Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Rodelweg“, 2. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 13.11.2018 aufgrund des § 10 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), die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rodelweg“ als Satzung beschlossen.

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

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 23.01.2017, letztmalig ergänzt am 31.08.2018, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
   - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 27.01.2018, ergänzt am 24.04.2018/31.08.2018
   - den Schriftlichen Festsetzungen vom 24.04.2018, letztmalig ergänzt am 31.10.2018

2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 24.04.2018/31.08.2018

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

Östringen, den 14.11.2018

Felix Geider, Bürgermeister

STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"RODELWEG"

2. ÄNDERUNG

23.01. 2018 | **Maßstab = 1:500**

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 19 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

24.04.2018	
31.08.2018	

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. 132), 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 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.05.2018 .

II. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach oben genannter ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.06.2018 bis 03.07.2018 öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 01.06.2018 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, wurde dieser Bebauungsplan-Enwurf in einzelnen Tekturpunkten geändert.

IV. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.09.2018 gemäß § 4a (3) BauGB) in der Zeit vom 17.09.2018 bis 17.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2018 eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

V. Nach der Durchführung oben genannter Verfahrensschritte hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.11.2018 über die eingegangen Stellungnahmen beraten und in der gleichen Sitzung den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

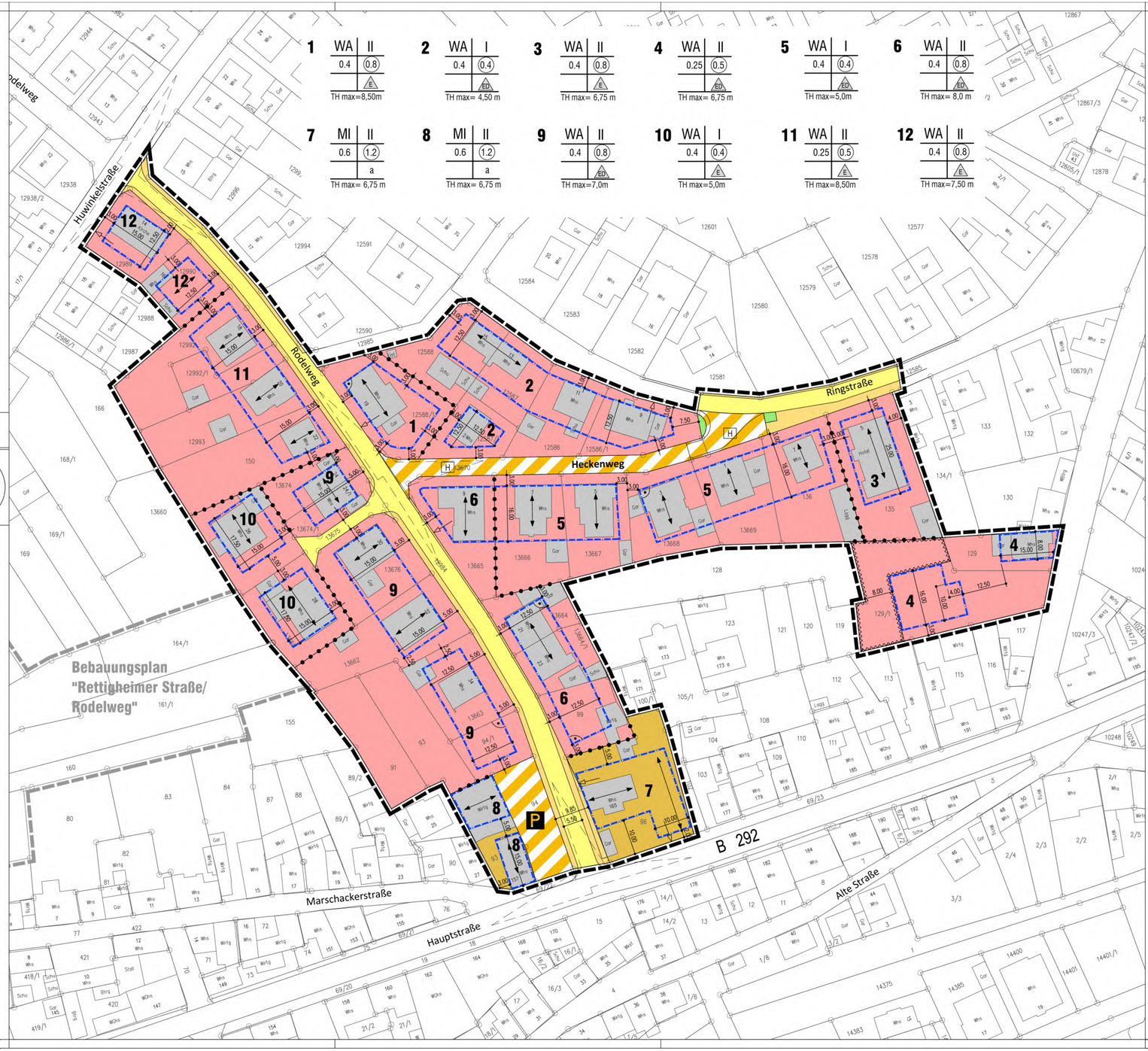
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 14.11.2018

.....
Geider, Bürgermeister

IV. Der Bebauungsplan "Rodelweg", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.11.2018 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
1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
1.2.1 MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

2.1. z.B. 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2.2. z.B. (0.8) — 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
2.4.1.1 ——▷ für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. E — Nur Einzelhäuser zulässig
3.3. ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
3.4 a — abweichende Bauweise
3.5. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

4.1. Hauptfirstrichtung

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

5.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche
6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
6.2.1 H — höhengleicher Ausbau
6.2.2 P — Öffentliche Parkplätze
6.3. Verkehrsgrün
6.4. Sichtwinkel RAS 3m /30m

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

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

9. Hinweise

9.1 vorhandene Bebauung im Plangebiet
9.2 vorhandene Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches

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

Schriftliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan „Rodelweg“, 2. Änderung,
Stadt Östringen**

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 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) Ziffern 3-5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die im § 6 (2) 8. BauNVO sowie im § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenbegrenzungslinie (Tiefbordstein) der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite betroffen ist.

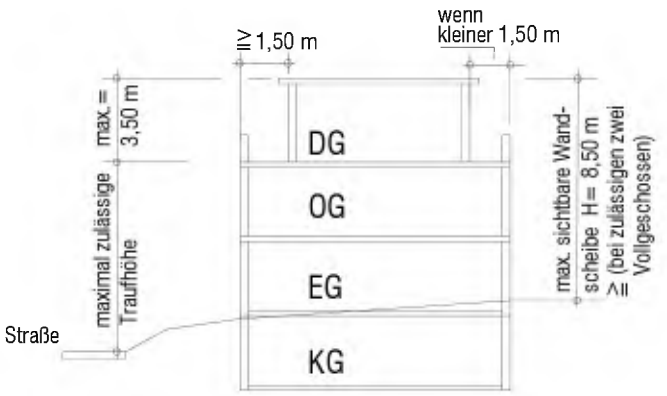
2.2. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.1. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn alle Außenwände des Dachgeschosses um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Reduzierte Rücksprünge, bzw ein gänzlicher Verzicht auf Rücksprünge im Sinne von Satz 1, sind auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig, wenn die hierdurch entstehende, nicht oder weniger stark

horizontal gegliederte sichtbare Wandscheibe, bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, das Maß von 8,50 m (bei maximal einem zulässigen Vollgeschoß: 6,00 m) nicht überschreitet

Darüber hinaus kann bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.



2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,50 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ in Form einer Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die im „Mischgebiet“ festgesetzte „abweichende Bauweise“ wird wie folgt definiert :

3.1. abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit der Abweichung, dass die nachfolgend beschriebene Grenzbebauung bzw. Unterschreitung des Grenzabstandes zugelassen sind :

- Flurstück Nr. 93
  Zulässig ist eine Grenzbebauung auf den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 94/1 und Nr. 91
  Darüber hinaus darf auf die Grenze des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes gebaut werden.

- Flurstück Nr. 96
  Zulässig ist, gemäß der Darstellung der Festsetzung der überbaubaren Fläche und bei einer vorliegenden Baulast, ein reduzierter Grenzabstand zum Flurstück Nr. 102.

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

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Balkone sowie mit dem Hauptgebäude verbundene Abstell- und Geräteräume (Höhe maximal 3,00 m) sind in geringem Ausmaß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mit dem Gebäude nicht fest verbundene Terrassen dürfen die überbaubare Fläche in einer Tiefe von nicht mehr als 3,00 m und einer Größe von bis zu 20,00 m² überschreiten.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

4.2. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück/Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes ist entsprechend der im zeichnerischen Teil angegebenen Darstellung zu wählen. Enthält die Planunterlage im Einzelfall keine Angabe, so ist die Bebauung senkrecht oder parallel zu den Straßenbegrenzungslinien oder einer der festgesetzten Baugrenzen zu erstellen.
Werden flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer (siehe „Örtliche Bauvorschriften“) errichtet, so ist die Gebäudelängsseite senkrecht oder parallel zu den im Satz 1 angegebenen Linien auszurichten.

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

5.1.

Garagen und PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze ein Mindestabstand von 3,00 m einhalten.

5.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis 20,00 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Im Einzelfall können gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Satz 1 dieser Festsetzung abweichende Nebenanlagen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 40 m³ zugelassen werden.

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

6.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

B Hinweise, Empfehlungen

Belange des Bodenschutzes

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

2. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

3. Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

   - Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
     „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004

   - Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die
     „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007
     Az. 25-8980.08M20 Land/3

   Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Versorgungswerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte „0“ (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

4. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Belange des Artenschutzes

Um den Belangen des Bundesnaturschutzes hinsichtlich des Artenschutzes (Tötungsverbot, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Verbot einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.
In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes, sind die hierdurch vorgegebenen Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

Das Fällen von Gehölzen ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres) zugelassen.

Belange der Archäologie

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

Dachbegrünung

Zur hydraulischen Entlastung der Kanalisation, zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas und aus Gründen des Gewässerschutzes wird seitens des Landratsamtes empfohlen, Garagen, Carports, Flach- und Pultdächer zu begrünen.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.04.2018 / 31.08.2018 / 31.10.2018 – Gl/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 STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Örtliche Bauvorschriften

**zum Bebauungsplan „Rodelweg“, 2. Änderung,
Stadt Östringen**

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

1.1. Dachausbildung (Hauptgebäude)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze.

1.1.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm- sowie 2-seitig, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem maximalen Höhenversatz von 1,20 m.

Darüber hinaus sind im „Allgemeines Wohngebiet“ einseitig geneigte Pultdächer und Flachdächer zugelassen – Voraussetzung hierfür ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe und die Vorgaben der Ziffer 1.1.2 eingehalten werden.
Werden Flachdächer errichtet, darf die OK Dachhaut bzw. die OK der Attika die festgesetzte Traufhöhe um maximal 0,50 m überschreiten.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Abweichungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaushälften, gesichert durch einen Eintrag in das Baulastverzeichnis, zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

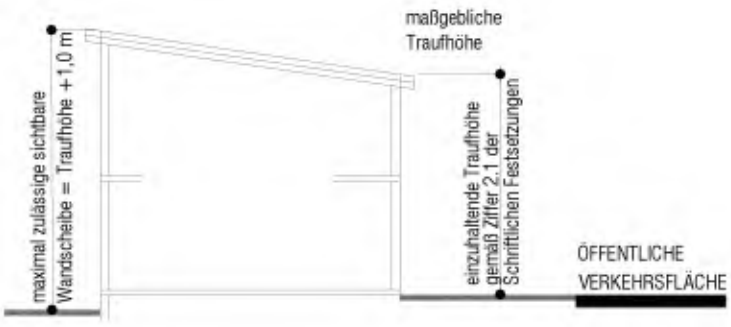
1.1.2 Dachneigung

Zulässig sind im ausgewiesenen „Mischgebiet“ Dachneigungen zwischen 30° und 50°.

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind darüber hinaus Flachdächer und flacher geneigte Dächer zugelassen.

Werden Flachdächer errichtet, darf die OK Dachhaut bzw. die OK der Attika die unter der Ziffer 2.1. und 2.2 der „Schriftliche Festsetzungen“ genannte Traufhöhe nicht überschreiten.

Bei einseitig geneigten Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 12°. Die sichtbare Höhe der entstehenden Außenwandscheibe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.



Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 30°. Abweichungen sind zulässig, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die gleichlautende Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften gesichert durch einen Eintrag in das Baulastenverzeichnis, zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfall-Entscheidung nach § 56 LBO).

1.1.3 Dacheindeckung

Eindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

1.1.4 Dachaufbauten

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in Form von Dachaufbauten mit maximal 50 cm Abstand zur Dachhaut zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als zwei Drittel der Gebäudelänge sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,25 m
- zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,25 m
- vorm First und von der Traufe, gemessen in der Dachschräge mindestens 0,40 m

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)

2.1. Zufahrten, Zuwegungen und private PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.2. Einfriedigungen

2.2.1 Höhe der Einfriedigung

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen darf im Vorgartenbereich das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende Höhe der Straßenbegrenzungslinie (Tiefbordstein).
Bei allen anderen Einfriedigungen sind die Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

2.2.2 Art der Einfriedigung

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von :

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil an heimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes mindestens 80 % zu betragen hat

- durchsichtige Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune o. ä., die mit heimischen Arten zu hinterpflanzen bzw. zu beranken sind
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- Holzzäune mit einer senkrechten Lattung
- Naturstein-Trockenmauern

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 pro Wohneinheit herzustellen.
Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird dieses aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.04.2018/31.08.2018 – Gl/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 STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Rodelweg“, 2. Änderung, Stadt Östringen

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neuaufstellung

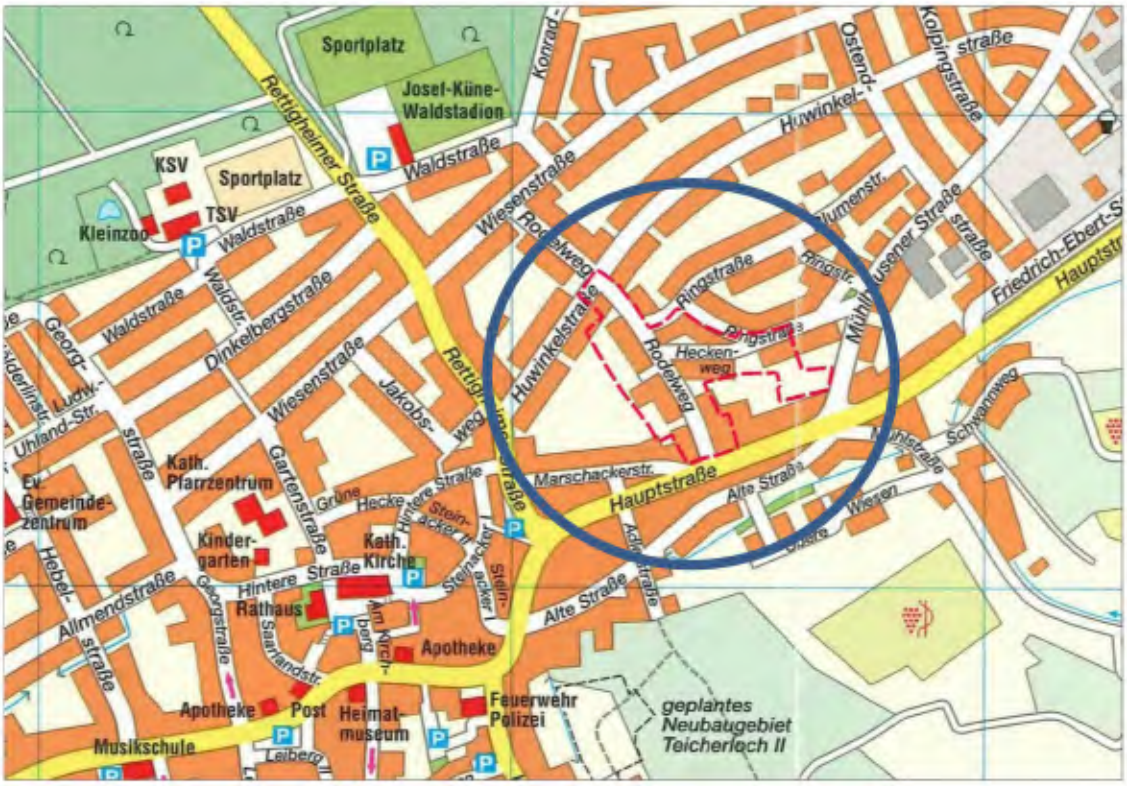
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Rodelweg“ soll das für diesen Bereich rechtskräftige, aus dem Jahr 1966 stammende Planungsrecht den heutigen Anforderungen, Gegebenheiten und geltenden Gesetzeslagen angepasst werden.

Die gebildeten Grundstücke entlang des „Rodelweg“, des „Heckenweg“ sowie der „Ringstraße“ sind, bis auf eine noch vorhandene Baulücke, vollständig bebaut. Das für dieses Quartier geltende Planungsrecht steht teilweise im Widerspruch zu den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz und kann damit nicht mehr die Beurteilungsgrundlage hiermit in Verbindung stehender Genehmigungsfragen sein.
Es ist das Ziel der Stadt Östringen, durch die Überarbeitung des Planwerkes die planungsrechtlichen Festsetzungen behutsam fortzuschreiben, ohne dass sich hierdurch die gewachsene städtebauliche Struktur des Plangebietes verändert. Diese ist geprägt durch den Charakter eines „Allgemeines Wohngebiet“ (ausgenommen der unmittelbar an die „Hauptstraße“ angrenzenden Parzellen) mit einer ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung.

Darüber hinaus sollen durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes planungsrechtliche Vorgaben für die über die „Mühlhausener Straße“ erschlossenen Flurstücke Nr. 129 und Nr. 129/1 formuliert werden.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist dem erweiterten, gewachsenen Ortskern der Stadt Östringen zuzurechnen. Die Schwerpunkte der Aufsiedlung dieses Bereiches erfolgten in den 60-er bzw. 70-er Jahren.



Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Ortsgefüges der Stadt Östringen

III. Rechtskräftiger Planungsstand

Der Bebauungsplan „Rodelweg“ der Stadt Östringen wurde durch den Gemeinderat am 06.07.1966 als Satzung beschlossen. Er wurde durch das damalige Landratsamt Bruchsal am 08.08.1966 genehmigt und unmittelbar hiernach in Kraft gesetzt.

Am 22.01.1968 erfolgte durch den Gemeinderat der Stadt Östringen der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Planwerkes. Sie beinhaltet die Ausweisung einer kleinen, vom „Rodelweg“ abzweigenden Stichstraße zur Erschließung bisher straßenabgewandt liegender Grundstücksteile. Die Planänderung stellte einen Beitrag einer innerörtlichen Nachverdichtung dar.

Von dieser Änderung nicht betroffen waren die „Schriftliche Festsetzungen“, welche damit in der Ursprungsfassung nach wie vor ihre Gültigkeit behielten.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rodelweg“ ist eine Neuaufstellung des Planwerkes.
Mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der „Örtliche Bauvorschriften“ treten die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend werden die Flurstücke Nr. 129 und Nr. 129/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese waren bisher dem „nicht überplanten Innenbereich“ zuzuordnen und eine Bebaubarkeit damit durch die Vorgaben des § 34 BauGB geregelt.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes und der inhaltlichen Zielsetzung auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zukünftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der im § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 genannten Größenordnung von 20.000 m².
Von der Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher Abstand genommen. Aufgrund der geringen Größe der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, gilt dieses auch für eine überschlägige Prüfung der voraussichtlich eintretenden Umweltauswirkungen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ („Allgemeines Wohngebiet“) nicht verändert, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rodelweg“ und für den Verfahrensablauf 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 Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), neugefasst durch die Fassung der Bekanntmachung 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. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich sowohl auf die zeichnerischen, als auch auf die schriftlichen Festsetzungen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden, in enger inhaltlicher Anlehnung an den derzeitigen Rechtszustand, neu gefasst.
Gleiches gilt für die Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Rechtsgrundlage für die Neufassung dieser Satzung ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung/-Erweiterung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Rodelweg“ aus dem Jahr 1966 bzw. die der 1. Änderung bleiben auch bei der Neufassung des Planwerkes bzw. der „Örtliche Bauvorschriften“ erhalten. Diese Grundaussage bezieht sich auf die Ausweisung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, der ausgewiesenen und vorhandenen Erschließungsflächen sowie der planungsrechtlichen Vorgaben über die zulässige Bauweise.

Im Hinblick auf die Anwendung und inhaltliche Ausgestaltung des Planwerkes gelten mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zukünftig die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, neugefasst durch die Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nachfolgend werden die wesentlichen Tekturpunkte, die sich aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben, dargestellt und begründet.

1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Grenzen des Plangebietes bleiben, bis auf die nachfolgend dargestellte Erweiterung, gegenüber der Ursprungsfassung uneingeschränkt erhalten.
Im Süd-Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die an der „Mühlhausener Straße“ liegenden Flurstücke Nr. 129 und Nr. 129/1 ergänzt. Dieses erfolgt zum Zweck der Ausformulierung des in diesem Bereich vorhandenen innerörtlichen Nachverdichtungspotentials.

2. Art der baulichen Nutzung

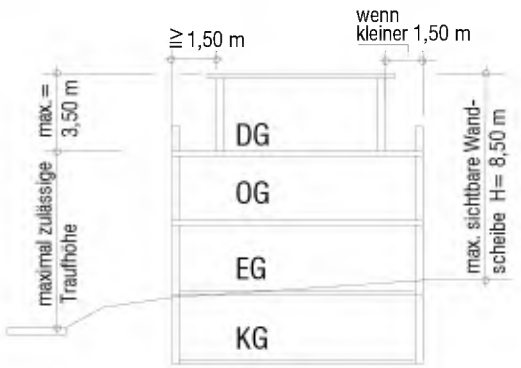
Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an das vorhandene Planungsrecht als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Mischgebiet“.

Auf den an die „Hauptstraße“ angrenzenden Grundstücken sind damit gemäß § 6 BauNVO auch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes in diesem städtebaulich sensiblen Bereich, werden hier auf der Grundlage einer durchgeführten städtebaulichen Untersuchung Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.
Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Struktur und der Verkehrserschließung, aber auch mit Blick auf die formulierte Zielsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, werden darüber hinaus im „Allgemeines Wohngebiet“ die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Rodelweg“ lässt im Geltungsbereich des Plangebietes ein- bzw. zweigeschossige Hauptgebäude zu. Auf dieser Vorgabe erfolgte in den letzten Jahrzehnten die Aufsiedlung des Plangebietes, so dass diese Festsetzung auch in den neu erstellen Bebauungsplan übertragen wird. Damit bleibt hinsichtlich der Gebäudekubatur die hier vorhandene städtebauliche Struktur grundsätzlich erhalten. Sie wird konkretisiert durch die Angabe maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen. Die maximal zulässigen Traufhöhen, welche bisher bei einer zweigeschossigen Bebauung von der Oberkante Erdgeschossdecke das Maß von 5,80 m nicht überschreitende durfte, ist nunmehr anzugeben mit einem Maß, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes von der an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Es schließt damit den Gebäudesockel ein. Die Grundlagen für die getroffenen Festsetzungen der nicht zu überschreitenden Traufhöhen waren das bisherige Planungsrecht bzw. die vor Ort entstandenen Gebäudekubaturen.

Neben der klassischen Dachform hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, zukünftig auch zeitgemäße Dachgeschosse in Form von Staffelgeschossen zuzulassen. Hierbei bleibt die obere Traufe eines Dachgeschosses unter der Voraussetzung unberücksichtigt, dass die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschritten wird und die Außenwand des Dachgeschosses um mindestens 1,50 m gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt. Von dem geforderten Rücksprung kann auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten verzichtet werden, auf denen sich, bei maximal zwei Vollgeschossen, aus topographischen Gründen keine Wandscheibe mit einer größeren Höhe als 8,50 m ergibt (bei einem geringeren Rücksprung der Außenwand als 1,50 m gilt, trotz eines erkennbaren horizontalen Versatzes, die Höhenbegrenzung von 8,50 m für die Gesamthöhe der Wand). In den Quartieren, wo der Bebauungsplan nur eine eingeschossige Bebauung zulässt, darf in diesem Zusammenhang die sichtbare Wandhöhe das Maß von 6,00 m nicht überschreiten.



Die zulässige Firsthöhe darf die formulierte zulässige Traufhöhe (ohne Berücksichtigung der Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses) um 3,50 m (bisher 2,60 m) überschreiten. Auch dieses, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöhte Maß nimmt Bezug auf den vor Ort vorhandenen baulichen Bestand und lässt damit zu Wohnzwecken nutzbare Dachgeschosse zu.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes werden die in der Ursprungsfassung formulierten zulässigen Gebäudegrößen aufgegeben (zulässig waren bisher Wohngebäude als langgestrecktes Rechteck mit den Maßen 8,00 m x 12,00 bis 10,00 m 14 m).

Das bisherige Planungsrecht beinhaltete keine ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen. In Anlehnung an den § 17 BauNVO und an die vor Ort entstandene städtebauliche Struktur wird das Planungsrecht nunmehr um nicht zu überschreitende Grund- und Geschossflächenzahlen ergänzt.

Die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse findet gemäß der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wieder Eingang in das Planungsrecht, jedoch entfällt die Festsetzung, dass diese zwingend einzuhalten sind.
Die zulässige Anzahl darf nach dem neu aufgestellten Planungsrecht nicht überschritten, jedoch unterschritten werden (zulässig ist damit eine eingeschossige Bauweise auf Bauflächen, auf denen auch zweigeschossige Gebäude zulässig sind).

4. Bauweise

Im Plangebiet ist die zulässige Bauweise geprägt durch eine Einzelhausbebauung. Die im bisherigen Planungsrecht zugelassene „offene Bauweise“ wird mit diesem Hintergrund eingeschränkt, so dass zukünftig im Plangebiet nur noch Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.
Die Vorgabe im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, nach der freistehende Hauptgebäude einen Mindestabstand von 9,00 m untereinander einhalten müssen, steht im Widerspruch zu den Mindestmaßen der Landesbauordnung Baden-Württemberg und wird, da eine solche Festsetzung nicht mehr zeitgemäß ist, ersatzlos aufgegeben. Der einzuhaltende seitliche Grenzabstand einer Bebauung richtet sich nach dem zwischenzeitlich mehrfach modifizierten Planungsrecht damit zukünftig ausschließlich nach den Vorgaben der jeweils aktuellen Landesbauordnung.

5. Ausweisung von überbaubaren Flächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan wies entlang des „Rodelweg“ bzw. des „Heckenweg“ verbindlich einzuhaltende Baufluchten in Form der Festsetzung einer Baulinie aus. Diese Vorgabe wurde bei der Aufsiedlung des Plangebietes auch weitestgehend beibehalten, jedoch formuliert der Bebauungsplan zukünftig die überbaubaren Flächen ausschließlich in Form festgesetzter Baugrenzen.

Die zulässige Größe einer Bebauung regelte die zeichnerische Darstellung im Gestaltungsplan bzw. wurde durch die unter der Ziffer 3. dieser „Begründung“ dargestellten maximal zulässigen Außenmaße begrenzt. Aufgrund des geänderten Planungsverständnisses und der Notwendigkeit, vorhandene Gebäude in einem vertretbaren Maß auch erweitern zu können, setzt der Bebauungsplan in der Neuaufstellung überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 12,50 m bis 16,00 m in Form gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausformulierter Baugrenzen fest. Die einzuhaltenden Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum orientieren sich an dem bisherigen Baufluchtenplan bzw. der hieraufhin vor Ort entstandenen Bebauung.

Nach einer im Bebauungsplan-Verfahren vorgenommenen Prüfung wird auf die Ausweisung überbaubarer Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der westlich des „Rodelweg“ gelegenen Grundstücke Nr. 12992, Nr. 12992/1, Nr. 12993, Nr. 150 sowie Nr. 91 und Nr. 93 aufgrund fehlender oder sich ansonsten ergebender problematischer Erschließungssituationen verzichtet.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken Nr. 129 und Nr. 129/1 orientiert sich am baulichen Bestand bzw. an den hier vorhandenen Grundstückszuschnitten und den topographischen Gegebenheiten. Auf das Kapitel V., Ziffer 8. dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

6. Festsetzung von Hauptfirstrichtungen

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes beinhaltet im Gestaltungsplan die Vorgabe einzuhaltender Hauptfirstrichtungen. Hieraus entwickelte sich eine klar ablesbare städtebauliche Struktur, welche auch langfristig weiterhin Bestand haben soll. Mit diesem Hintergrund geht diese Festsetzung wieder in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rodelweg“ gab exakte Standorte für die Erstellung zulässiger Nebengebäude vor und formulierte darüber hinaus einschränkende Festsetzungen hinsichtlich ihrer zulässigen Gebäudekubatur. Diesen Vorgaben wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte nur ansatzweise Folge geleistet. Aufgrund der bestehenden Nutzung und Überbauung der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung getroffen, dass Garagen und Stellplätze grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind. Für Garagen wird aus funktionalen aber auch gestalterischen Gründen ein einzuhaltender Mindestabstand von 3,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie gefordert.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20,00 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im Einzelfall können Abweichungen bis zu einem Rauminhalt von 40,00 m³ zugelassen werden.

8. Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke Nr. 129 und Nr. 129/1

Der Bebauungsplan lässt auf der Grundlage eines für diese Fläche entwickelten städtebaulichen Konzeptes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 129/1 eine ergänzende Wohnbebauung in Form der Errichtung eines Einzelhauses bzw. zweier Doppelhaus-Hälften zu. Die erforderlichen Garagen und Nebengebäude sind, unter Berücksichtigung der geforderten Mindestabstände, auf dem schmaleren Grundstücksteil entlang der „Mühlhausener Straße“ zu errichten. Die Flächen westlich der ausgewiesenen überbaubare Fläche sind zur Erhaltung zusammenhängender innerörtlicher Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

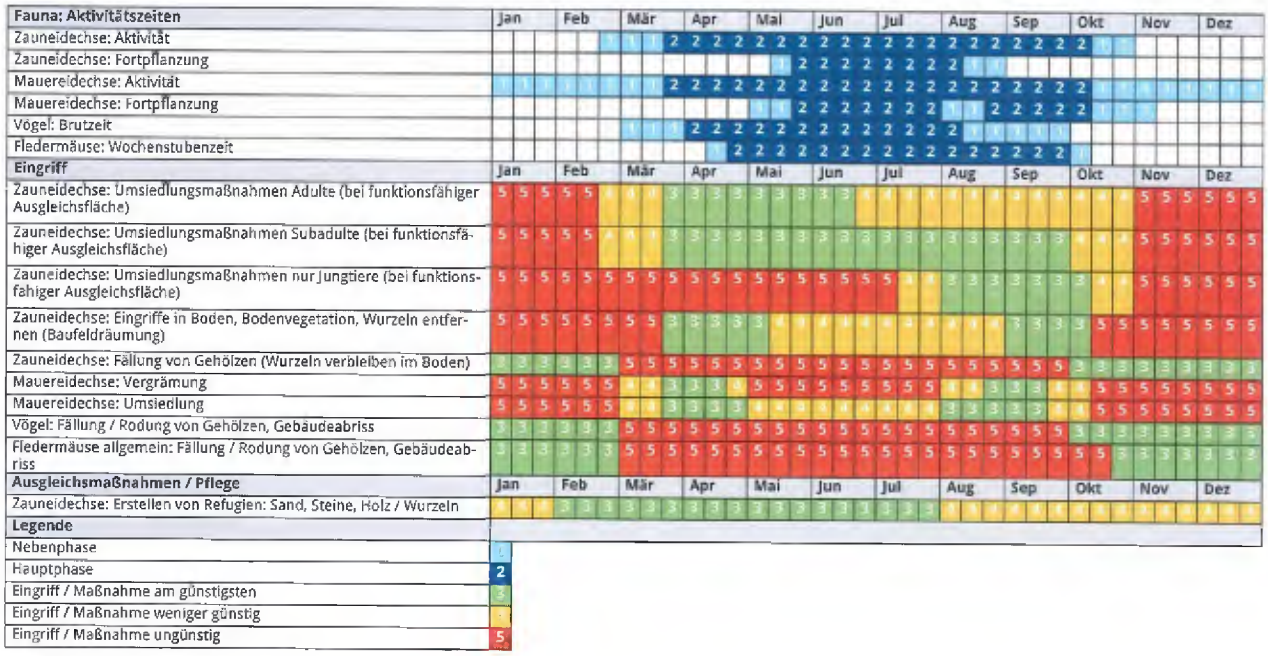
VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rodelweg“ stellt eine Überarbeitung des seit dem Jahr 1966 geltenden Planungsrechtes dar.
Neben der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen und an die heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung bzw. auch Anbaumöglichkeiten an die vorhandene Bausubstanz geschaffen werden.
Im Hinblick auf die hierdurch punktuell entstehenden zusätzlichen Eingriffe in die einzelnen, den Landschafts- und Naturschutz betreffenden Schutzgüter ist anzumerken, dass auch diese Art der Nachverdichtung dazu beitragen kann, die Inanspruchnahme von Bauflächen an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. nur in einem geringen Umfang erforderlich wird.
Des Weiteren ist anzumerken, dass eine ergänzende Bebauung in einem bereits vorhandenen Baugebiet weder Flächen, noch finanzielle Ressourcen für die Errichtung öffentlicher Wege und Straßen erfordert.
Das Vorhandensein vor Arten kann im Bestandsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch wird aufgrund des in diesem Bereich seit Jahrzehnten bestehenden rechtskräftigen Planungsrechtes und des Umstandes, dass in den nächsten Jahren nur punktuell bauliche Änderungen zu erwarten sind, auf eine Erhebung der Arten im Plangebiet verzichtet. Auch würde die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung für die Mehrzahl privater Bauherren keine verwertbaren Anhaltspunkte ergeben, da ein Ergebnis nur eine Momentaufnahme mit einer Haltbarkeitsdauer von ca. 3-5 Jahren darstellen würde.
Es ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan-Entwurf keine zusätzlichen, bisher nicht bestehenden Bebauungsmöglichkeiten ausweist. Dies gilt insbesondere für die rückwärtigen Grundstücksteile westlich des „Rodelweg“, aber auch für das Flurstück Nr. 129/1. Für das letztgenannte Grundstück war Bestand eine Bebaubarkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zur tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot, des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.
Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall, unmittelbar im Vorfeld einer Baumaßnahme, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass bei streng geschützten Tierarten Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz einen Straftatbestand darstellen und damit sowohl für die Arten, als auch für die Veranlasser eine erhebliche Tragweite haben können.
In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisses sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. vor einem Baubeginn kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

Grundsätzlich sind die nachfolgend genannten artenspezifischen Aktivitätszeiten sowie die hieraus sich ergebenden Eingriffs-Zeiträume zu beachten.

Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmen-Zeiträume



VII. Geologische Gegebenheiten

Gemäß der vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Kalk- und Tonmergelsteine der Langenbrücken-Formation (Unterjura) sowie der Sand- und Tonsteine der Exter-Formation (Oberkeuper).

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.

Für die Realisierung von Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan werden auch die Örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg neu aufgestellt.
In die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften einbezogen werden auch die Flurstücke Nr. 129 und Nr. 129/1.

Die bisher zulässige Dachform (ausschließlich Satteldächer) wird nunmehr in der Auflistung zeitgemäß ergänzt, indem zukünftig auch Walm-, Pult- sowie Flachdächer zugelassen werden sollen.

Während sich entlang der „Hauptstraße“ im ausgewiesenen „Mischgebiet“ auch weiterhin die zulässige Dachneigung (30° bis 50°) an dem hier historisch gewachsenen baulichen Bestand orientiert, dürfen im „Allgemeines Wohngebiet“ nunmehr zukünftig auch Flachdächer bzw. flacher geneigte Dächer errichtet werden. Keine grundsätzlichen Einschränkungen werden für die Materialien einer Dacheindeckung festgesetzt, jedoch schließen die „Örtliche Bauvorschriften“ zum Schutz des Wassers bzw. des Bodens unbeschichtete Metalleindeckungen aus.

Entgegen den Vorgaben des bisher geltenden Planungsrechtes werden zur zeitgemäßen Nutzung vorhandener Dachräume zukünftig Dachaufbauten zugelassen. Zur Vermeidung gestalterischer, sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügender Defizite, definieren die Örtlichen Bauvorschriften einzuhaltende Mindestabstände von Gauben untereinander bzw. vom Ortgang, vom First sowie von der Traufe.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ sind bei einer Neuanlage Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze wasserdurchlässig bzw. bedingt wasserdurchlässig auszubilden.

Mit der in den Örtlichen Bauvorschriften ausgesprochenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung (1,5 Kfz-Abstellplätze pro Wohneinheit) geht die Stadt Östringen auf den relativ schmalen Fahrbahnquerschnitt des „Rodelweg“ sowie den höhengleich erfolgten Ausbau des „Heckenweg“ ein.
Durch die Forderung, dass bei Neu- und Umbauten die zukünftigen Bauherren die gemäß dem statistischen Mittel je Wohneinheit erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und baulich herzustellen haben, soll das Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum reduziert werden bzw. sich zumindest nicht erhöhen. Dieses betrifft die uneingeschränkte Durchfahrtsmöglichkeit, insbesondere für Fahrzeuge des Rettungswesens bzw. der Abfallentsorgung, aber auch die Reduzierung des Gefährdungspotentials für Kinder und ältere Bewohner durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge.

IX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Rodelweg“, 2. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 2,173 ha.

Diese gliedert sich wie folgt auf :

- „Allgemeines Wohngebiet ca. 1,720 ha
- „Mischgebiet“ ca. 0,129 ha
- öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,324 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 24.04.2018 / 31.08.2018 / 31.10.2018 – Gl/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