

Stadt Östringen
Stadtteil Tiefenbach

Satzung

über den Bebauungsplan „Im Zerren“, 1. Teiländerung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 22.05.2017 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGBl. S. 357, ber. S. 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ 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 09.03.2017 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 09.03.2017, mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen
 - den geänderten Schriftlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften vom 09.03.2017

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Östringen, den 23.05.2017

Felix Geider, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL TIEFENBACH

BEBAUUNGSPLAN "IM ZERREN"

1. TEILÄNDERUNG

09.03.2017

Maßstab = 1:500

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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

22.05.2017



Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung 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 20.03.2017 die Änderung des Bebauungsplanes für die Flächen des Geltungsbereiches im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen und den Entwurf gebilligt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten Nr. 13 vom 31.03.2017.
- II. Der Änderungs-Entwurf hat nach oben genannter ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis 11.05.2017 öffentlich ausgelegen.
Die Anhörung der von der Planung betroffenen Fachbehörden erfolgte mit Schreiben vom 06.04./10.04.2017 mit einer Fristsetzung bis zum 13.05.2017.
- III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 22.05.2017 als Satzung beschlossen worden.

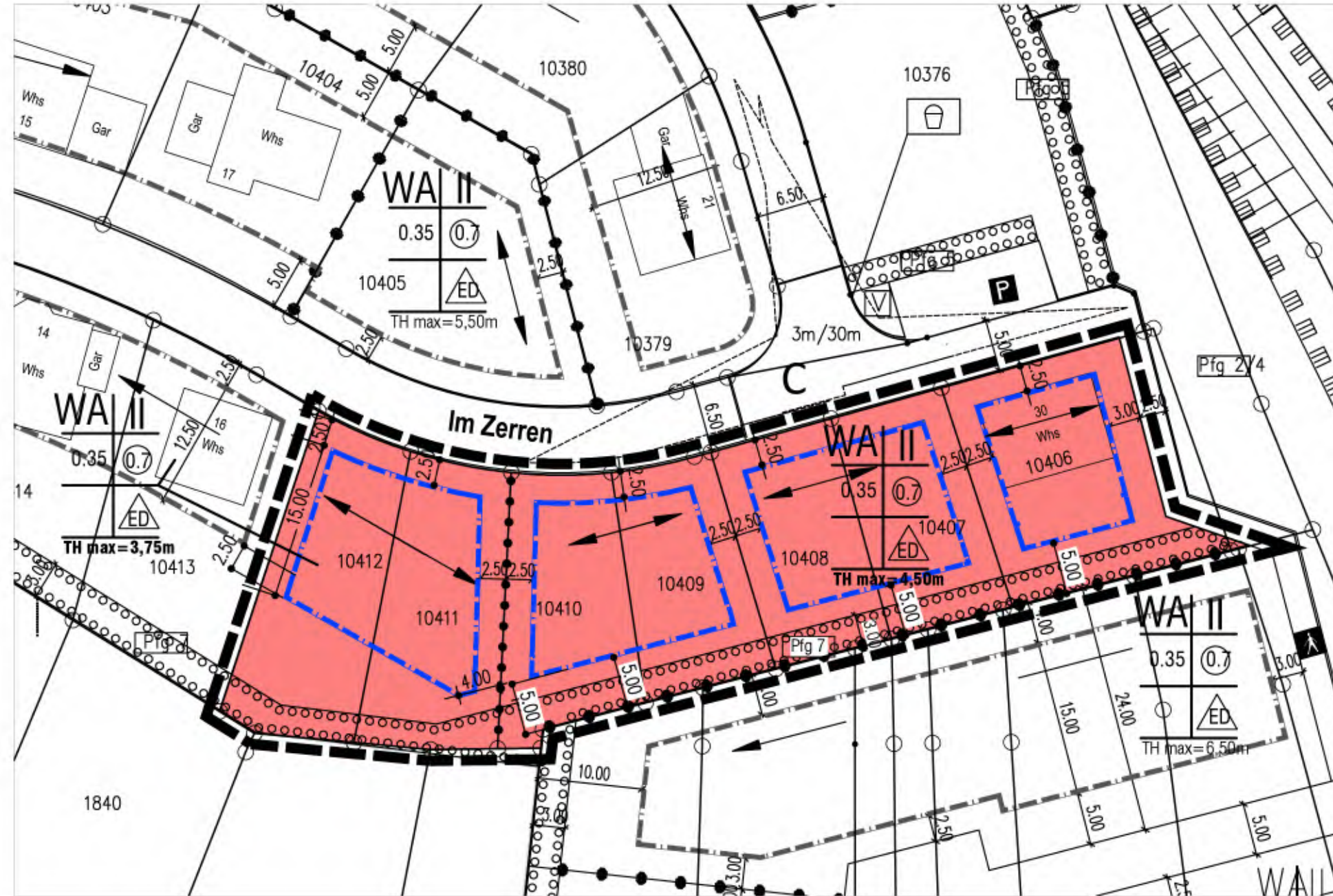
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 23.05.2017

Geider, Bürgermeister

- IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.06.2017 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

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

- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet

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

- 2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. **0.7** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

- 2.4.1 TH max. maximale Traufhöhe

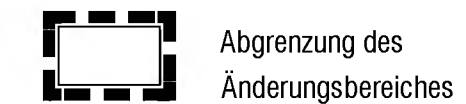
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. **---** Baugrenze bestehend (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.3. **---** Baugrenze geplant (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. **↔** Hauptfirstrichtung

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



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



7. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 7.1. **○○○○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)



Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Im Zerren“, 1. Teiländerung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 die im § 4 Abs. 3 Ziffern 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück). Wird als Bezugspunkt das vorhandene Gelände definiert (siehe Lageplan), so gilt der tiefste, an das zukünftige Gelände angrenzende Geländepunkt (Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

Auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen (Flächen südlich der straßenabgewandten Baugrenze) sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

4.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

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

5.1. „Pflanzgebot 7“ (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Die Flächen, auf denen ein „Pflanzgebot“ festgesetzt ist, sind entsprechend des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und zu pflegen (Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, Breite: 3,00 m).
Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.

5.1.1 „Pflanzgebot 6“ – straßenbegleitende Baum-Zone

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist pro Grundstück entlang der Straße ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5.1.2 „Pflanzgebot 8“ – Bäume in den Hausgärten

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist auf den straßenabgewandten, nicht überbauten Flächen

- bei Doppelhaus-Bebauung ein klein- bis mittelkroniger Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mindestens 14/16 cm)
- bei Einfamilienhaus-Bebauung ein mittel- bis großkroniger Baum pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, jedoch mindestens ein Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mindestens 14/16 cm der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes)

Sofern die geplante Bebauung es zulässt, sind vorhandene Obstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen gemäß der zeichnerischen Darstellung zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Stadt verändert werden (wird im zeichnerischen Teil nachgetragen).

2.2. Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Auf das „Pflanzgebot 6“ wird verwiesen.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.4. Stützmauern

Die Höhe sichtbarer Stützmauern beträgt an der südlichen Grundstücksgrenze 1,20 m, gemessen von der tiefsten Stelle des an dieses Bauwerk angrenzenden Geländes.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohneinheiten sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze/WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 73 (3) 2. LBO)

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Gesamt-Volumen von mindestens 5 m³ zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers anzulegen.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.03.2017/22.05.2017 – 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 STADTPLÄNER

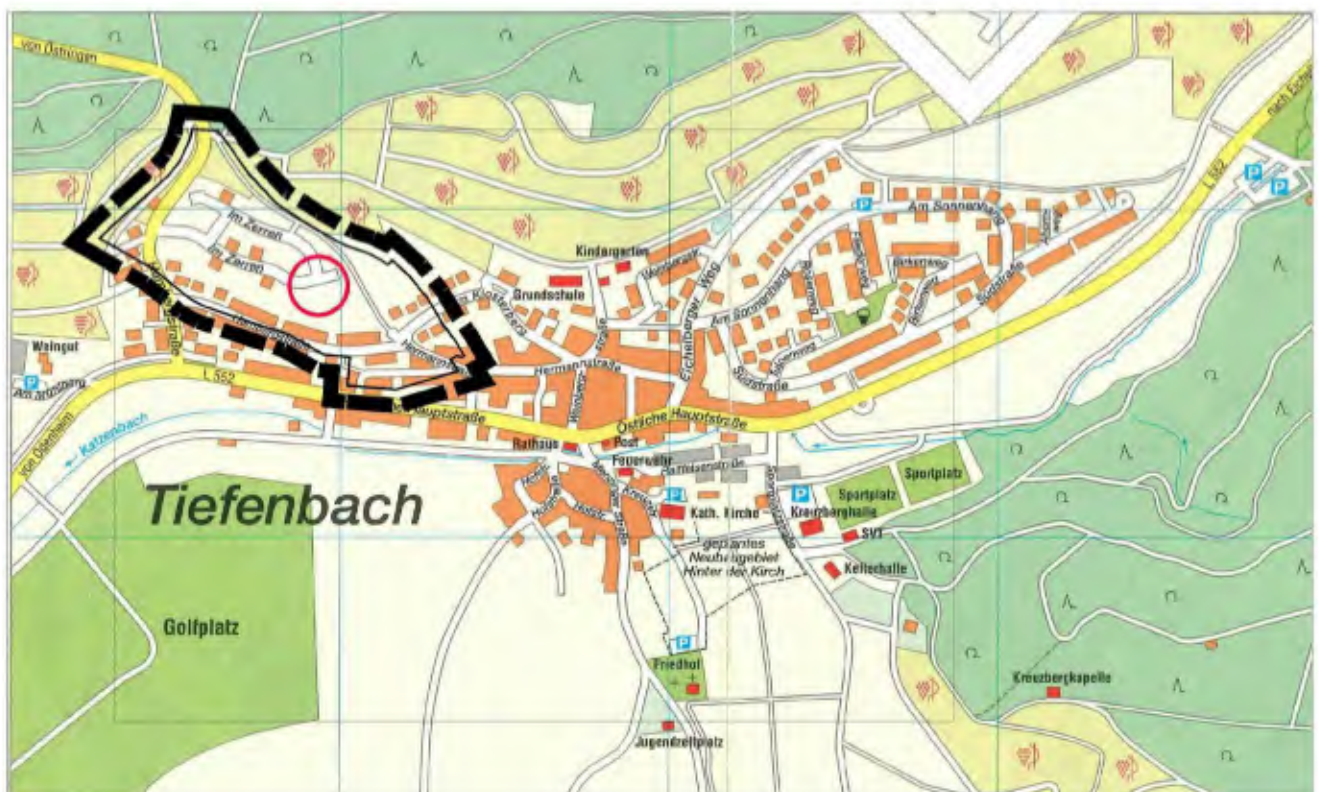
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Im Zerren“, 1. Teiländerung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Lage des Plangebietes und des Änderungsbereiches

Das Plangebiet „Im Zerren“ der Stadt Östringen befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Tiefenbach.



Von der Änderung des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen für ein abgegrenztes Quartier nördlich der Erschließungsstraße „Im Zerren“ betroffen.

II. Bestehendes Planungsrecht

Die Stadt Östringen hat, zusammen mit dem Ortschaftsrat von Tiefenbach, nach intensiven Beratungen den Bebauungsplan zur Erweiterung des Siedlungsbereiches nördlich der „Hamburgstraße“ am 14.10.1998 als Satzung beschlossen.

Unmittelbar nach dieser Planungsphase wurde die Erschließung durchgeführt.

Das Plangebiet ist heute, nach etwa 15 Jahren, weitestgehend bebaut. Größere Baulücken befinden sich noch im südlichen Bereich, wo der Umlegungsplan und die auf dieser Grundlage gebildeten Grundstücke eine Doppelhaus-Bebauung vorsahen.

III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ sollen den Eigentümern und den Bauherren für die bisher weitestgehend noch unbebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 10406 bis Nr. 10412 bessere Voraussetzungen für die Errichtung der erforderlichen PKW-Stellplätze geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche vergrößert und die Formulierung der „Schriftliche Festsetzungen“ im o. g. Sinne verändert.

Die Festsetzung erfolgt in der Abwägung zwischen dem hier genannten Belang einerseits und der ursprünglichen Planungsabsicht, größere begrünte Vorgartenflächen zu erhalten.

IV. Rechtliche Grundlagen

Von der vorgesehenen Änderung sind die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann somit abgesehen werden.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Grundlage für die Ergänzung der „Örtliche Bauvorschriften“ ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ soll den Bauherren im Änderungsbereich die Möglichkeit eingeräumt werden, die gemäß der Ziffer 4. der „Örtliche Bauvorschriften“ geforderte Anzahl an PKW-Stellplätzen, auch unter der Voraussetzung, dass innerhalb einer Doppelhaus-Hälfte zwei Wohneinheiten geschaffen werden, vor und seitlich dem Gebäude zu realisieren.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan im Änderungsbereich wie folgt fortgeschrieben :

1. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die Struktur der Ausweisung der überbaubaren Fläche bleibt gemäß dem Planentwurf der Ursprungsfassung erhalten. Die Tiefe des ausgewiesenen Baufensters wird jedoch von bisher 12,50 m auf ca. 14,50 m erweitert, indem die rückwärtige Baugrenze auf 5,00 m an die südliche Grundstücksgrenze heranrückt. Hierdurch wird es den zukünftigen Bauherren ermöglicht, auch bei einem Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand noch ein Wohngebäude mit einer ausreichenden Tiefe zu realisieren.

Durch diese Änderung kann die südliche Fassade topographisch bedingt eine ca. 0,50 m höhere sichtbare Wandscheibe erhalten. Dieser Umstand wird städtebaulich als „noch vertretbar“ angesehen.

2. Parkierung im Vorgartenbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert die Vorgabe, dass die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen sowie die Flächen seitlich einer Bebauung lediglich zu 50 % durch Garagen und Stellplätze überbaut werden dürfen. Diese Festsetzung wird aufgrund der gewünschten Verdichtung, die auch 2 Wohneinheiten in einer Doppelhaus-Hälfte beinhalten kann, aufgegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist zukünftig ein größerer Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich einer Bebauung zu erwarten, ohne dass hierdurch jedoch die zulässige Grundflächenzahl, auch unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, überschritten wird.

3. Beschränkung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine Bebauung im Änderungsbereich zukünftig näher an die südlich bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze heranrücken. Um zu verhindern, dass aufgrund damit ggf. nicht mehr vorhandener Abböschungsflächen städtebaulich unvertretbare Stützmauern entstehen, werden die „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung um die Ziffer 2.4. ergänzt.

Demnach wird die Höhe sichtbarer Stützmauern, gemessen von der tiefsten Stelle des an dieses Bauwerk angrenzenden Geländes, auf ein Maß von 1,20 m begrenzt.

Die Festsetzung wird zum Schutz der südlich des Änderungsbereiches liegenden, noch nicht erschlossenen Bauplätze formuliert.

VI. Geologische Gegebenheiten

Auf der Grundlage vorliegender Geodaten kann die Feststellung getroffen werden, dass im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit im oberflächennahen Baugrund vorhanden sind.

Mit lokalen Auffüllungen sowie einem oberflächennahen schwindenden Quellen des Bodens ist zu rechnen.

Es wird empfohlen, bei allen geotechnischen Fragen ein Fachbüro, insbesondere hinsichtlich der Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizontes und im Hinblick auf den vorhandenen Grundwasserstand und die erforderlichen Maßnahmen zur Baugrubensicherung, hinzuzuziehen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden, unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht negativ beeinträchtigt.

Durch die Tekturpunkte der Planänderung wird der zulässige Grad einer Bebauung nicht erhöht. Damit erfahren auch die Schutzgüter „Boden“, „Klima“ und „Wasser“ keine weiteren Beeinträchtigungen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass die derzeit noch nicht genutzten Baugrundstücke keinen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen und damit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden einzelnen Bauherrn liegt dafür Sorge zu tragen, dass durch die jeweilige Hochbau-Maßnahme nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird. Sollten im Einzelfall Anzeichen hierfür erkennbar sein, ist vor Durchführung einer Baumaßnahme ein Fachbüro hinzuzuziehen.

VIII. Flächenbilanz

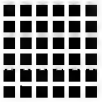
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Zerre“ weist eine Gesamtfläche von ca. 4,18 ha auf.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft hiervon eine Fläche von ca. 2.120 m².

IX. Erschließungsbeiträge

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung „Im Zerren“ lösen weder für die Änderungsbereich, noch für die außerhalb der abgegrenzten Fläche liegenden Grundstücke einen Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.03.2017/22.05.2017 – 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

Legende

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

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

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet

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

2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 TH max. maximale Traufhöhe

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

3.1.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

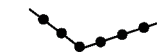
3.2.  Baugrenze bestehend (§ 23 (3) BauNVO)

3.3.  Baugrenze geplant (§ 23 (3) BauNVO)

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

 Abgrenzung des Änderungsbereiches

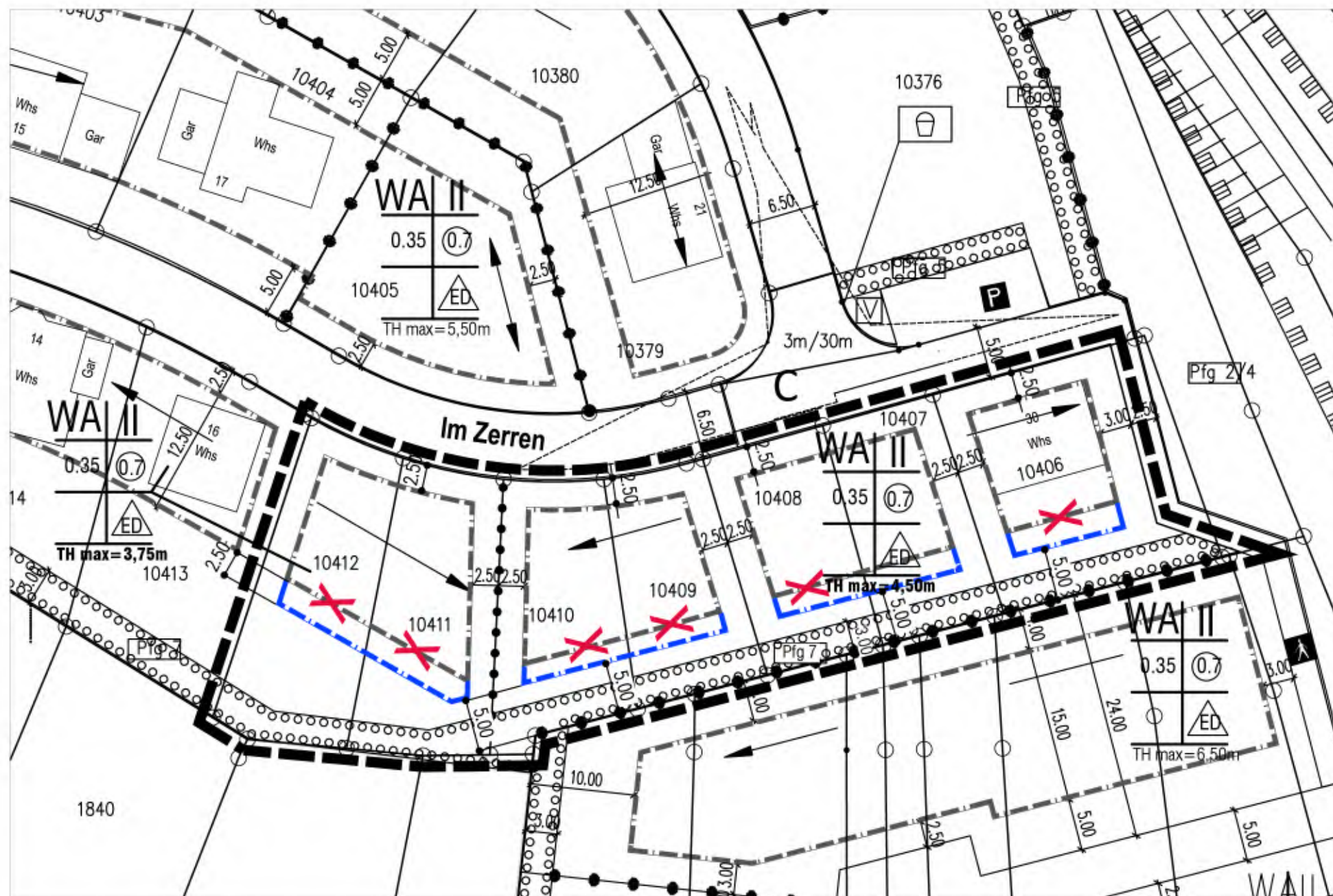
5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



Hinweis:

Die geänderten Festsetzungen sind farblich dargestellt

 Festsetzung entfällt



Stadt Östringen
Stadtteil Tiefenbach

Bebauungsplan "Im Zerren"

1. Teiländerung

09.03.2017 M. 1:500

**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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

