

Stadt 76684 Östringen
Gemarkung Odenheim

Außenbereichs-Satzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 26.05.2008 aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, die Außenbereichs-Satzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 10.12.2007 (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 fremdenverkehrlichen 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 (ausgenommen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO).

Außerhalb der „überbaubaren Flächen“ sind privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen zugelassen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichs-Satzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

Aufgestellt : Östringen/Sinsheim, den 16.01.2008; ergänzt : 23.04.2008

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

Östringen, den 27.05.2008

Muth, Bürgermeister



Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist die Satzung am 06.06.2008 in Kraft getreten.



**Stadt Östringen
Stadtteil Odenheim
Außenbereichssatzung
"Schindelberg"**

ANLAGE 1

10.12.2007 M. 1:2000

**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



Stadt 76684 Östringen
Gemarkung Odenheim

Satzung über Örtliche Bauvorschriften für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 26.05.2008 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung von Wohngebäuden und anderen Gebäuden mit einer nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegierten Nutzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen werden mit 35° bis 45° festgesetzt.

1.1.2 Dachform

Es sind ausschließlich symmetrische Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer zugelassen.

1.1.3 Dachfarbe/-material

Die Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farben rot bis braun einzudecken.

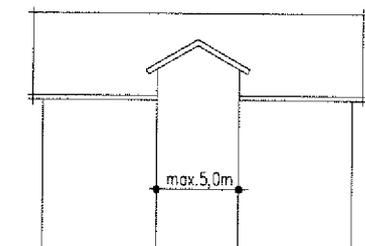
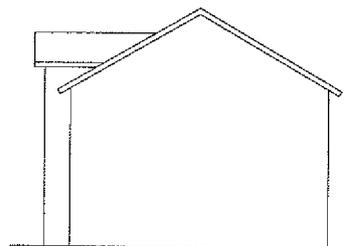
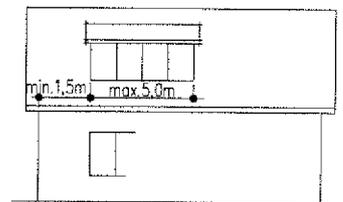
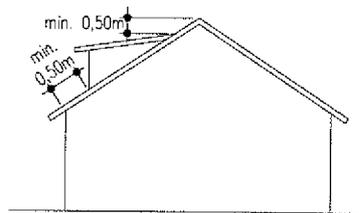
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube, des Dacheinschnittes bzw. des Zwerggiebels wird auf maximal 5,00 m begrenzt.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Zwerggiebeln mindestens 1,50 m
- von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) mindestens 0,50 m
- vom First (senkrecht gemessen) mindestens 0,50 m



Zulässig sind ins Hauptdach eingebundene "Zwerggiebel"

1.2. Gebäudekubatur

Die Breite eines Gebäudes (gemessen senkrecht zum First) wird auf 12,00 m begrenzt. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile wie Erker, Wintergärten und Balkone, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind.

1.3. Außenwände

1.3.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

2.2.

Die Größe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m² begrenzt.

2.3.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 10.12.2007 mit der Darstellung des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

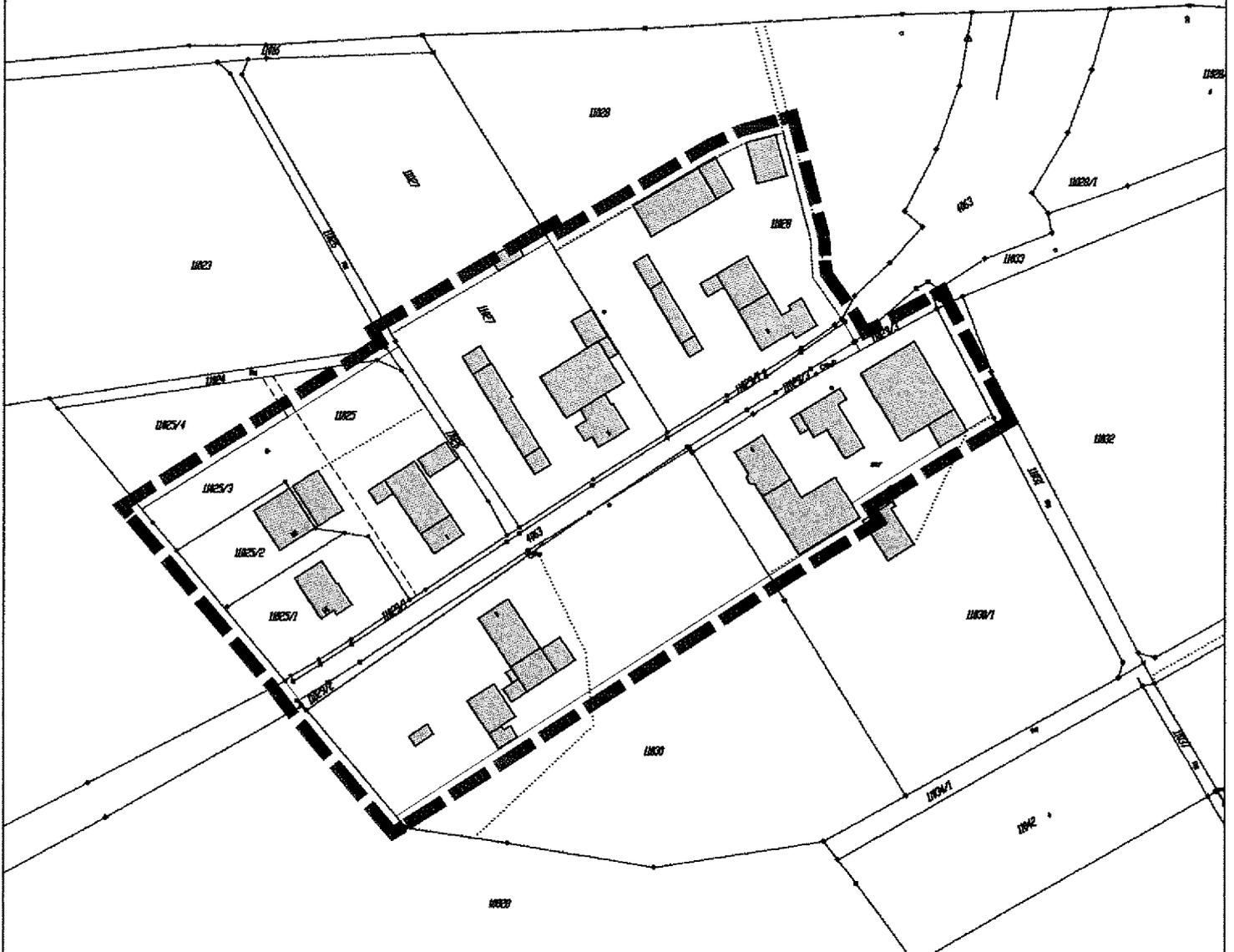
Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde.
Sie wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 27.05.2008

Muth, Bürgermeister



Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist die Satzung am 06.06.2008 in Kraft getreten.



Stadt Östringen
Stadtteil Odenheim
Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
für den Bereich Schindelberg

ANLAGE 1
Räumlicher Geltungsbereich

10.12.2007 M. 1:2000

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





**Stadt Österrich
 Stadtteil Odenheim
 Außenbereichssatzung
 "Schindelberg"**

ANLAGE 2

**-Überbaubare Flächen-
 gemäß § 3 der Satzung**

— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

16.01.2008/
 16.04.2008 M. 1:1000

**STERNEMANN
 UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 ZWINGERGASSE 10 74189 SINGSHEIM
 TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



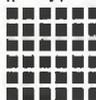
Stadt 76684 Östringen
Gemarkung Odenheim

**Außenbereichs-Satzung
für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“**

**Satzung über Örtliche Bauvorschriften
für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“**

Begründung

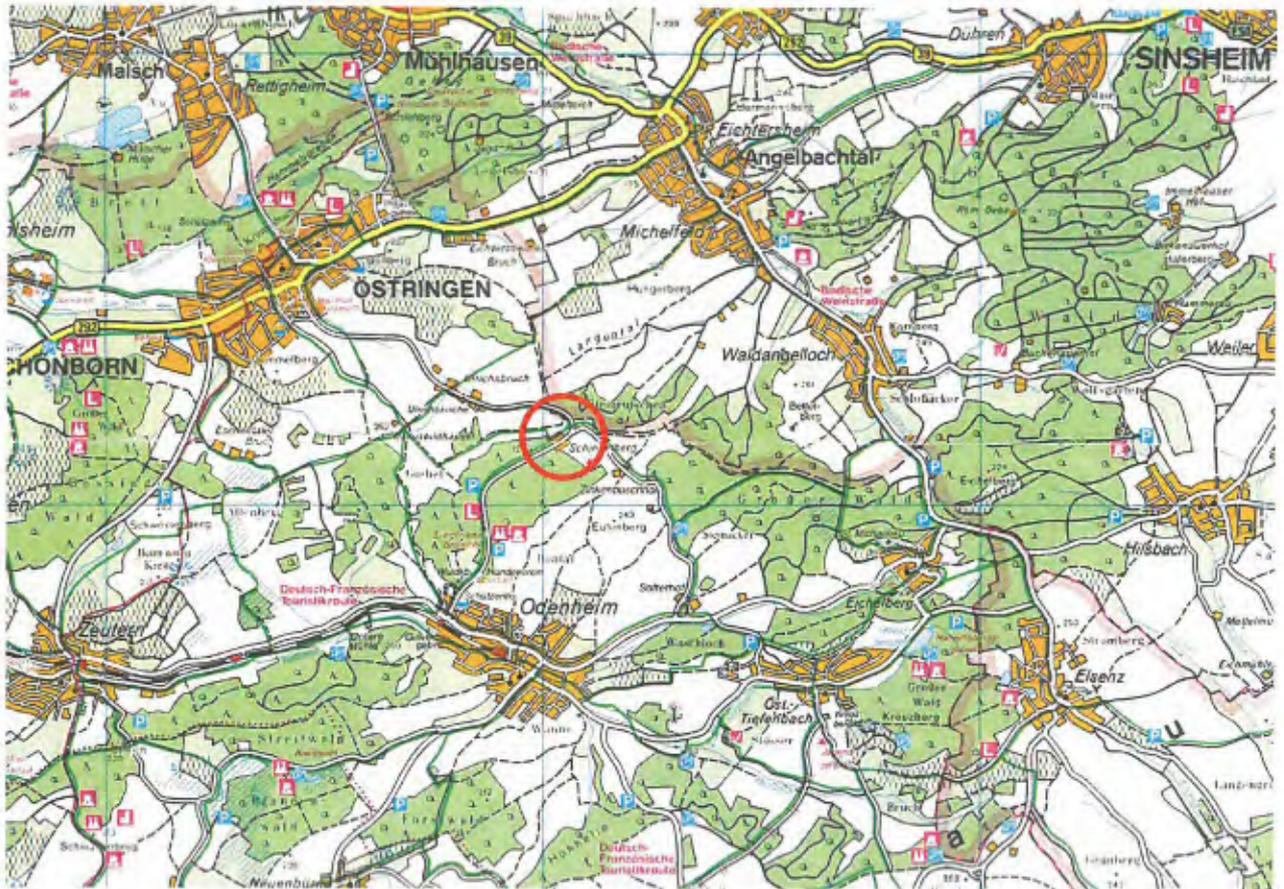


STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2008; ergänzt : 23.04.2008 – GI/Ru

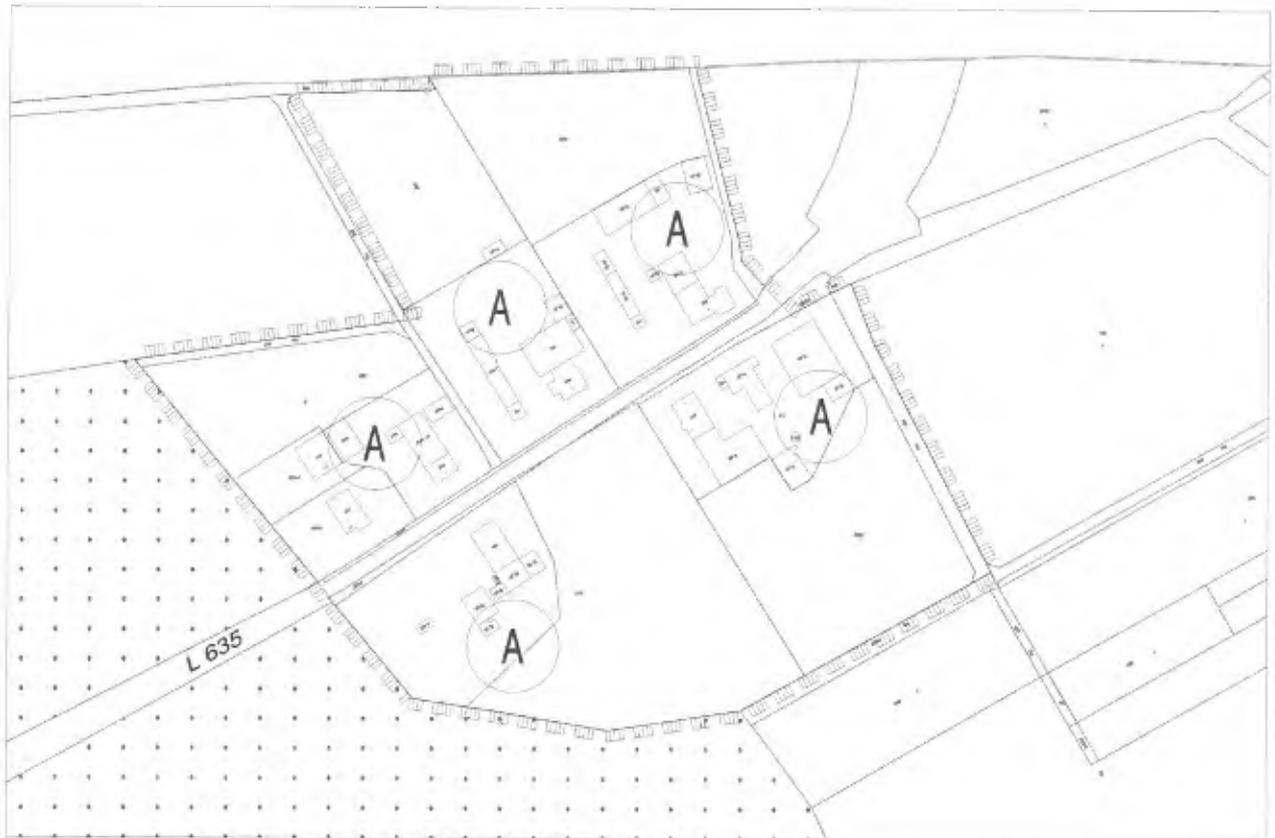
I. Lage des „Schindelberg“ im Raum

Der aus landwirtschaftlichen Hofstellen entstandene Weiler „Schindelberg“ liegt geographisch zwischen der Kernstadt Östringen und dem Stadtteil Odenheim, unmittelbar an der L 635. Er liegt inmitten eines landschaftlich reizvollen Naherholungsgebietes und ist einbezogen in eine Vielzahl ausgeschilderter Rad- und Wanderwege.



II. Planungsrechtliche Ausweisung

Die Ansiedlung „Schindelberg“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 9 a als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die hier vorhandenen Gebäude sind als „Aussiedlerhöfe“ gekennzeichnet.



Der „Schindelberg“ ist planungsrechtlich der Gebietskategorie „Außenbereich“ zugeordnet und unterliegt damit den Bestimmungen des § 35 BauGB.

III. Baulicher Bestand, derzeit praktizierte Nutzung

Der in den Geltungsbereich des Satzungs-Entwurfes einbezogene bauliche Bestand ist von seinem Ursprung her landwirtschaftlich geprägt. Neben den Wohnhäusern ehemaliger Hofstellen handelt es sich um zwischenzeitlich nicht mehr oder nur noch untergeordnete Nebengebäude, die durch ihre teilweise mächtige Kubatur der Siedlung ihren landwirtschaftlich geprägten Charakter geben. Auf den fünf Hofstellen des abgegrenzten Geltungsbereiches ist nur noch ein hauptberuflicher Landwirt tätig (Flurstück Nr. 11030/1). Auf dem Flurstück Nr. 11028 wird eine landwirtschaftliche Nutzung noch im Nebenerwerb ausgeübt. Die anderen Gebäude beinhalten zwischenzeitlich ausschließlich eine Wohnnutzung, die damit, im Hinblick auf die Gesamtsiedlung, deutlich überwiegt.

Es kann zusammenfassend die Feststellung getroffen werden, dass hinsichtlich der ausgeübten Nutzung der „Schindelberg“ nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Die Untersuchung der vorhandenen Struktur kommt zu dem Ergebnis, dass damit die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichs-Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

IV. Ziel der Satzung

Die Siedlung „Schindelberg“ hat sich, trotz der zwischenzeitlich überwiegenden Wohnnutzung, die Struktur einer landwirtschaftlich geprägten Siedlung erhalten. Die Stadt Östringen möchte den Charakter dieser Bebauung erhalten und für die teilweise leer stehenden und sukzessive verfallenen Gebäude die Aufnahme neuer Nutzungen ermöglichen. Darüber hinaus sollen innerhalb des eng am Bestand abgegrenzten Geltungsbereiches vorhandene Baulücken geschlossen und wieder einer Bebauung zugeführt werden.

Einer behutsamen, den Bestand ergänzenden Wohnbebauung, sowie der Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe, fremdenverkehrlicher bzw. gastronomischer Nutzungen sowie einer freiberuflichen Tätigkeit, soll durch die Aufstellung der Satzung nicht ein Widerspruch zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan entgegengehalten werden können.

Gleiches gilt für kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe.

V. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Östringen hat sich mit der vorgenommenen Abgrenzung des Satzungs-Gebietes sehr eng an der vorhandenen Baustruktur orientiert. Damit ist eine Erweiterung der vorhandenen Siedlung außerhalb des jetzt bereits bebauten Bereiches nicht möglich.

Der Satzungs-Entwurf bietet somit Gewähr dafür, dass sich, trotz der erleichterten Zulässigkeits-Voraussetzung für bestimmte Vorhaben, der „Schindelberg“ nicht zu einer „Splittersiedlung“ entwickelt.

VI. Erschließung

Die Bebauung des „Schindelberg“ erstreckt sich beidseits der L 635. Hierdurch gilt der in die Satzung aufgenommene Bereich hinsichtlich einer Anbindung an das Straßennetz als erschlossen.

Im Plangebiet sind die Voraussetzungen für die Feststellung einer Ortsdurchfahrt (Erschließungsbereich) nach § 8 StrG Baden-Württemberg gegeben. Somit findet das Anbauverbot (der freien Strecke), mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, keine Anwendung.

Der „Schindelberg“ ist durch die Buslinie Östringen – Eichelberg auch hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Durch die Verbindung nach Odenheim bestehen Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn Richtung Bruchsal und Karlsruhe.

Der „Schindelberg“ wird im Jahr 2008 mittels einer Druckleitung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

VII. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben

Durch die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung sollen ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude u. a. auch einer fremdenverkehrlichen bzw. gastronomischen Nutzung zugeführt werden können. Zugelassen werden sollen Pensionsbetriebe unter dem Oberbegriff „Ferien auf dem Bauernhof“ sowie kleine gastronomische Einrichtungen mit einer Direktvermarktung der in der Region angebauten bzw. erzeugten Produkte. Nach Auffassung der Stadt Östringen kann eine solche Nachfolge-Nutzung in leerstehenden Gebäudekubaturen die im „Schindelberg“ vorhandenen Ansätze des Fremdenverkehrs ergänzen, ohne die Struktur der Ansiedlung grundsätzlich zu verändern. Für diesen Ansatz sprechen der seit Jahrzehnten vorhandene Camping-Platz sowie das umfangreiche Angebot für Wanderer und Radfahrer.

Größere fremdenverkehrliche Anlagen, Hotel- und Gastronomiebetriebe würden den städtebaulichen Rahmen der Siedlung sprengen und sollen daher auch zukünftig nicht zugelassen werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl zulässiger Fremdenzimmer auf 12 Stück, die Größe einer Gaststube auf maximal 120 m² Nutzfläche begrenzt.

In der Satzung werden Handwerksbetriebe, zur Vermeidung von Immissionskonflikten sowie zur Schonung der vorhandenen Freiflächen (keine größeren Lagerflächen/gewerbliche Abstell- und Ausstellungsflächen), in ihrer Größe auf maximal 40 m² begrenzt.

Die Stadt Östringen legt großen Wert auf die Feststellung, dass, im Hinblick auf möglicherweise entstehende Konflikte zwischen einer Wohnnutzung bzw. einer fremdenverkehrlich ausgerichteten Nutzung einerseits und der nach wie vor praktizierten Landwirtschaft andererseits, der Landwirtschaft, aufgrund ihrer Privilegierung, ein Vorrang eingeräumt wird. Dieses wird im Satzungs-Text durch die Forderung verdeutlicht im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bauvorhaben mit den Interessen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vereinbar ist.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist das erklärte Ziel der Satzung, dass sich, neben der Nutzung, auch die Gebäudekubaturen dem gewachsenen Bestand unterordnen bzw. sich einfügen. Aus diesem Grund werden in der Außenbereichs-Satzung planungsrechtliche Vorgaben hinsichtlich der Bauweise, der zulässigen Gebäudekubaturen sowie der überbaubaren Flächen formuliert.

Da der „Schindelberg“ nach wie vor dem Außenbereich zugerechnet wird, sind außerhalb der überbaubaren Flächen privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen zugelassen. In bestehenden Gebäuden, die sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, ist auch zukünftig weiterhin die Ausübung privilegierter (landwirtschaftlicher) Nutzungen möglich.

Auf den Flurstücken Nr. 11025/1, Nr. 11025/2 und Nr. 11025/3 unterschreiten die auf den Bestand abgestimmten überbaubaren Flächen den gesetzlichen Waldabstand nach § 4 LBO. Die Stadt Östringen wird bei baulichen Aktivitäten eine Haftverzichtserklärung für den Fall, dass durch umfallende Bäume Schäden an Gebäuden entstehen einfordern.

Um die Charakteristik der Bebauung und das Erscheinungsbild zu wahren, erlässt die Stadt Östringen, parallel zur Außenbereichs-Satzung, Örtliche Bauvorschriften für das abgegrenzte Gebiet.

IX. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind von der Aufstellung der Außenbereichs-Satzung nicht oder nur in einem geringen Umfang betroffen.

Bis auf eine ergänzende Bebauung auf dem Flurstück Nr. 11030, beziehen sich die planungsrechtlichen Festsetzungen auf bereits bebaute Flächen.

Die mit dieser Satzung bewirkten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten reduzieren im Stadtgebiet von Östringen den Siedlungsdruck auf noch nicht in Anspruch genommene Flächen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des § 1 a BauGB sowie der Zielsetzung der Landesregierung, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

X. Örtliche Bauvorschriften

Das Landschaftsbild im Bereich „Schindelberg“ ist geprägt von der ländlichen, in die Umgebung eingebundene Siedlung. Ein wesentliches Gestaltungselement der alten landwirtschaftlichen Gebäude sind hierbei die großen, ruhigen, steil geneigten Dachflächen, eingedeckt mit Natur- oder Betonstein-Ziegeln in traditionellen Farben. Die für die Dächer des „Schindelberg“ in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegten Vorgaben wurden aus diesem Gedanken heraus formuliert. Dies gilt u. a. auch für die ausgesprochenen Beschränkungen im Hinblick auf die Ausbildung von Dachgauben und Dacheinschnitten. Die gefundenen Formulierungen sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Wunsch nach ruhigen, ungestörten Dachflächen einerseits und der Nutzung des Dachvolumens zu Wohnzwecken andererseits. Dabei sollen Dachgauben, aufgrund der Gesamtwirkung des Daches, nicht im Bereich des Firstes oder am vorderen Rand der Dächer angeordnet werden.

Die Festsetzung Ziffer 1.2. beschreibt die Forderung, zusammen mit der Festsetzung nicht zu unterschreitender Dachneigungen, nach möglichst schlanke Gebäudekubaturen. Sie entsprechen der typischen Gebäudeform des „Schindelberg“.

Neben dem Grundsatz, bei einem Neubau bzw. Umbau traditionelle Bauformen nachzuempfinden fordern die Örtlichen Bauvorschriften darüber hinaus, diese Vorhaben auch mit orts- und regionaltypischen Materialien zu realisieren.

Werbeanlagen moderner Prägung sind Fremdkörper im landwirtschaftlich geprägten „Schindelberg“. Sie werden daher in ihrer Größe deutlich beschränkt und werden sich somit, im Falle des Bedarfes, dem städtebaulichen Gefüge unterordnen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2008; ergänzt : 23.04.2008 – GI/Ru




Muth, 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

