

**Stadt Östringen
Stadtteil Tiefenbach**

Satzung

über den Bebauungsplan „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“, 4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 21.04.2015 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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), die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“ als Satzung beschlossen.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 26.01.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:500 vom 26.01.2015, mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen
 - den Schriftlichen Festsetzungen, ergänzt mit Datum vom 26.01.2015

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

§ 3 Inkrafttreten

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

Östringen, den 22.04.2015

Felix Geider, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL TIEFENBACH

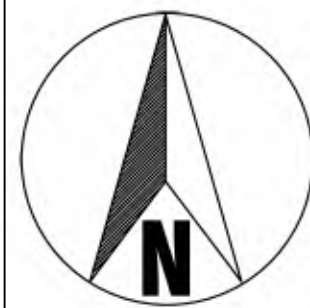
BEBAUUNGSPLAN "IM HÖCKER, IM KLINGEL, IM GROHEN UND IM JUNGEN WINGERT"

4. ÄNDERUNG

26.01.2015

Maßstab = 1:500

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



Rechtliche Grundlage für die Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.02.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert" in Tiefenbach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Planentwurf wurde in dieser Sitzung für die anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten am 27.02.2015.

II. Gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis 09.04.2015.

Parallel hierzu wurde in der Zeit vom 10.03.2015 bis 13.04.2015 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

III. Der Gemeinderat hat am 21.04.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vorgenommen und die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

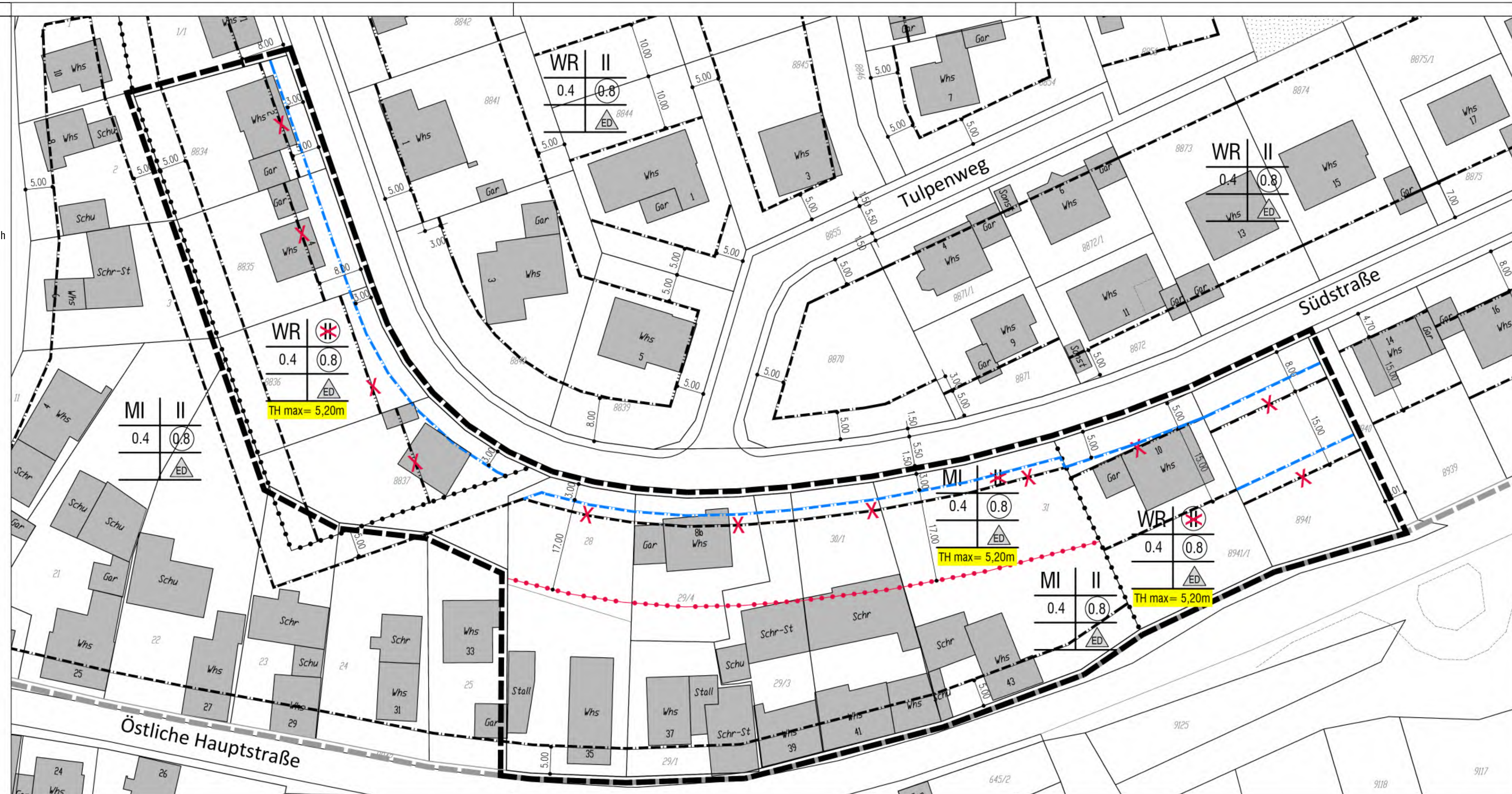
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 22.04.2015

Geider, Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.04.2015 in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 WR Reines Wohngebiet

1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.2.1 MI Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. 0.8 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

2.4. II Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.5. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.5.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe

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

3.1. Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

3.2. Baugrenze Planung (§ 23 (3) BauNVO)

3.3. Baulinie Bestand

3.4. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

4.1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

4.2. Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

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



6. Sonstiges

6.1. X Festsetzung entfällt. Nur die geänderten Festsetzungen, die farblich dargestellt sind, sind Gegenstand des Änderungsverfahrens



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“, 4. Änderung, Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen :

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Reines Wohngebiet (WR)

Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2. Mischgebiet (MI)

Die unter § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht zugelassen.

2. Stellung und Gestaltung der Hauptbaukörper

2.1. Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG)

Bei Grundstücken bergseits der Straße bzw. bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an der Straße liegen (z. B. am Ende einer Wendeplatte) bergseits maximal 0,30 m über natürlichem Gelände – talseits ist der Sockel auf mindestens 0,60 m anzufüllen.

Bei Grundstücken talseits der Straße maximal 0,30 m über künftiger Straßenhöhe, jedoch darf der Sockel bei geneigter Straße talseits maximal 0,60 m in Erscheinung treten.

2.2. Dachgauben

Dachgauben sind unzulässig.

2.3. Dachform und Dachneigung

Satteldächer, Dachneigung zwischen 20° und 25°

Als Ausnahme werden Flachdächer und Walmdächer zugelassen, wenn mindestens 3 Häuser nebeneinander mit einem Walm- oder Flachdach ausgebildet werden.

2.4. Dachfarbe

Dunkler Farbton

2.5. Traufhöhe

Im Geltungsbereich der 4. Änderung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe für die Grundstücke, die über die Südstraße erschlossen werden, 5,20 m.

Die „Traufhöhe“ ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Höhe der talseits sichtbaren Außenwand (Maß zwischen dem zukünftigen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens) wird auf 7,85 m begrenzt.

2.6. Sichtflächen

Bei Verputzen sind nur helle Farbtöne zugelassen.

Verarbeitetes Holz muss naturfarben belassen werden oder kann einen weißen bzw. leicht getönten Anstrich erhalten.

2.7.

Im Bereich der 20 KV-Leitung müssen bei Errichtung von Gebäuden die Abstände der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker)-Bestimmungen eingehalten werden, d. h. bei größtem Durchhang und Ausschwingung der 20 KV-Leitung darf zu keinem Gebäudeteil eine Näherung $\leq 3,00$ m erfolgen.

3. Stellplätze und Garagen

3.1. Anzahl

entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums Baden-Württemberg

3.2. Stellung

Garagen dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO, unter Einhaltung der LBO, erstellt werden.

Wenn möglich, sind hierbei die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

3.3. Straßenabstände

Bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 3,00 m, bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.4. Traufhöhe

maximal 2,50 m über Garageneinfahrtshöhe

3.5. Dach

Flachdach oder Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton

3.6. Garagentiefe

maximal 8,00 m

3.7. Sichtflächen

entsprechend der Festsetzung Ziffer 2.6.

4. Außenanlagen

4.1. Stützmauer

Sollten Stützmauern erforderlich werden, so dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden (Material : Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton).

4.2. Einfassungen

Die Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mindestens 0,10 m, jedoch maximal 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Kantensteine, Sockel) zu versehen.

Unbearbeitete Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

4.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken wird die maximale Höhe auf 0,80 m festgesetzt, bei allen übrigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,50 m.

Einfriedigungen in geschlossenen Formen (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u. ä.) sind unzulässig. Stacheldraht als Material für die Einfriedigung ist ebenfalls nicht gestattet.

Bei Verwendung von Maschendraht ist dieser abzupflanzen.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder in den Straßenraum aufgehen.

Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.

4.4. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

4.5. Zugänge

Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind nicht gestattet.

Eine Ausnahme darf nur bei Geschäftslokalen gemacht werden. Hier darf dann aber die Farbe Rot nicht verwendet werden.

Aufstellungsdatum der Ursprungsfassung : Tiefenbach, den 22.06. 1971

Geändert im Zuge der „4. Änderung“ : Sinsheim, den 26.01.2015 – 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



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

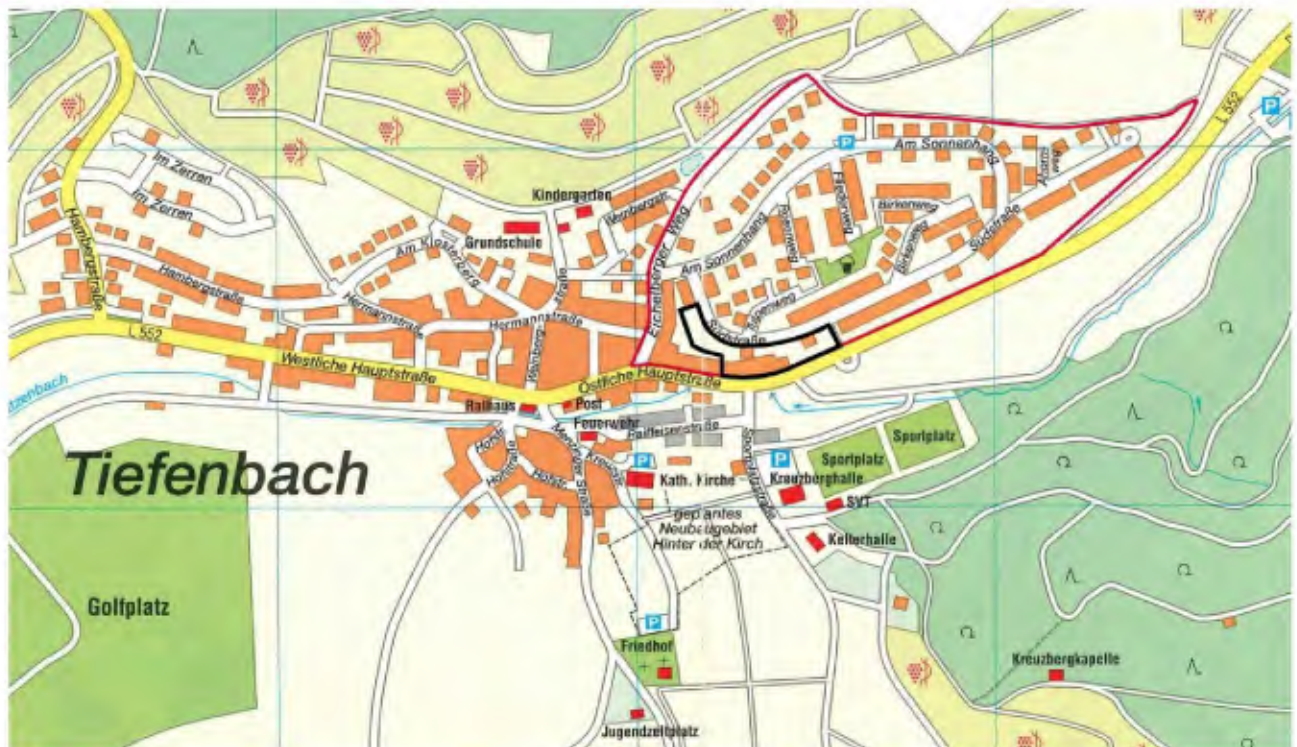
Begründung

zum Bebauungsplan „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“, 4. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Lage des Plangebietes

Das in den Jahren 1967 bis 1971 entwickelte und im Anschluss hieran erschlossene Baugebiet „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“ bildet den nord-östlichen Ortsrand des Stadtteiles Tiefenbach der Stadt Östringen.

In dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan sind das Plangebiet sowie der Geltungsbereich der nunmehr vorgesehenen 4. Änderung dargestellt :



II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“ wurde durch das Landratsamt Sinsheim am 16.11.1971 genehmigt und ist seit dem 16.02.1972 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung stammt aus dem Jahr 1975 und beinhaltete die Änderung der zulässigen Bauweise für ein Quartier sowie eine hiermit in Verbindung stehende Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes.

Die Umwandlung einer Baulinie in eine Baugrenze für sechs Baugrundstücke nördlich des „Birkenweg“ war der Inhalt der 2. durchgeführten Planänderung, welche das Datum vom 28.02.1977 trägt.

Die Umwandlung eines ehemals ausgewiesenen „Kinderspielplatz“ (Flurstücke Nr. 8939) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ und die Ausformulierung eines Planungsrechtes für dieses Grundstück waren im Jahr 1994 Inhalt eines 3. Änderungsverfahrens (in Kraft getreten am 22.04.1994).

Die Flächen des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes waren von den o. g. Planänderungen nicht berührt, so dass der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 die Rechtsgrundlage vor Einleitung des Änderungsverfahrens ist.

III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Für das Quartier südlich der „Südstraße“ führen zwischen einer Bebauung und der Straßenbegrenzungslinie die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan einzuhaltenden Mindestabstände aufgrund der topographischen Gegebenheiten zu einer Bebauung, die talseits zwei Vollgeschosse ausweist. Dadurch ist gemäß den bisherigen Vorgaben das über dem Erdgeschoss angeordnete Dachgeschoss nur noch sehr eingeschränkt nutzbar.

Darüber hinaus erfordert der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche einen unverhältnismäßig großen Aufwand bei der Gründung sowie talseits erhebliche Geländeaufschüttungen. Hier wurden in den letzten Jahren bereits entsprechende Befreiungen vom Mindestabstand ausgesprochen.

Ziel der 4. Bebauungsplan-Änderung ist es, für die noch freien Baugrundstücke mit einem Heranrücken der Bebauung an den Straßenraum den topographisch bedingten Problemen entgegenzuwirken. Hierbei soll jedoch andererseits der von der Bestandsbebauung geprägte Gebietscharakter nicht nachteilig zu verändert werden.

Ein weiteres Problemfeld bei der Bebauung des Plangebietes liegt in dem einzuhaltenden Abstand einer Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche (5,00 m). Aufgrund der stark abfallenden Topographie ist es bei einer Grenzbebauung derzeit oftmals nicht möglich, die gemäß der Landesbauordnung angegebene maximal zulässige Wandfläche von 25 m² einzuhalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes will die Stadt Östringen auch diesem Belang Rechnung tragen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden durch die vorgeschlagenen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Somit kann die Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 BauGB im **vereinfachten Verfahren** durchgeführt werden.

Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Höcker, Im Klingel, Im Grohen und Im Jungen Wingert“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 2748), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. S. 55), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Die auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellten Vorgaben der Ortsgestaltung werden nicht geändert und behalten damit für den Änderungsbereich in der rechtskräftigen Fassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Gleiches gilt für die außerhalb des Änderungsbereiches bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher auch weiterhin ihre Rechtskraft behalten.

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

1. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung werden die bisher festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Diese werden mit dem unter der Ziffer III. erläuterten Hintergrund näher an die Straßenbegrenzungslinie der „Südstraße“ herangelegt und formulieren zukünftig Mindestabstände von 3,00 m bzw. 5,00 m.

2. Teilweise Aufhebung der Angaben maximal zulässiger Vollgeschosse, Festsetzung nicht zu überschreitender Traufhöhen

Für die Flächen zwischen dem Flurstück Nr. 8837 und dem Fußweg Flurstück Nr. 8940 soll anstelle der Vorgabe zulässiger Vollgeschosse die zulässige Gebädekubatur zukünftig durch die Angabe nicht zu überschreitender Traufhöhen formuliert werden. Festgesetzt wird, bezogen auf die „Südstraße“, eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,20 m. Diese ermöglicht ein gut nutzbares Dachgeschoss (Geschoss über dem Erdgeschoss) und beschreibt dennoch eine Kubatur, die sich in die bereits bestehende Struktur der „Südstraße“ einfügt.

Die ergänzende Angabe einer nicht zu überschreitenden sichtbaren Wandhöhe (talseits) soll verhindern, dass talseits zu hoch in Erscheinung tretende Fassaden entstehen.

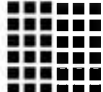
Durch die so formulierten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß der Definition der Landesbauordnung, aufgrund der stark abfallenden Topographie, ggf. eine dreigeschossige Bebauung entstehen. Dieses wäre gemäß den überarbeiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig zulässig, wobei auch weiterhin die das zulässige Maß einer Bebauung einschränkende Geschossflächenzahl (0,8) zu berücksichtigen ist (bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Grundflächen aller Vollgeschosse in Ansatz zu bringen).

3. Mindestabstände von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan fordert, bei einer Senkrechtstellung von Garagen, die Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zwischen Garage und der Straßenbegrenzungslinie.

Um bei einer Grenzbebauung den Vorgaben der Landesbauordnung (unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie) gerecht werden zu können, dürfen zukünftig senkrecht zur Straße angeordnete Garagen bis auf 3,00 m an den Straßenraum heranrücken.

Aufgestellt : Sinsheim, den 26.01.2015 – 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