

## Stadt Östringen

# Satzung

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 24.04.2018 aufgrund des § 10, in Verbindung mit den §§ 12 und 13a 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), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB.

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 16.01.2017, letztmalig redaktionell ergänzt am 24.04.2018, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus :
  - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 16.01.2017/19.09.2017/08.02.2018, redaktionell ergänzt am 24.04.2018
  - dem Vorhabenplan, mit Darstellung des Lageplanes, der Grundrisse, des Gebäudeschnittes sowie der Ansichten im M. 1:200 vom 16.01.2017/19.09.2017/08.02.2018
  - den Schriftlichen Festsetzungen vom 16.01.2017/19.09.2017/08.02.2018
- die Örtlichen Bauvorschriften vom 16.01.2017

Beigefügt ist eine Begründung.

### § 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 25.04.2018

Felix Geider, Bürgermeister



# STADT ÖSTRINGEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

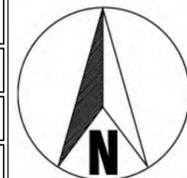
### "FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 11/7"

16.01.2017

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

19.09.2017  
08.02.2018  
24.04.2018



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan 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 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst und dem Entwurf zugestimmt.

II. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04.2017 bis 11.05.2017.  
Parallel hierzu wurde mit Schreiben vom 10.04.2017 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

III. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 19.09.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Entwurf geändert und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 erneut öffentlich ausgelegen.  
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 08.11.2017 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Eine erneute, verkürzte Offenlage und die Beteiligung einzelner Fachbehörden wurde in der Zeit vom 12.03.2018 bis 26.03.2018 aufgrund weiterer Änderungen im Entwurf durchgeführt.

V. Nach der Durchführung oben genannter Verfahrensschritte hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.04.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in der gleichen Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

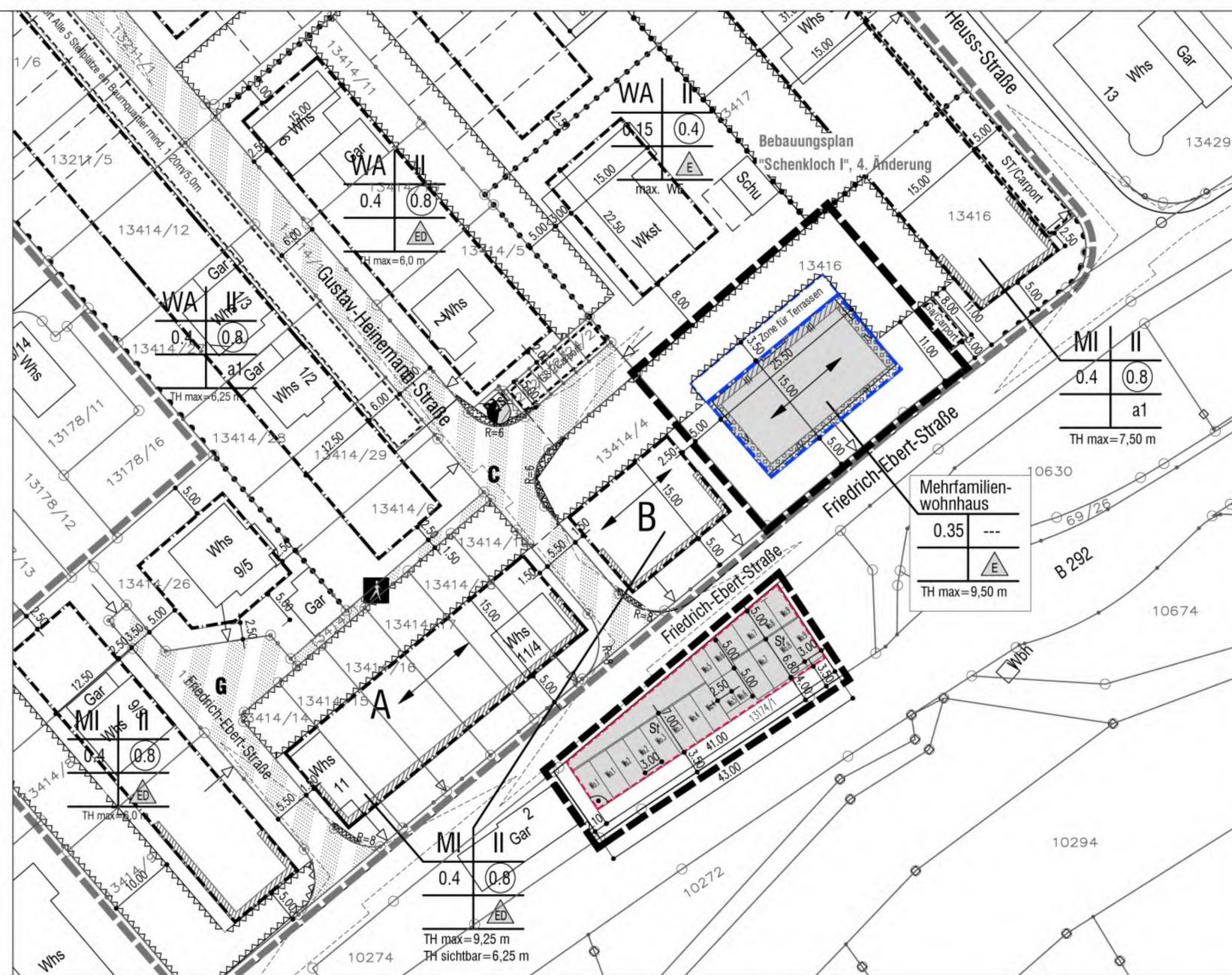
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 25.04.2018

.....  
Felix Geider, Bürgermeister

VI. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. §10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in den Östringer Stadtnachrichten Nr. 21 vom 25.05.2018 in Kraft getreten.



### Legende

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

1.1. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses sowie Pkw-Stellplätzen gemäß dem Vorhabenplan

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

- 2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
- 2.2.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe
- 2.2.1.1 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. nur Einzelhaus zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) - Hauptgebäude
- 3.3. überbaubare Fläche für die auch mit dem Hauptgebäude konstruktiv verbundenen Terrassen

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

4.1. Hauptfirsrichtung

#### 5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

5.1. Stellplätze

#### 6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

#### 7. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

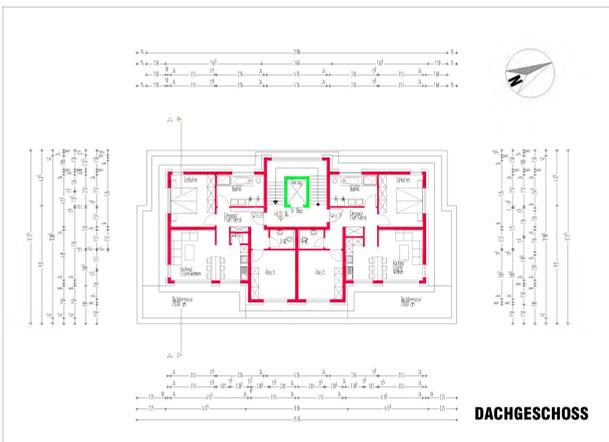
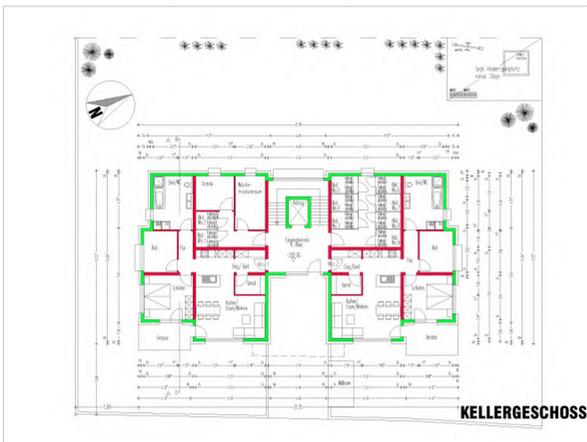
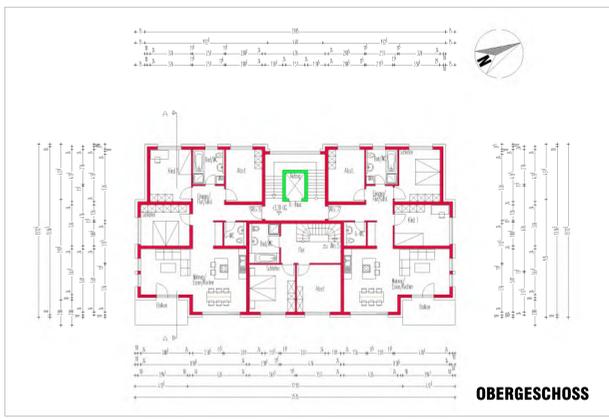
7.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10

Lärmpegelbereich III

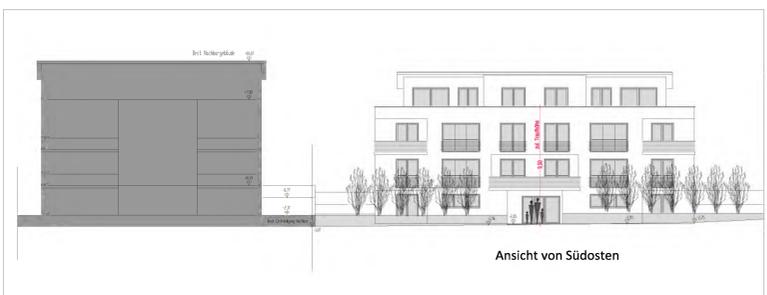
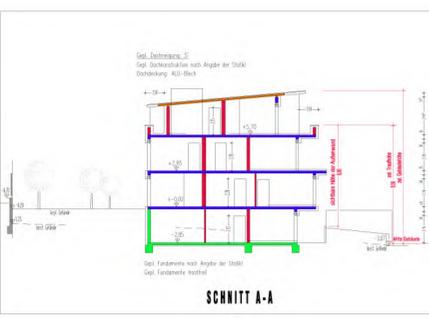
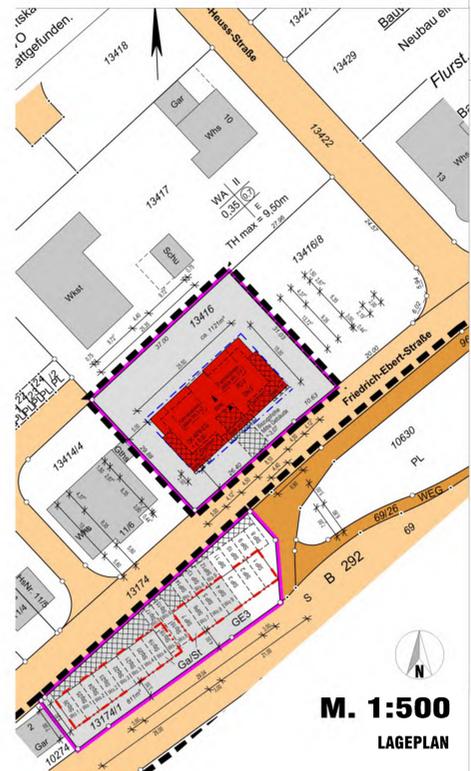
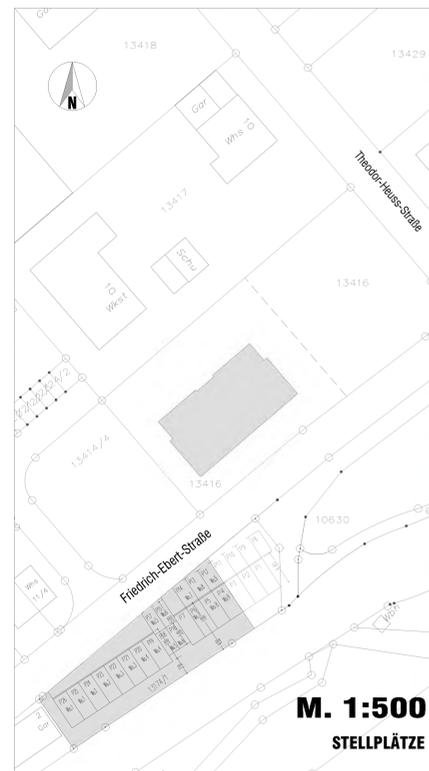
Lärmpegelbereich IV

#### 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)





Gemäß der Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für das Vorhaben insgesamt 14 Pkw-Stellplätze herzustellen.  
 Die Errichtung der für das Verfahren vorgesehenen Stellplätze erfolgt auf dem Flurstück Nr. 13174/1 gemäß der Darstellung im Vorhabenplan.  
 Dieser Sachverhalt ist durch die Eintragung einer Baualast öffentlich-rechtlich zu sichern und die Belastung des Flurstücks-Nr. 13174/1 zugunsten der Baumaßnahme im Grundbuch einzutragen.



**Stadt Östringen**  
**Vorhabenplan zum**  
**Vorhabenbezogenen**  
**Bebauungsplan**  
**"Friedrich-Ebert-Strasse 11/7"**

**16.01.2017 Maßstab = 1:200**

<b>STERNEMANN          UND GLUP</b> <small>FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER</small> <small>ZWINGERGASSE 16 74898 SINSHEIM</small> <small>TEL: 0 72 81 194 34-0 FAX: 0 72 81 194 34-24</small> <small>E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE</small>	19.09.2017	
	08.02.2018	
	24.04.2018	



## Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“, Stadt Östringen

Für eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 13416 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 4. Änderung, vom 23.07.2013 aufgehoben und neu gefasst.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

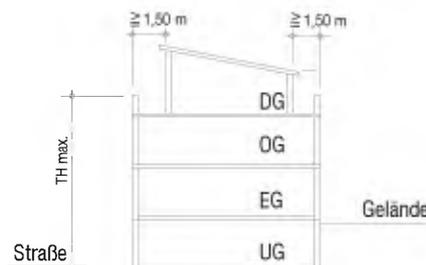
#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

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

##### 2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut bzw. als Oberkante der Attika des Obergeschosses (Voraussetzung : die Außenwände des Dachgeschosses treten, abgesehen vom Treppenhaus, um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück).



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der „Friedrich-Ebert-Straße“.

##### 2.2. sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand reduziert sich, außerhalb des Hauseingangs-Bereiches, durch herzustellende Geländeaufschüttungen gemäß dem Schnitt A–A des Vorhabenplanes.

2.3. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,75 m überschreiten.

**3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

3.1. offene Bauweise

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten.

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

Die Errichtung von Garagen (oberirdisch errichtet) und überdachten Stellplätzen ist auf dem Flurstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich im Bauwich, d. h. seitlich des geplanten Mehrfamilien-Wohnhauses und mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur „Friedrich-Ebert-Straße“ zulässig.

**5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

5.1. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gartenflächen

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche > 10,00 m<sup>2</sup> sowie oberirdisch errichtete Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Ausdrücklich zugelassen wird auf dieser Fläche die Anlage eines Kinderspielplatzes, einschließlich der hierfür vorgesehenen Spielgeräte und Sitzgelegenheiten.

**6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23. und 24. BauGB)**

Zur Minderung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der B 292 ist gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III oder IV gemäß DIN 4109 zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Büroräumen u. ä. vorzusehen.

Der zu erbringende passive Lärmschutz beinhaltet die Forderung nach Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die schallschutztechnischen Anforderungen an die Fenster gelten auch für diese Belüftungseinrichtungen und möglicherweise vorgesehenen Rollläden-kästen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2017/19.09.2017/08.02.2018 – 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



## Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“, Stadt Östringen

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2013 wird für eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 13416 aufgehoben und mit den nachfolgend formulierten Festsetzungen neu formuliert.

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

#### 1.1. Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung gemäß dem Vorhabenplan (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auszubilden.

Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.

### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

#### 2.1. Einfriedigungen

##### 2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Gebäudeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

##### 2.1.2

Zulässig sind Hecken mit Pflanzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze) mit integrierten Maschendraht- bzw. Stabmattenzäunen, Lattenzäune (senkrechte Lattung) und Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand bzw. Lattenabstand von mindestens 3 cm, sowie Trockenmauern aus Natursteinen bzw. Gabionenwände.

#### 2.2. Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

Die Einfriedigung der Vorgärten ist unzulässig.

### 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

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

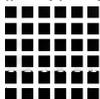
### 2.5. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

## **3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 1,5 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2017 – 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



## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften  
„Friedrich-Ebert-Straße 11/7“  
Stadt Östringen

### I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Die RMC Wohnbau GmbH aus Östringen beabsichtigt, im Osten der Stadt Östringen, in einem primär von einer Wohnbebauung geprägten Bereich, ein Mehrfamilienhaus mit neun barrierefreien Wohnungen zu errichten.

Der großen Nachfrage an Wohnungen steht in der Stadt Östringen derzeit nur ein geringes Angebot gegenüber. Das geplante Vorhaben wird dieses nachfrageorientiert bereichern.

Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 4. Änderung hinsichtlich der zulässigen Bauweise sowie der nicht zu überschreitenden Traufhöhe ab. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft und die konkreten planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 12 BauGB stellt ein Verfahren für ein konkretes, von einem Investor angestrebtes Projekt dar. Neben dem Vorhandensein eines Planerfordernisses im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, muss das Vorhaben mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 4-6 BauGB vereinbar sein.

Im vorliegenden Fall sind die Erfordernis aus der Erweiterung des Wohnungsangebotes für die Stadt Östringen und die städtebauliche Vertretbarkeit aus der vorhandenen Bebauung des städtebaulichen Umfeldes, und hier insbesondere von der Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 13414/4, abzuleiten.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind :

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- die Vorhabenplanung mit Darstellung des Lageplanes, der Grundrisse, des Gebäudeschnittes sowie der Ansichten
- die neu formulierten, auf das Vorhaben abgestimmten **Schriftlichen Festsetzungen**
- die auf das Vorhaben abgestimmten neu formulierten **Örtlichen Bauvorschriften**

## II. Lage des Plangebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich im Westen der Stadt Östringen, an der Nahtstelle zwischen einer sich hier in den letzten Jahren verstärkt entwickelten Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet „Schenkloch“.

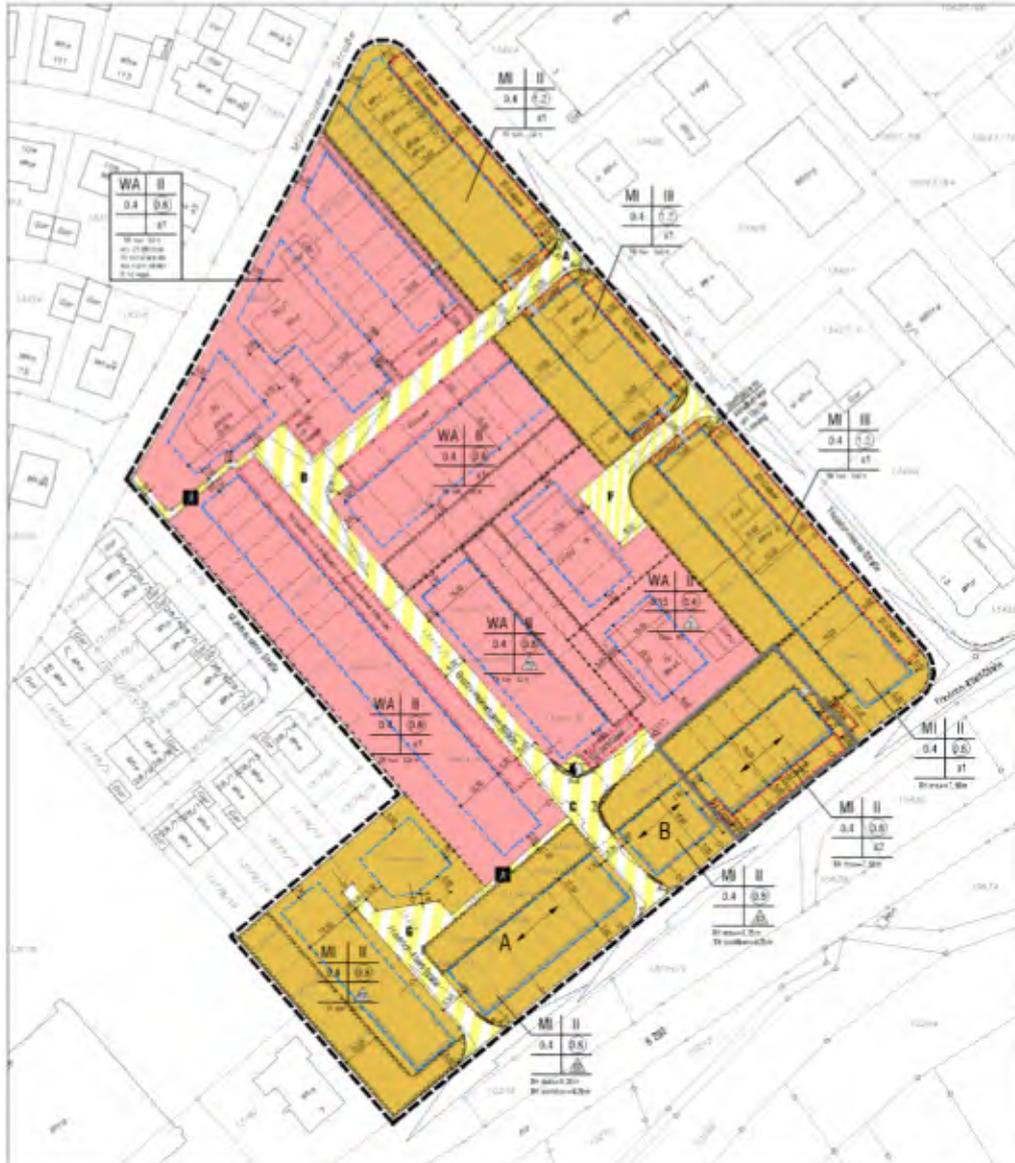


## III. Derzeitiges Planungsrecht

Das für das konkrete Vorhaben vorgesehene Grundstück Nr. 13416 liegt im Geltungsbereich des im Jahr 1965 aufgestellten Bebauungsplanes „Schenkloch I“ der Stadt Östringen.

Die Verlagerung des städtischen Bauhofes war im Jahr 2007 der Anlass dafür, den zwischenzeitlich bereits stattgefundenen Strukturwandel in diesem Quartier auch planungsrechtlich nachzuvollziehen und die Flächen des Geltungsbereiches in der **2. Änderung** des Bebauungsplanes zu einem Wohn- bzw. Mischgebiet umzuwidmen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ wurde in den darauffolgenden Jahren in Detailfragen, u. a. hinsichtlich des internen Erschließungs-Konzeptes, in Form einer 3. und 4. Planänderung modifiziert.



**rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ der Stadt Östringen**

Das für die Parkierung vorgesehene Grundstück, Flurstück Nr. 13174/1 liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.01.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 2. Änderung, der Stadt Östringen.

#### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Aufgrund der zentralen Lage des überplanten Grundstückes sowie seiner geringen Größe, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehene Baumaßnahme weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf, so dass keine Prüfung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 11/7 – Teilflächen der Flurstücke Nr. 13416 und Nr. 13174/1“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, erfolgt im Zuge des Verfahrens für das Flurstück Nr. 13416 auch eine projektbezogene Anpassung der „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die abgegrenzte Teilfläche des Flurstückes Nr. 13416 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 4. Änderung, vom 23.07.2013 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

Gleiches gilt für die Festsetzungen der „Örtliche Bauvorschriften“.

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Teilfläche des Flurstückes Nr. 13174/1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 10.01.2014, aufgehoben und durch das neue Planungsrecht ersetzt.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Östringen wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Maßnahme in einem vereinbarten und angemessenen Zeitraum verpflichtet. Darüber hinaus erklärt sich dieser zur Übernahme aller, mit dem Vorhaben und der Erschließung in Verbindung stehenden Kosten bereit.

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen, gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, als „gemischte Baufläche“ dargestellt.



Die zu Parkierzwecken einbezogene Teilfläche des Flurstückes Nr. 13174/1 ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist diese als „Fläche für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen“ aus.

## **V. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Schenkloch I“, 4. Änderung**

Das auf Teilen des Flurstückes Nr. 13416 geplante Vorhaben hält zum überwiegenden Teil die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 22.11.2013, ein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert nicht die zulässige „Art der baulichen Nutzung“. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses in einem Gebiet, welches bisher gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ ausgewiesen war.

Hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte zum angrenzenden „Gewerbegebiet“ muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die in der Nachbarschaft ansässigen Betriebe ihre Aktivitäten auf die im Bebauungsplan „Schenkloch“, 4. Änderung, vorgenommene Gebietsausweisung („Mischgebiet“) abgestimmt haben. Dieser Sachverhalt ändert sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht. Es ist somit davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner des Vorhabens die üblicherweise in einem „Mischgebiet“ vorherrschenden Immissionen hinnehmen müssen.

Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden projektbezogen reduziert. Anstelle der bisher gültigen Werte von 0,4 bzw. 0,8 setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zukünftig eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan lässt für die Fläche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich eine Hausgruppen-Bebauung zu. Das nunmehr konkret abgebildete Vorhaben stellt eine Einzelhaus-Bebauung dar, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die zulässige Bauweise geändert wird („offene Bauweise“ – ausschließlich Einzelhäuser).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück Nr. 13414/1, wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die nicht zu überschreitende Traufhöhe von bisher 7,50 m auf 9,50 m angehoben. Die vorzunehmende Geländeanschüttung bzw. zu erhaltende Höhe des natürlichen Geländes vor dem Gebäude (betrachtet von der „Friedrich-Ebert-Straße“) ist dem konkreten Gebäudeschnitt, welcher verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Durch diese Geländeformation tritt das Untergeschoss, von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus betrachtet, lediglich im Hauszugangsbereich in voller Höhe in Erscheinung. Diese Vorgabe folgt der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ zum Ausdruck gebrachten Planungsabsicht.

## **VI. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Für das überplante Grundstück gelten bis zur Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher die Örtlichen Bauvorschriften vom 24.01.2011, die im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ formuliert wurden.

Die projektbezogene nunmehr geplante Dachneigung von 5° steht einer bisher einzuhaltenden Mindestdachneigung von 15° gegenüber.

Die bisher formulierten Festsetzungen der „Örtliche Bauvorschriften“ hinsichtlich der Höhe zulässiger Einfriedigungen und Stützmauern werden auf die für dieses Grundstück zukünftig geltenden Bauvorschriften übertragen.

Ebenfalls beibehalten wird die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen. Die bisherige Vorgabe, dass je Wohneinheit 1,5 Kfz-Abstellplätze herzustellen sind, bleibt Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften. Für das Vorhaben ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, insgesamt 14 PKW-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung dieser Forderung ist für das geplante Mehrfamilienhaus auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 13174/1 vorgesehen und liegt damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ der Stadt Östringen. Dieser Sachverhalt ist durch die Eintragung einer Baulast öffentlich rechtlich zu sichern und die Belastung des Flurstückes Nr. 13174/1 zugunsten der Baumaßnahme im Grundbuch einzutragen.

Die hier ursprünglich vorgesehene Errichtung von überdachten PKW-Stellplätzen gemäß dem bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Schenkloch V“ kann zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund der Lage des Grundstückes im Überschwemmungsbereich des „Schenkgraben“ nicht realisiert werden. Vorgesehen ist, mit diesem Hintergrund, lediglich die Befestigung der Fläche und damit die Errichtung nicht überdachter PKW-Stellplätze.

## **VII. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann aufgrund des für dieses Grundstück seit Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplanes und mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Das Flurstück Nr. 13416 stellt eine Baulücke ohne nennenswerte Baum- oder Strauchstrukturen dar.

Die Pflegeintensität der Fläche lässt darüber hinaus den Schluss zu, dass das Vorhandensein von Eidechsen, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und streng geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden kann.

Der damit nicht vorhandene Bestand an potentiell geeigneten Lebensraumstrukturen als Brutplatz oder Nahrungshabitat für streng geschützte Vogelarten macht eine vertiefende Betrachtung nicht erforderlich.

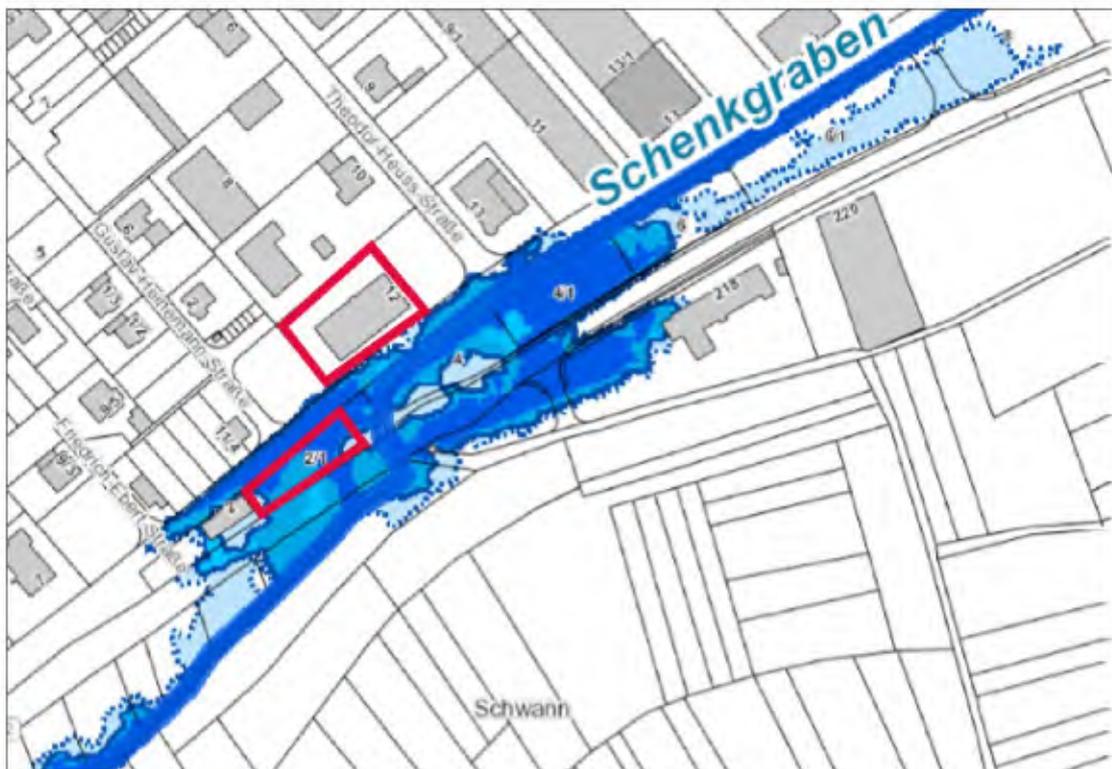
**Die Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.**

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers liegt, dafür Sorge zu tragen, dass nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des Zeitraumes erforderlich werdender Eingriffe in Vegetationsbestände.

### **VIII. Belange des Hochwasserschutzes**

Gemäß der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet am Rande bzw. in einem bei einem Hochwasserereignis HQ<sub>100</sub> überfluteten Bereich.

Hiervon betroffen ist nur die für die Parkierung vorgesehene Fläche des Flurstückes Nr. 13174/1. Diese Fläche wird freigehalten von baulichen Anlagen, abgesehen von einer Befestigung der Fläche zu Parkierungszwecken.



**Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Plangebietes  
und der für die Errichtung von Garagen vorgesehene Fläche**

## **IX. Altlasten und Bodenschutz**

Die Fläche des Vorhabens ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe aufgrund einer möglichen Belastung durch die ehemaligen Tanks der Spedition Rothermel mit der Einstufung „B-Fall, belassen mit Entsorgungsrelevanz“ geführt.

Daraus ergeben sich im Zuge von Bauarbeiten erhöhte Anforderungen beim Ausbau der noch vermutlich im Erdreich befindlichen Tanks, der Umlagerung bzw. Entsorgung von Bodenaushub sowie die Notwendigkeit einer gutachterlichen Begleitung der Erdbauarbeiten.

Es wird empfohlen, ein mit dem Umweltamt abgestimmtes Umlagerungs- und Entsorgungs-Konzept als Bestandteil von Bauanträgen auszuarbeiten.

Generell besteht die Möglichkeit, den Standort nach Abschluss der Erdarbeiten aus dem Bodenschutzkataster auszuscheiden („A-Fall“).

## **X. Ver- und Entsorgung**

Das Bauvorhaben kann an die in der „Friedrich-Ebert-Straße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das durch das Vorhaben entstehende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Abwasserkanal der „Friedrich-Ebert-Straße“ eingeleitet.

Demgegenüber ist zu prüfen, ob das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser, unter Beachtung wasserrechtlicher und sonstiger öffentlicher Vorschriften, in den „Schenkgraben“ eingeleitet werden kann.

## **XI. Auf das Vorhaben einwirkende Lärmemissionen**

Aufgrund des von der B 232 auf die Fläche des Geltungsbereiches einwirkenden Lärmemissionen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schenkloch I“ der Stadt Östringen an den zur Straße hin ausgerichteten Fassaden passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt. Formuliert wurde der Lärmpegelbereich III.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war zu prüfen, ob diese Vorgabe im Hinblick auf die gestiegene Verkehrsbelastung auf der B 292 noch stimmig ist und ob der formulierte Lärmpegelbereich im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden muss. Zu diesem Zweck wurde durch den Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Fachgutachtens vom September 2017 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Fassaden des geplanten Wohnhauses an drei Seiten zum Erreichen angemessener Wohnverhältnisse nunmehr dem Lärmpegelbereich IV entsprechen müssen. Diese Vorgabe wird damit verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Empfohlen wird die Verwendung schallgedämmter Lüftungsanlagen, um eine fensterunabhängige Belüftung gewährleisten zu können.

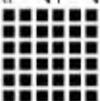
## **XII. Geologie**

Gemäß vorhandener Geodaten bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Kalk- und Tonmergelgesteine der Langenbrücken-Formation (Unterjura) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Vor Durchführung des Vorhabens wird daher die Erarbeitung eines geologischen Gutachtens empfohlen.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.03.2017/19.09.2017/08.02.2018 – 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