

Stadt Östringen  
Stadtteil Odenheim

Entwurf einer  
**Klarstellungs- und Abrundungs-Satzung**  
**„Raphaelstraße“**  
gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB  
in Verbindung mit einer  
**Einbeziehungs- und Ergänzungs-Satzung**  
gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 20.07.2011 aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, folgende Satzung beschlossen :

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 18.04.2011 (Anlage 1) maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

Hieraus geht, die für das Quartier „Raphaelstraße“ festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles hervor.

**§ 2**  
**Planungsrechtliche Vorgaben**

Die durch die Satzung abgegrenzte Fläche wird, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.  
Zulässig sind nur Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen.  
Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind dem Lageplan im M 1:500, der Bestand der Satzung ist, zu entnehmen.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

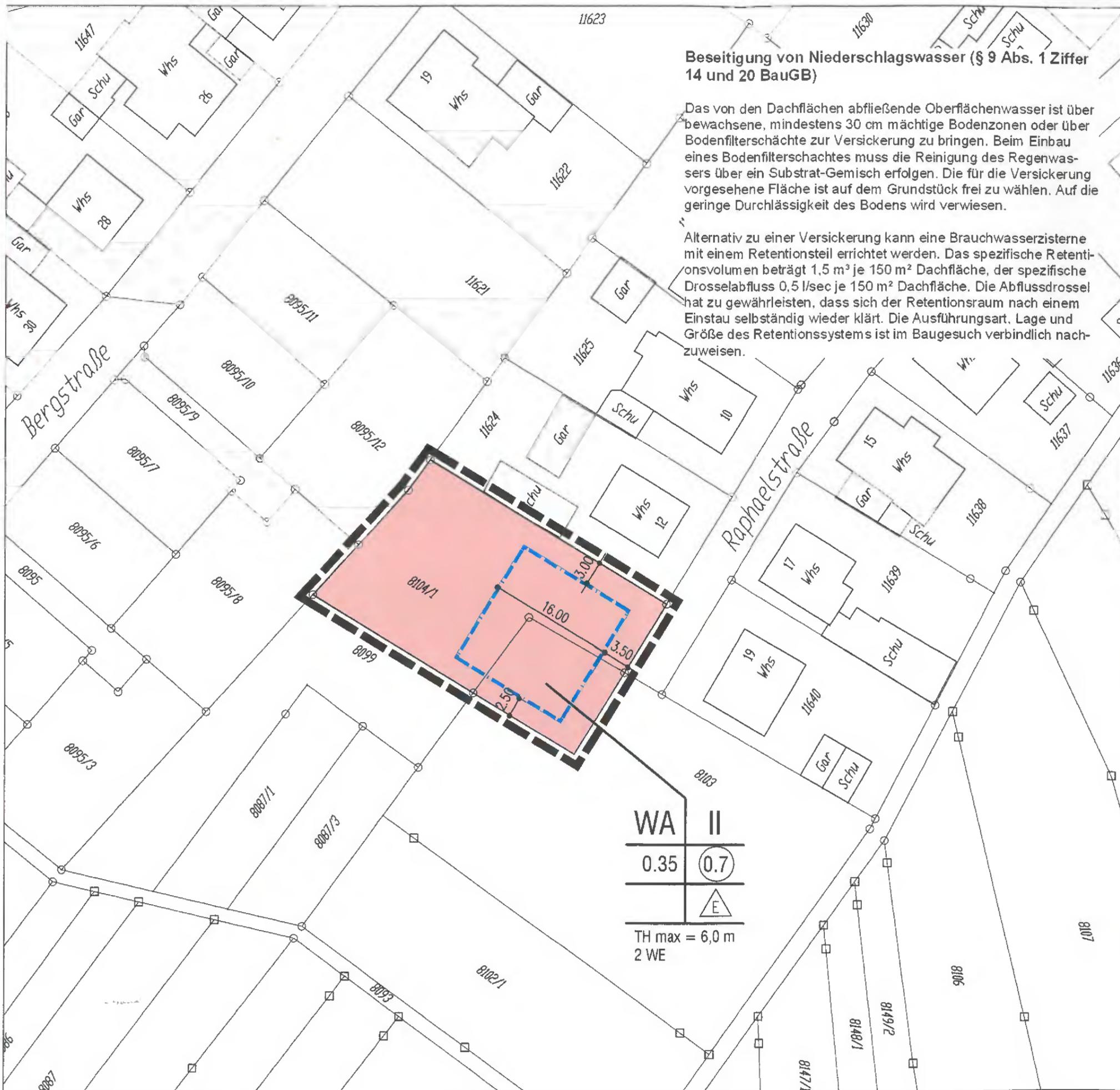
Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde.  
Sie wird hiermit ausgefertigt.



Östringen, den 27.07.2011

Felix Geider, Bürgermeister

Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist die Satzung am 29.07.2011 in Kraft getreten.



**Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 und 20 BauGB)**

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist über bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenzonen oder über Bodenfilterschächte zur Versickerung zu bringen. Beim Einbau eines Bodenfilterschachtes muss die Reinigung des Regenwassers über ein Substrat-Gemisch erfolgen. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist auf dem Grundstück frei zu wählen. Auf die geringe Durchlässigkeit des Bodens wird verwiesen.

Alternativ zu einer Versickerung kann eine Brauchwasserzisterne mit einem Retentionsteil errichtet werden. Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,5 m<sup>3</sup> je 150 m<sup>2</sup> Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss 0,5 l/sec je 150 m<sup>2</sup> Dachfläche. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbständig wieder klärt. Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist im Baugesuch verbindlich nachzuweisen.

**Legende**

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

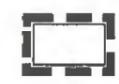
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

- 2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. **0.7** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.4.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe (Die maximal zulässige Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Aussenmauerwerks mit der äusseren Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der Raphaelstraße am Ausbauende)

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

- 3.1. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2. **2 WE** 2 Wohneinheiten
- 3.3. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

**4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (§ 9 (7) BauGB)**



*Handwritten signature*

**Stadt Östringen  
Stadtteil Odenheim**



**Klarstellungs- und  
Abrundungssatzung Raphaelstraße**

**- Anlage 1 -**

18.04.2011 M. 1 : 500

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





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

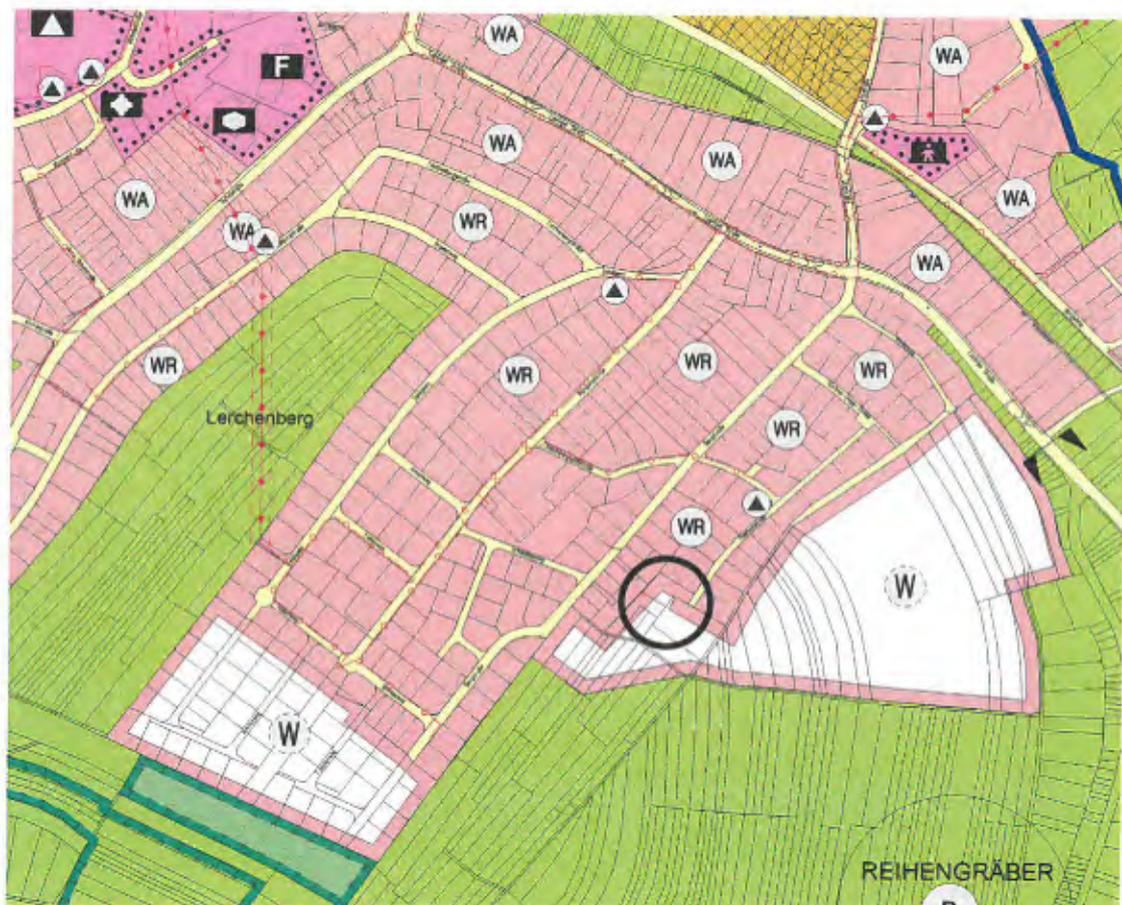
## Begründung

zur Klarstellungs- und Abrundungs-Satzung „Raphaelstraße“  
in Verbindung mit einer Einbeziehungs- und Ergänzungs-Satzung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Rechtliche Grundlage

Die Stadt Östringen setzt mit der Klarstellungs- und Abrundungs-Satzung am Süd-Osten des Stadtteiles Odenheim die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ fest.

Hierin einbezogen wird das Flurstück Nr. 8104/1, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.



Grundlagen für die Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), 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, die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

## **II. Städtebauliche Situation**

Die Bebauung der „Raphaelstraße“ stammt aus den 50-er Jahren. Sie ist geprägt durch giebelständige Einfamilienhäuser auf relativ schmalen Einzelgrundstücken.

Die vorhandene Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite von 5,50 m auf und endet, ohne Wendemöglichkeit, an der Grenze des Flurstückes Nr. 8103.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Aufsiedlung des Gebietes war der Bebauungsplan „Ortserweiterung“ in den Gewannen „Holländer Grund“ und „Raphaelacker“ vom 18.06.1954, aus dem im Jahr 1969 der Bebauungsplan „Holländer Grund und Raphaelacker“ der Gemeinde Odenheim entwickelt wurde. Dieser trägt das Genehmigungsdatum des Landratsamtes Bruchsal vom 15.09.1969.

## **III. Einbeziehung des Flurstückes Nr. 8104/1 sowie Teile des Flurstückes Nr. 8103 in den „im Zusammenhang bebauten Bereich“**

Die Stadt Östringen unterstützt, im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, die Bestrebungen der Innenentwicklung bzw. die Bebauung von Einzelgrundstücken, die keine ergänzenden Erschließungsmaßnahmen erfordern. Aus dieser Überlegung heraus wurde auch der Beschluss gefasst, die Abgrenzung des Innenbereiches im Bereich der „Raphaelstraße“ in der vorliegenden Form vorzunehmen.

Durch den Veränderungsnachweis Nr. 2011/3 wurde aus dem Flurstück Nr. 8103 eine Teilfläche herausgetrennt und mit dem Flurstück Nr. 8104/1 zu einem rechtwinkelig gut bebaubaren Grundstück vereinigt. Durch die direkte Lage an der „Raphaelstraße“ sowie den hier vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Erschließung für dieses neu gebildete Grundstücke gesichert.



Das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept der Stadt Östringen sieht mittel- und langfristig eine Verlängerung der „Raphaelstraße“ und die Anbindung an eine geplante, neu zu trassierende Hauptsammelstraße vor. Diese soll das Gewann „Holländer Grund“ mit dem geplanten Neubaugebiet „Wanne“ verbinden und an die L 552 anbinden.

Der Umstand, dass das neu ausgebildete Grundstück sich in das Gefüge dieser städtebaulichen Gesamtkonzeption einfügt und im Flächennutzungsplan als „Bauland“ ausgewiesen ist lässt den Schluss zu, dass die nunmehr erarbeitete Klarstellungs-Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

#### IV. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das in die Klarstellungs- und Abrundungs-Satzung einbezogene Grundstück wird derzeit intensiv gärtnerisch genutzt. Es ist weder Bestandteil eines FFH-Gebietes, noch eines Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebietes.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe der einbezogenen Parzelle, nicht.

## V. Aufnahme einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Es ist der erklärte Wille der Stadt Östringen, durch die Aufstellung der Satzung auch einzelne Vorgaben hinsichtlich der Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Flächen zu treffen. Dieses wird begründet mit der Charakteristik der in den Nachkriegsjahren entstandenen Siedlung. Die vorhandene städtebauliche Struktur soll durch eine ergänzende Bebauung nicht gestört werden. Mit dieser Begründung kombiniert die Stadt Östringen die „Klarstellungs- und Abrundungs-Satzung“ mit einer „Einbeziehungs- und Ergänzungs-Satzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Folgende Festsetzungen werden für die in die Satzung aufgenommene Fläche, in Anlehnung an das angrenzende Planungsrecht, getroffen :

- Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche (Festsetzung einer Baugrenze) wird die durch die Bebauung der Grundstücke Flurstücke Nr. 11624 bis Nr. 11626 vorgegebene Bauflucht aufgenommen (Mindestabstand 3,50 m).  
 Die zulässige Bautiefe beträgt, analog zum angrenzenden Planungsrecht, 16,00 m.  
 Hierauf abgestimmt wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.
- Die Satzung formuliert die Vorgabe, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m zulässig sind.
- Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird, nicht zuletzt aufgrund des schmalen Querschnittes der „Raphaelstraße“, auf „2“ Stück begrenzt.
- Die Kapazität des bestehenden Kanals in der „Raphaelstraße“ ist begrenzt. In die Satzung wird daher die Forderungen aufgenommen, dass das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser über bewachsene Bodenzonen zur Versickerung zu bringen ist.  
 Im Hinblick auf die geringe Durchlässigkeit des hier vorzufindenden Bodens lässt die Satzung als Alternative hierzu auch den Einbau einer Retentionszisterne zu.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.04.2011; ergänzt : 20.07.2011 – GI/Ru



Felix Geider, Bürgermeister

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

Architekt

