergeordnetes Fließgewässer zu bepflanzen. Die Brombeergebüsche, sowie der Anwuchs von Essigbaum sind zurückzudrängen, Nadelgehölze sind zu entfernen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu integrieren.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

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

4.1. Pflanzgebot

4.1.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 400 m² überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche (ohne PKW-Stellplätze) sind ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18 cm, sowie fünf heimische Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist zu mindestens 2/3 auf der mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksfläche vorzunehmen.

Anpflanzungen nach den Ziffern 4.1.3 und 4.2. werden nicht angerechnet.

Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

4.1.2 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die ausgewiesenen Flächen sind entsprechend den Vorgaben der Ziffer 4.1.1 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

4.1.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 3 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

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

Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

4.2. Pflanzbindung

Die mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen, langfristig zu erhalten und zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrockneten Oberboden). Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze werden nur auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gestattet. Dabei sind die gewässernahen, als Kompensationsflächen ausgewiesenen, von jeglicher Baustelleninanspruchnahme auszuschließen.
2. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
3. 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.
4. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
5. Für den Fall, dass im Rahmen der Baumaßnahme Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen.
6. Architektonisch ungegliederte Fassaden sind soweit wie möglich mit Kletter- und Schlingpflanzen zur Verbesserung des siedlungsklimatischen Kleinklimas zu begrünen. Ggf. sind Rank- und Kletterhilfen aus Stahl, als Seilspannsysteme oder als Gitter aus Holz an den Wänden anzubringen.
7. Der Bebauungsplan sieht eine Verdohlung des Seitenbaches am nördlichen Gebietsrand auf einer Länge von ca. 10,00 m vor. Vor einer Realisierung ist eine Genehmigung nach § 76 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg einzuholen.
8. Die Stellung der Gebäude sollte so gewählt werden, dass eine ungehinderte Durchströmung der baulichen Anlagen durch die talabwärts fließende Kaltluft gewährleistet ist (Stellung der Gebäude in Längsrichtung parallel zum „Talsbach“).

Aufgestellt: Sinsheim, 18.12.2006; ergänzt : 16.04.2007 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talsbach/Erlenbrüchle“,
Stadt Östringen

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichtetem Material, das zu einer Gefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen kann (Kupfer, Zink) ist unzulässig.

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

2.1. Freiflächen

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

Nachgehölze sind, bis auf die Kultivierung von Pflanzen im Sinne des §1 der Schriftlichen Festsetzung, unzulässig.

2.2. Stellplätze

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

2.3. Abfallbehälter

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

2.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (keine Nadelgehölze), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand größer 4 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune) bzw. Einfriedigungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

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

Das von Dachflächen abfließende Regenwasser ist über bewachsene Mulden zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser kann, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, in den „Talsbach“ eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser von den Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über Straßen- und Hofeinläufe an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2006; ergänzt : 16.04.2007 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Begründung

zum Bebauungsplan „Talsbach/Erlenbrüchle“ sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Östringen beabsichtigt aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen, den Standort ihres Bauhofes im Quartier „Friedrich-Ebert-Straße“ – „Mühlhausener Straße“ an den süd-westlichen Stadtrand in den Bereich „Talsbach/Erlenbrüchle“ zu verlagern. Durch dieses Vorhaben können die erforderlichen Gebäude und Einrichtungen unter betriebswirtschaftlichen Aspekten optimiert und am Altstandort aufwendige Sanierungsarbeiten vermieden werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des für einen Neubau vorgesehenen Standortes wird der Bebauungsplan „Talsbach/Erlenbrüchle“ aufgestellt. Parallel hierzu schreibt die Stadt Östringen ihren Flächennutzungsplan fort (4. Fortschreibung, 2. Phase).

II. Lage des Standortes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung

Der gewählte Standort des zukünftigen Bauhofes grenzt unmittelbar an ein im Bebauungsplan „Sandwiesen“ rechtskräftig ausgewiesenes „Gewerbegebiet“ an. In diesem befindet sich derzeit der Standort einer Gärtnerei sowie einer Weinkellerei. Süd-westlich des abgegrenzten Bereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, getrennt durch einen Grünstreifen, weitere „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes ist im Nord-Westen sowie Süd-Westen durch Gewässer 2. Ordnung begrenzt („Talsbach“ sowie ein Nebengraben). Sie sollen gemäß des vorliegenden Entwurfes erhalten und in ihrer Ausformung aufgewertet werden.

Auf dem überplanten Flurstück Nr. 11626 befinden sich Gartenparzellen mit einer unterschiedlich intensiver Bewirtschaftung. Ein Großteil der Parzellen wird als Nutzgarten bewirtschaftet und ist zum derzeitigen Zeitpunkt bereits durch eine beginnende Verbrachung geprägt. Auf anderen Grundstücken stehen Geschirrhütten. Zu verzeichnen ist eine freizeitdominante Gestaltung mit angelegten Terrassen, intensiv gepflegten Grünflächen sowie Sichtschutzbepflanzungen aus Nadelgehölzen.

Die Gartenparzellen werden im Bestand derzeit teilweise bis an die Böschungsoberkante des „Talsbach“ bewirtschaftet.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind topographisch betrachtet als „wenig bewegt“ zu bezeichnen. Das Gelände fällt von Süd-Ost- in Süd-West-Richtung um ca. 2,50 m ab.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Bauhof“ ist Inhalt der 2. Phase der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu diesem Bauleitplanverfahren.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Neben dem Bebauungsplan stellt die Stadt Östringen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talsbach/Erlenbrüchle“, auf der Grundlage der Landesbauordnung, Örtliche Bauvorschriften auf. Diese sollen primär die Absicht nach einer landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Freiflächen sowie die Umsetzung einer ökologischen Entwässerungskonzeption an diesem Standort dokumentieren bzw. festschreiben.

Innerhalb der geplanten „Sonderbaufläche“ liegen keine gemäß § 32 NatSchG geschützten Biotope. Ebenso sind keine Naturschutzgebiete bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH bzw. Europäische Vogelschutzgebiete) durch das Planungsvorhaben betroffen.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Östringen am Standort „Talsbach/Erlenbrüchle“ einen Bauhof zu errichten, der sich in das Landschaftsbild einfügt und somit die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Andererseits muss die Gesamtkonzeption einen wirtschaftlichen Betrieb gewährleistet und dazu beitragen, dass die laufenden Betriebskosten reduziert werden können.

1. Erschließungskonzept

Die Erschließung des zukünftigen Bauhofes erfolgt über die „Konradin-Kreuzer-Straße“. Die derzeit nur gering frequentierte Straße ist ausreichend dimensioniert, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Als Erschließungsmaßnahme wird das in den Geltungsbereich aufgenommene Teilstück des angrenzenden Feldweges auf einer Länge von ca. 70,00 m und mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Die Trassierung nimmt im Detail Rücksicht auf die begrenzenden, teilweise bewachsenen Böschungsf lächen. Sie können in vollem Umfang erhalten bleiben.

Die Hauptzufahrt in das Gelände ist im Nord-Osten des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Süden wird das Sondergebiet durch eine zweite untergeordnete Ein- und Ausfahrt erschlossen.

Der Umfang des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens lässt auf den derzeit nur von der Landwirtschaft befahrenen Wegen kein Konfliktpotential erwarten.

Das Plankonzept soll die Möglichkeit offen halten, den Bauhof mittel- und langfristig bedarfsgerecht in nördliche Richtung zu erweitern. Eine in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommene Überfahrt über das hier vorhandene Gewässer 2. Ordnung ist als Verbindung zum angrenzenden Gewerbegebiet „Sandwiesen“ daher Inhalt des Planentwurfes.

Die für die Mitarbeiter erforderlichen PKW-Stellplätze sollen an den Gebietsrand gelegt und unmittelbar über die angrenzenden vorhandenen Wege erschlossen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Bauhof“ gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sollen hier sämtliche erforderlichen Gebäudeeinrichtungen und Anlagen sein, die für den Betrieb eines städtischen Bauhofes, einschließlich des Sammelns von Wertstoffen, erforderlich sind. Dieses sind primär Lager- und Wartungshallen, aber auch die erforderlichen Nebennutzungen, wie Räume für die Verwaltung, sanitäre Einrichtungen bzw. eine Wohnung für den Betriebsleiter. Neben den skizzierten Gebäuden sind im Freien Lager- und Parkierungsflächen zugelassen.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich in starkem Umfang an der Grünordnungskonzeption. Diese sieht Schutzkorridore in einer Breite von 5,00 m bzw. 10,00 m parallel der Böschungsoberkanten des „Talsbach“ sowie des Seitengrabens vor.

Die zu den öffentlichen Verkehrswegen vorgesehenen Mindestabstände ermöglichen eine umfangreiche Eingrünung der Sonderbaufläche.

Es wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Es ist das erklärte Ziel des städtebaulichen Entwurfes, zum Außenbereich hin nicht zu hohe dominante Baukörper entstehen zu lassen. Der zukünftige Bauhof wird sich aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie durch die Umsetzung der Grünordnungsplanung in das Landschaftsbild einfügen. Zugelassen werden ausschließlich 2-geschossige Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von ca. 8,00 m (maximal 163,5 m über NN). Es wird davon ausgegangen, dass die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der Gebäude sowie die Höhe der Freiflächen ein gemitteltes Maß der Bestandshöhen darstellen. Im Gelände werden somit weder größere Einschnitte noch Aufschüttungen sichtbar machen.

5. Grünordnungsplan – Umweltbericht

Die Stadt Östringen hat, parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung, das Planungsbüro Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beauftragt. Im abschließenden Bericht vom April 2007 wird festgestellt, dass durch die Gesamtheit der landschaftspflegerischen Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe des Vorhabens in Grundwasser, Klima/Luft, Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild kompensiert werden. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt für die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ aufgrund der unvermeidbaren Versiegelung durch die Baukörper bzw. zu befestigenden Freiflächen. Dieses kann durch externe landschaftspflegerische Maßnahmen mit einem Flächenumfang von ca. 1.600 m² bzw. durch eine Entnahme vom Ökokonto kompensiert werden.

Folgende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren planungsrechtlich festgesetzt :

Planungsrechtliche Festsetzungen :

- Bepflanzung der Gewässerrandstreifen mit standorttypischen bachbegleitenden Baumarten, Freihalten der Flächen von baulichen Anlagen jeglicher Art
- Eingrünung des Gebietes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation
- Aufnahme eines Pflanzgebotes, nach dem je 3 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen ist
- Festsetzung einer nicht zu überschreitenden, noch in das Landschaftsbild zu integrierenden Gebäudehöhe

Festsetzungen innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften :

- Bepflanzung geschlossener, ungegliederter Fassadenabschnitte (Empfehlung, da eine Abwägung mit architektonischen Belangen zu erhalten hat)
- Einfriedigung des Geländes ausschließlich mit transparenten, zu begrünenden Zäunen bzw. frei wachsenden Hecken
- Ausschluss von unbeschichteten Metalleindeckungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden bzw. den Vorfluter

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Befestigung von PKW-Stellplätzen, aber auch von Freiflächen, auf denen Verunreinigungen ausgeschlossen werden können

Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus die Forderung, dass das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser über anzulegende Versickerungsmulden dem Vorfluter zugeführt werden muss. Gleiches gilt für solche Freiflächen, die nicht mit Stoffen in Verbindung gebracht werden können, die die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ schädigen können. Im Zuge des konkreten Bauantrages ist durch Vorlage der Entwässerungspläne beim Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Landkreises Karlsruhe hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet durchquert eine Hauptwasserleitung NW 500 sowie die hierfür erforderliche Steuerleitung. Darüber hinaus tangiert eine Brunnenwasserleitung aus dem Jahr 1930 den Randbereich der ausgewiesenen „Sonderbaufläche“. Entsprechende Leitungsrechte sind Inhalt des zeichnerischen Teils des Bebauungsplan-Entwurfes.

Die süd-westlich der Gebietsabgrenzung parallel des „Talsbach“ verlaufende Hauptgasleitung der „Gasversorgung Süddeutschland GmbH“ wird von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Gebiet wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Östringen angebunden.

Um die Versorgung des Gebietes mit elektrischen Energien sicherzustellen, ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Standort liegt unmittelbar an der Hauptzufahrtstrasse und berücksichtigt die Standorte der zu erhaltenden Einzelbäume.

V. Flächenbilanz

öffentliche Verkehrsfläche (Ausbau der vorhandenen Feldwegflächen einschl. der begrünteten Randbereiche)	0,179 ha
Sonderbaufläche	0,491 ha
öffentliche Grünfläche	0,164 ha
<hr/> Gesamtfläche	0,834 ha

VI. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung ist keine gesetzliche Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 bis 79 BauGB durchzuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2006; ergänzt : 16.04.2007 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Talsbach/Erlenbrüchle,
Stadt Östringen

I. Anlass und Umfang vorgenommener Ausweisungen

Die Stadt Östringen beabsichtigt, aus betriebswirtschaftlichen, städtebaulichen sowie organisatorischen Gründen den Standort ihres Bauhofs im Quartier „Friedrich-Ebert-Straße“ – „Mühlhausener Straße“ an den süd-westlichen Stadtrand in den Bereich „Talsbach/Erlenbrüchle“ zu verlagern.

Der Bebauungsplan ist aus der im Parallelverfahren durchgeführten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen, 2. Phase, entwickelt.

Im Vorfeld der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Östringen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Bauhof“ verschiedene Standort-Alternativen auf der Gemarkung untersucht und in die kommunalpolitische Diskussion gebracht. Für den planungsrechtlich ausgewiesenen Standort im Gewann „Talsbach/Erlenbrüchle“ sprachen letztendlich die Vermeidung von Zielkonflikten mit den Belangen der Regionalplanung sowie des Landschafts- und Naturschutzes, aber auch Fragen der Zentralität und Wirtschaftlichkeit.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes waren bei der Wahl des Standortes zur Errichtung eines neuen Bauhofs ein wesentliches Auswahlkriterium. Das Büro Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, wurde bereits in einem sehr frühen Planungsstadium damit beauftragt, entstehende Konflikte bereits auf der Ebene des Bebauungsplan-Vorentwurfes aufzuzeigen und den weiteren Planungsprozess zu begleiten.

Es war eines der Hauptanliegen des Entwurfes, mögliche negative Auswirkungen auf den „Talsbach“ als Oberflächengewässer 2. Ordnung sowie auf den nord-westlich des Gebietsrandes verlaufenden Seitengraben zu vermeiden. Dieses wird erreicht, indem im Bebauungsplan ein 10,00 m bzw. 5,00 m breiter Schutzstreifen als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen und dieser zukünftig von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten wird.

Als weitere Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen fanden die Ausweisung eines Pflanzgebotes an den Gebietsrändern sowie die Festsetzung einer Höhenbeschränkung für die Bebauung Aufnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Umweltbericht wurde die abschließende Feststellung getroffen, dass für das Schutzgut „Boden“ keine vollständige Kompensation des zu erwartenden Eingriffes durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann. Als Ausgleich werden die Pflege und Bewirtschaftung einer ehemaligen Ackerfläche sowie die Anpflanzung von 11 Streuobstbäumen verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Forderung nach einer verbindlich durchzuführenden Ersatzmaßnahme zur Kompensation des Defizits im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ gestellt. Eine solche Maßnahme wird nunmehr im Gewinn „Bernhardsacker“, wie oben ausgeführt, als durchzuführende Maßnahme in den Umweltbericht aufgenommen. Dieser ist gemäß dem Satzungstext verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Forderung, die zulässige Gebäudestellung im Bebauungsplan festzulegen, um eine Abriegelung des Talraumes zu verhindern wurde, mit dem Hinweis auf die aus betrieblichen Gründen erforderliche Flexibilität, nicht entsprochen. Die Stadt Östringen sichert der Naturschutzbehörde jedoch zu, diesen Belang in der von ihr nunmehr auszugestaltenden Hochbauplanung soweit als möglich zu berücksichtigen.

Das Amt für Wasser, Abwasser, Bodenschutz, Altlasten und Abfall des Landkreises Karlsruhe verweist auf die Forderung des Wassergesetzes, nach der das Niederschlagswasser durch Versickerung oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein oberflächiges Gewässer, beseitigt werden soll. Diese Forderung entspricht dem Planungsansatz der Stadt Östringen im Hinblick auf die Ableitung des Oberflächenwassers. In den Örtlichen Bauvorschriften ist die verbindliche Festsetzung enthalten, das von Dachflächen abfließende Regenwasser über bewachsene Mulden zur Versickerung zu bringen und überschüssiges Wasser, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, in den „Talsbach“ einzuleiten. Das von befestigten Flächen abfließende Wasser soll nur dann in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, wenn auf diesen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. solche gelagert werden.

Die Art und der Umfang der im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen belegen, dass die Planung sowohl bei den Trägern öffentlicher Belange als auch in der Öffentlichkeit auf eine große Akzeptanz gestoßen ist. Dies ist u. a. das Ergebnis eines sensiblen Umgangs der Belange des Umwelt- und Naturschutzes.

Durch die Verlagerung des Bauhofs kann auf dem bisherigen Standort eine Wohnbebauung realisiert werden, für die ansonsten aufwendige und flächenintensive Erschließungsmaßnahmen im Außenbereich der Stadt Östringen erforderlich geworden wären. Auch unter diesem Aspekt dient die Maßnahme letztendlich dem sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die in das Verfahren sehr frühzeitig eingebrachten Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie die funktionalen Anforderungen an einen Bauhof moderner Prägung lassen nur sehr wenig andere Plan-Varianten zu. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang nochmals die freizuhaltende Fläche an den Fließgewässern sowie der Wunsch der Stadt Östringen, umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen in das Plankonzept zu integrieren.

Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, den 17.07.2007 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt