

Stadt Östringen
Gemarkung Odenheim

Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“, 1. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 04.06.2018 aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ beschlossen.

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

§ 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung ist der Lageplan vom 10.12.2007 / 10.01.2018 (Anlage 1) maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Vorhaben in diesem Sinne sind :

- Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen
- kleinere Gewerbebetriebe mit fremden-verkehrlichen bzw. gastronomischen Nutzungen - der Umfang wird auf maximal 12 Fremdenzimmer, die Größe einer Gaststube auf maximal 120 m² zuzüglich der erforderlichen Nebenräume begrenzt
- Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten
- Gebäude für nicht oder nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe mit einer Werkstatt-Verkaufsraumgröße von maximal 40 m²

Hinweis :

Im Hinblick auf möglicherweise entstehende Konflikte zwischen einer Wohnnutzung und einer landwirtschaftlichen Nutzung wird festgestellt, dass landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung ein Vorrang eingeräumt wird.

Es muss im Einzelfall geprüft werden, ob ein Bauvorhaben mit den Interessen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vereinbar ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Mindestabstände nach VDI-Richtlinie zu tierhaltenden Betrieben eingehalten werden, um erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit maximal sichtbaren Traufhöhen von 6,50 m erstellt werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß von dem tiefsten Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

Der Gebäudefirst darf die maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 6,00 m überschreiten.

Die Höhenbeschränkungen gelten ausschließlich für Wohngebäude und solche Vorhaben, die § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert sind.

Die Errichtung von Gebäuden und Umnutzung von Gebäuden mit einem Nutzungszweck, der gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert ist, ist nur innerhalb der in der Anlage 2 ausgewiesenen „überbaubaren Flächen“ zulässig.

Außerhalb der „überbaubaren Flächen“ können privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. überdachte PKW-Stellplätze zugelassen werden.

Hierbei dürfen Nebenanlagen, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze eine Grundfläche von 30 m², eine Gebäudelänge von 9,00 m sowie eine Höhe des Gebäudefirstes bzw. der Attika von 3,00 m (gemessen von dem vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Gelände) nicht überschreiten.

Des Weiteren sind Terrassen und Balkone außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 950 m² festgesetzt.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

Aufgestellt : Östringen/Sinsheim, den 16.05.2018

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

Östringen, den 05.06.2018

Felix Geider, Bürgermeister

Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist die Satzung am 15.06.2018 in Kraft getreten.

Anlage



Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 26.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Offenlage erfolgte am 02.03.2018.

Der Satzungs-Entwurf hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung in der Zeit vom 12.03.2018 bis zum 12.04.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 04.06.2018 als Satzung beschlossen worden.

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

Östringen, den 05.06.2018

Felix Geider, Bürgermeister

Durch die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 am 15.06.2018 ist die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Begründung

zur Außenbereichssatzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“, 1. Änderung, Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

I. Planungsrechtliche Grundlage und Anlass der Satzungsänderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat mit Beschluss vom 26.05.2008 für Teile der „Schindelbergsiedlung“ auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung erlassen.

Hintergrund war der Wunsch der Stadt Östringen, einerseits den Charakter dieser aus der Landwirtschaft heraus entstandenen Siedlung zu erhalten und, als Konsequenz aus der Zielsetzung heraus, die planungsrechtliche Voraussetzung dafür zu schaffen, die teilweise leerstehenden und sukzessiv vom Verfall bedrohten Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Angestrebt wurden eine Reaktivierung der Bausubstanz bzw. eine behutsame bauliche Ergänzung einer Wohnbebauung sowie die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe fremdenverkehrlicher bzw. gastronomischer Nutzung sowie auch nicht störender Handwerksbetriebe. Ansätze dieser Zielsetzung sind zwischenzeitlich erkennbar.

Die Außenbereichssatzung beinhaltet im § 3 des Textes planungsrechtliche Vorgaben. Diese lassen privilegierte Bauvorhaben auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen weiterhin zu.

Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen gemäß dem rechtskräftigen Satzungstext.

Ziel der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schindelbergsiedlung“ ist es nunmehr, die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Gagen außerhalb der überbaubaren Flächen auf ein bedarfsgerechtes und gleichzeitig städtebaulich vertretbares Maß einzuschränken.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen der Ursprungsfassung, zur Vermeidung zu kleiner, sich städtebaulich nicht in das Umfeld einfügender Einzelgrundstücke, an die Bestandsgrößen vorhandener Flurstücke angepasst werden.

II. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schindelbergsiedlung“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2016 S. 99, 100).

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die nachfolgend gekennzeichneten Textpassagen des § 3 des Satzungstextes.

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit maximal sichtbaren Traufhöhen von 6,50 m erstellt werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß von dem tiefsten Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

Der Gebäudefirst darf die maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 6,00 m überschreiten.

Die Höhenbeschränkungen gelten ausschließlich für Wohngebäude und solche Vorhaben, die § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert sind.

Die Errichtung von Gebäuden und Umnutzung von Gebäuden mit einem Nutzungszweck, der gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert ist, ist nur innerhalb der in der Anlage 2 ausgewiesenen „überbaubaren Flächen“ zulässig. Außerhalb der „überbaubaren Flächen“ können privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. überdachte PKW-Stellplätze zugelassen werden.

Hierbei dürfen Nebenanlagen, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze eine Grundfläche von 30 m², eine Gebäudelänge von 9,00 m sowie eine Höhe des Gebäudefirstes bzw. der Attika von 3,00 m (gemessen von dem vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Gelände) nicht überschreiten.

Des Weiteren sind Terrassen und Balkone außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 950 m² festgesetzt.

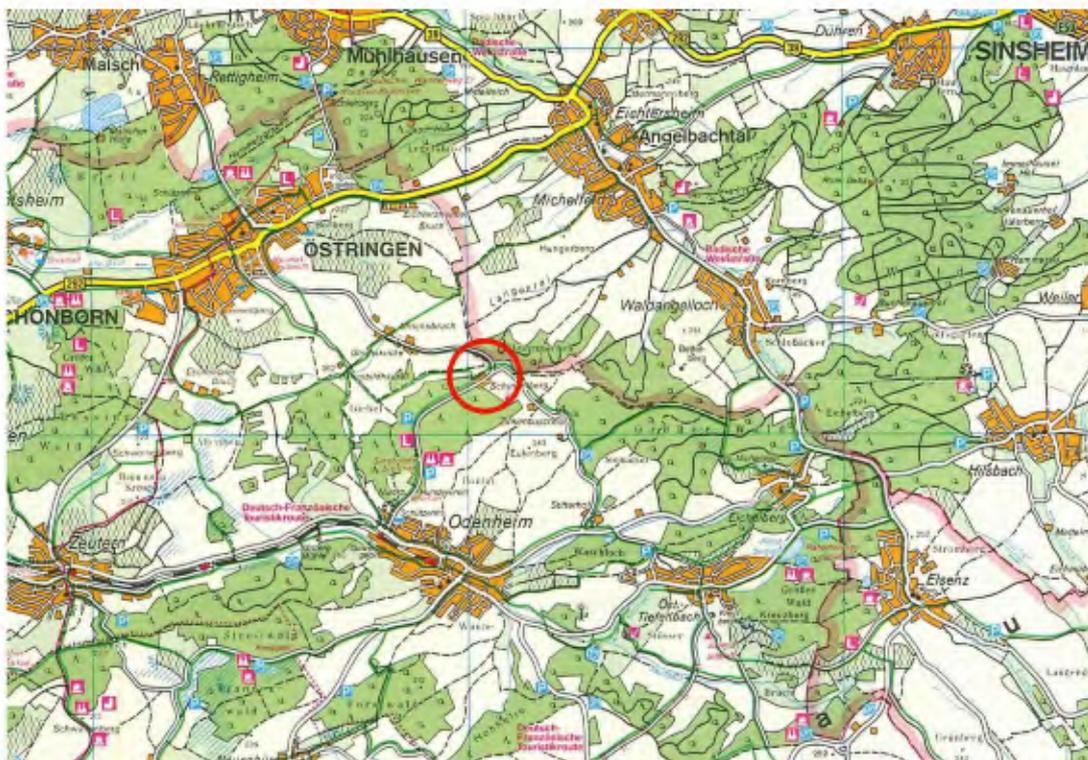
Die Anlagen 1 und 2 mit Darstellung des nicht geänderten Geltungsbereiches sowie der ebenfalls nicht verändert ausgewiesenen überbaubaren Flächen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Stadt Östringen hat parallel mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schindelbergsiedlung“ eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen und diese, nach Durchführung des Verfahrens, am 26.05.2008 beschlossen.

Sie wird von der Änderung der Außenbereichssatzung nicht berührt und behält damit uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

III. Lage der „Schindelbergsiedlung im Raum“, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der aus landwirtschaftlichen Hofstellen entstandene Weiler „Schindelberg“ liegt geografisch zwischen der Kernstadt Östringen und dem Stadtteil Odenheim, unmittelbar an der L 635.



Die im Jahr 2008 vorgenommene Abgrenzung des Satzungsgebietes orientierte sich sehr eng an der hier vorhandenen und sich zwischenzeitlich weiterentwickelten Baustruktur.

Mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung verändert sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung nicht.

IV. Änderung der planungsrechtliche Vorgaben

Die Grundzüge des vorhandenen Planungsrechtes werden von der 1. Änderung der Außenbereichssatzung nicht berührt. Dieses betrifft die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie die Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Firsthöhen einer Bebauung, die nicht einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unterliegen.

Ebenfalls nicht verändert wird die Ausweisung der überbaubaren Flächen.

Die rechtskräftige Satzung lässt außerhalb der überbaubaren Flächen u. a. Nebenanlagen sowie Garagen zu, beschränkt diese dann jedoch nicht hinsichtlich der zulässigen Größe.

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat sich mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung zu einer Größenbeschränkung entschlossen, um damit die mit der Aufstellung der Satzung gewünschte Erhaltung der städtebaulichen Struktur nicht zu gefährden. Aus diesem Grund wird die Größe von Nebenanlagen, Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen auf eine maximal zulässige Grundfläche von 45 m² beschränkt.

Die Länge solcher Nebengebäude und Garagen darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus soll durch die formulierte, maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,00 m gewährleistet werden, dass die Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche sich den Kubaturen der Hauptbebauung unterordnen.

Dieser formulierte Grundsatz gilt jedoch gemäß der getroffenen Abwägung ausdrücklich **nicht** für die nach wie vor außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen landwirtschaftlich privilegierten Vorhaben.

Die Ursprungsfassung der Außenbereichssatzung beinhaltet die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke. Hierdurch soll eine Parzellierung ganzer Hofstellen in mehrere kleine Flächen verhindert werden, die der derzeitigen Struktur widersprechen würde.

Das im Plangebiet vorhandene kleinste Einzelgrundstück weist im Bestand eine Fläche von ca. 950 m² auf. Diese Größe wird nunmehr als Anhaltspunkt für die formulierte Mindestgröße eines Baugrundstückes herangezogen. Das diesbezüglich festgesetzte Maß von derzeit 1.000 m² wird auf 950 m² reduziert.

V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Schindelbergsiedlung“ hat keinerlei Auswirkungen auf die hinsichtlich des Umwelt- und Naturschutzes zu betrachtenden Schutzgüter.

Die in der Satzung dargestellten überbaubaren Flächen erfahren keine Änderung. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird durch die Änderung der Satzung eingeschränkt, welches die Schlussfolgerung zulässt, dass sich hierdurch die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ in der Bilanz geringfügig reduzieren werden.

Aufgestellt : Östringen/Sinsheim, 26.02.2018/16.05.2018 – 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