

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Zulass III“ sowie über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zulass III“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 30.01.2012 aufgrund der §§ 1-4, 8-10, 13 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung, sowie des § 74 der Landesbauordnung – LBO – Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGI. S. 358, ber. S 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Zulass III“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zulass III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 25.05.2011, letztmalig ergänzt am 12.09.2011, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:1000 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 25.05.2011, letztmalig ergänzt am 12.09.2011
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 25.05.2011, letztmalig ergänzt am 16.11.2011
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 25.05.2011, letztmalig ergänzt am 16.11.2011

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 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 01.02.2012
Felix Geider, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

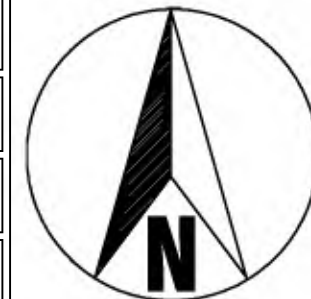
"ZULASS III"

25.05.2011

Maßstab = 1:1000

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

12.09.2011



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) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, jeweils in der Fassung der letzten Änderung. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg.

A. Verfahren

- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 25.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, den Planentwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.06.2011 bis 26.07.2011 im Rathaus der Stadt Östringen.
- Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 bis 26.07.2011 angehört.
- Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.09.2011 über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten, den Planentwurf weiterentwickelt, diesen gebilligt und in der gleichen Sitzung eine erneute Auslegung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4a BauGB und Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2011 bis zum 26.10.2011 statt.
- Parallel hierzu wurden in der Zeit vom 26.09.2011 bis zum 30.11.2011 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.11.2011 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Planentwurf weiterentwickelt, diesen gebilligt und in der gleichen Sitzung eine erneute, verkürzte Offenlage bzw. Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i.V. mit § 4a (3) BauGB beschlossen.
- Die verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2011 bis zum 19.12.2011 statt.
- Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel hierzu gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 09.12.2011 bis zum 10.01.2012 statt.
- Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens am 30.01.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.

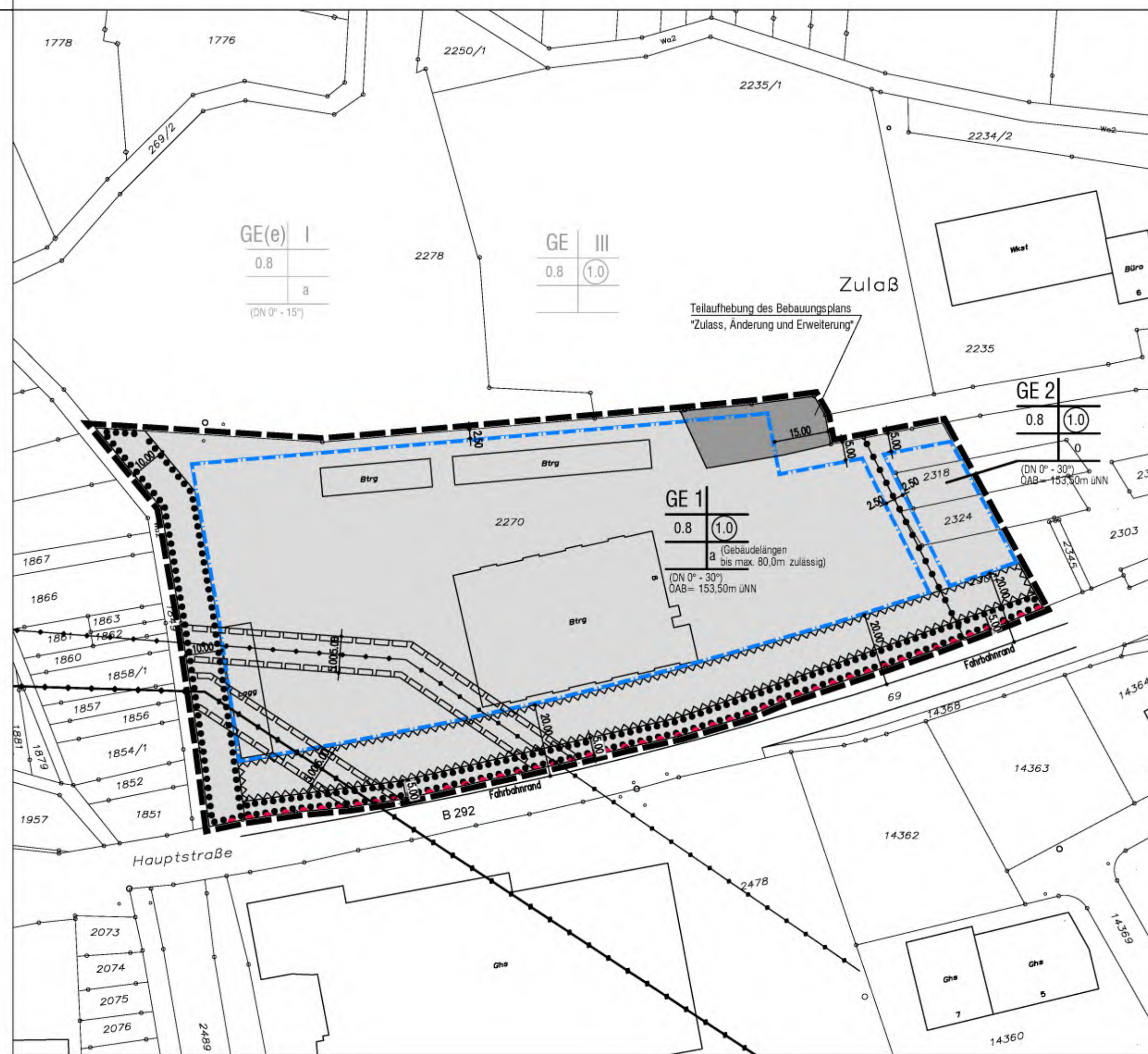
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 01.02.2012

.....
F. Geider, Bürgermeister

- Durch ortsübliche Bekanntmachung am 03.02.2012 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

- 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)

- 1.1.1. GE Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)

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

- 2.1 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 2.2 1.0 Geschossflächenzahl

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen gemessen inm über Normal Null

- 2.3.1 OAB = Obere Außenwandbegrenzung

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

- 3.1 o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

- 3.2 a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- 3.3 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

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

- 4.1 Fläche, freizuhalten von jeglichen Hochbauten und Werbeanlagen

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- 5.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 6.1 bestehende 20 KV Freileitung

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 7.1 Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung

8. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)

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



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





Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Zulass III,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.

Das Gewerbegebiet wird in eine „GE1“- und „GE2“-Gebiet gegliedert.

1.1.1 „GE1“-Gebiet

Abweichend zur Ziffer 1.1.2 sind im „GE1“-Gebiet selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze sowie die einem Speditionsbetrieb dienenden Lagerhäuser, Lager- und Abstellplätze nicht zugelassen.

1.1.2 „GE2“-Gebiet

Im „GE2“-Gebiet sind alle im § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen zugelassen.

1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im „GE1“- / „GE2“-Gebiet (§ 8 (3) BauNVO)

1.2.1 Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m².

Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

1.2.2 Vergnügungsstätten

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten

Die nach § 13 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzung von Gebäuden mit Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

2.1. maximal zulässige Höhe der Außenwand

Die maximal zulässige Höhe der Außenwand (obere Außenwandbegrenzung) ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bzw. als Oberkante Attika.

2.2. Firsthöhe

Bei geneigten Dächern darf der Firstpunkt die nach Ziffer 2.1. festgesetzte Höhe der Außenwand um maximal 3,50 m überschreiten.

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

Die Bauflächen, die in einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der B 292 liegen, sind von jeglichen Hochbauten freizuhalten.

Dieses gilt u. a. auch für Werbeanlagen, Garagen, Carports, Schuppen, Gartenhäuser und Beleuchtungsanlagen sowie Lagerflächen.

Parkplätze sowie Zufahrten und Umfahrungen können zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand eingehalten wird.

Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften sowie der Ziffer 6.2. dieser Schriftlichen Festsetzungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig sind.

5. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung sind nur Bauwerke bzw. Einrichtungen zulässig, bei denen der nach VDE vorgeschriebene Sicherheitsabstand zu den bei tiefsten durchhängenden ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden.

Geplante Bauvorhaben in dem Schutzstreifen sind mit dem Versorgungsträger (EnBW Regional AG) in Abstimmung zu bringen.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25.a und b BauGB)

6.1. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 8 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Die entlang der B 292 bestehenden und zu erhaltenden Einzelbäume können angerechnet werden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4,00 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

Baumarten

- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

6.2. Erhaltung vorhandener Gehölze und Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Gehölze und Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Bei einem Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen. Der Mindestabstand zwischen Baumstamm und Fahrbahnrand beträgt 4,50 m.

Die Flächen sind freizuhalten von jeglichen Hochbauten und Werbeanlagen, jedoch wird, zwischen der Baumreihe entlang der Bundesstraße, die Errichtung von PKW-Parkplätzen zugelassen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese wasserdurchlässig ausgebildet werden, einen Mindestabstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand einhalten und die Umfassung des Parkplatzes einen Mindestabstand von 2,00 m zum Baumstamm aufweist.

Einfriedigungen sind innerhalb der mit einer „Pflanzbindung“ belegten Fläche zugelassen.

Die gemäß den „Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen“ (RPS 2009) zum Fahrbahnrand ggf. einzuhaltenen Mindestabstände sind zu berücksichtigen.

B Hinweise/Empfehlungen

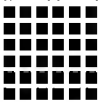
1. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.
2. In den nicht zur Bebauung 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).
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
4. 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/3Bei 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.
5. 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.
6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
7. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser ist gemäß der Ziffer 3. des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften über bewachsene Mulden zur Versickerung/Verdunstung zu bringen bzw. in den angrenzenden Vorfluter einzuleiten.
Trotz dieser verbindlichen Vorgabe ist für jeden Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Karlsruhe zu beantragen.
8. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen in der Anbauverbotszone (Bereich bis 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße) nicht zugelassen.
Für die Genehmigung von Werbeanlagen in einem Abstand von 20,00 m bis 40,00 m vom Fahrbahnrand der B 292 gilt folgende Bedingung :

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung angebracht werden und die Sicherung und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Im Übrigen gilt § 33 StVO (abstrakte Gefährlichkeit einer Werbeanlagen).

Aufgestellt : Sinsheim, 25.05.2011; ergänzt : 12.09.2011, 16.11.2011 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
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 Bebauungsplan „Zulass III,
Stadt Östringen

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit einem Material, das zu einer Gefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen kann (Kupfer, Zink, Blei), ist unzulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen sind reflektierende Materialien.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie, wie Fotovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren, sind dann zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der B 292 keine Blendwirkung entsteht.

1.1.2 Fassaden von Gebäuden

Die zur B 292 hin ausgerichteten Fassaden sind hinsichtlich ihrer Materialien so zu gestalten, dass sie blend- und spiegelfrei sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Fenster und sonstige verglaste Elemente.

Phosphoreszierende Farbtöne sowie Neonfarbtöne sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Stellplätze

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Sie sind in angrenzende Pflanzflächen mit einem Bodenanschluss zu entwässern.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (keine Nadelgehölze), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand größer 4 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune) bzw. Einfriedigungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO und § 45 b WaG)

Das von Dachflächen abfließende Regenwasser ist über bewachsene Mulden zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser kann, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser von den Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über Straßen- und Hofeinläufe an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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

4.1.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, nicht zu überschreitende Firsthöhe der Gebäude um maximal 1,50 m überschreiten.

4.2.

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

Aufgestellt : Sinsheim, 25.05.2011; ergänzt : 12.09.2011, 16.11.2011 – 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



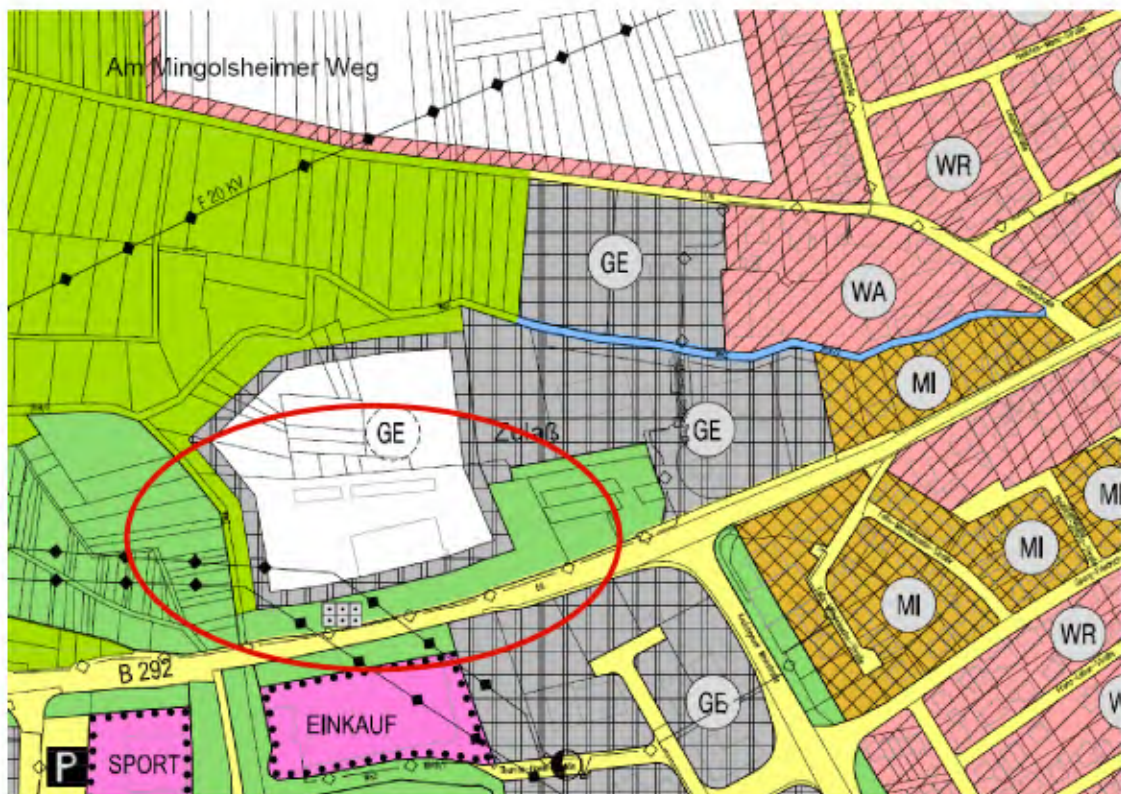
Begründung

zum Bebauungsplan „Zulass III“,
Stadt Östringen

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Zulass III“ ist Bestandteil des in den letzten Jahrzehnten am westlichen Stadtrand entwickelten Gewerbegebietes „Zulass“ der Stadt Östringen.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung (Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan) zu entnehmen :



Der Geltungsbereich umfasst eine bereits auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewerblich genutzte Fläche. Des weiteren beinhaltet er einen Bereich, der noch nicht überplant ist, aber bereits seit langem für das Abstellen von Fahrzeugen in Anspruch genommen wird.

II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Das plangeinständige Grundstück Flurstück Nr. 2270 wird seit Jahren gewerblich durch die Firma Essenpreis Haustechnik GmbH genutzt. Die Firma Essenpreis beabsichtigt in naher Zukunft die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Branchen Heizungsbau, Wasser- und Gasinstallation, sowie Elektrotechnik. Vorgesehen ist der Neubau eines weiteren Lagergebäudes. Bisher wurden die baulichen Anlagen auf dem Gewerbegrundstück stets durch „Vorhabenbezogene Bebauungspläne“ nebst „Vorhaben- und Erschließungspläne“ realisiert.

Um den Betriebsstandort zu erhalten und einen Beitrag zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen zu leisten, sowie um eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der Planungssicherheit zu gewährleisten, sind die Stadt Östringen und die Firma Essenpreis Haustechnik GmbH darüber übereingekommen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan nach Maßgabe des § 13 a BauGB zu erstellen. Hierdurch wird für die jeweiligen Eigentümer im Plangebiet eine Verfahrenserleichterung im Hinblick auf die Errichtung weiterer Gebäude erzielt.

Bisheriges Planungsrecht :



III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt angesehen. Dieser weist den Großteil des Flurstückes Nr. 2270 als „Gewerbegebiet“ aus.

Bei Teilflächen des Grundstückes Flurstück Nr. 2270 sowie der Grundstücke Flurstück Nr. 2303, Nr. 2318, Nr. 2324 und Nr. 2303 handelt es sich um Flächen im Innenbereich, die in der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Östringen als „Gartenland“ ausgewiesen sind. Diese Flächen sollen nun, zusammen mit den umliegenden Bauflächen, ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die hier als „Grünfläche“ ausgewiesene Abstandsfläche zur Bundesstraße auch weiterhin freizuhalten ist von jeglichen Hochbauten und Werbeanlagen. Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan die hier vorhandenen Einzelbäume unter Schutz, so dass zusammenfassend festzustellen ist, dass diese Fläche auch weiterhin primär der Eingrünung des Plangebietes dienen wird.

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m². Nach einer ersten Vorprüfung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist nicht vorgesehen.

Die Stadt Östringen stützt sich auf den § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und stellt fest, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes auf dem Weg der Berichtigung im Zuge der nächsten Fortschreibung anzupassen, indem anstelle einer „Grünfläche“ eine „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen wird.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S 416).

Ihr Hauptzweck ist die Nutzung des Grundstückes für die Lagerung von Gegenständen. Lagerhäuser und Lagerplätze sollen auch dann im Sinne dieser Festsetzung unzulässig sein, wenn sie vom Betriebsgrundstück, das der eigentlichen Hauptnutzung (beispielsweise produzierenden Gewerbe) dient, getrennt liegen. Der Ausschluss wird ausgesprochen im Hinblick auf die verunstaltenden Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild im Übergang zwischen dem bebauten und nicht bebauten Bereich der Stadt Östringen.

Durch die Formulierung der Ziffer 1.1.2 der Schriftlichen Festsetzungen soll der Umfang der zulässigen Wohnnutzung eingeschränkt werden. Hierbei ist es eine Grundüberlegung, dass – zur Vermeidung von Konfliktsituationen, aber auch zur Wahrung des eigentlichen Gebietscharakters – das Wohnen zukünftig weiterhin eine sehr untergeordnete Stellung innehaben soll. Mit diesem Hintergrund wird die zulässige Wohnfläche je Grundstück auf 200 m² begrenzt. Diese Obergrenze entspricht dem gehobenen Bedarf einer 5-köpfigen Familie und ermöglicht, gemäß dem Wortlaut der Baunutzungsverordnung, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabern und Betriebsleitern ein angemessenes Wohnen auf dem Betriebsgelände, ohne hierbei den Charakter des Plangebietes zu verändern.

Die Stadt Östringen nimmt mit dieser einschränkenden Festsetzung Bezug auf den § 15 BauNVO. Definiert wird hinsichtlich der Anzahl und des Umfangs von Wohngebäuden eine Obergrenze, bei deren Überschreitung, nach Auffassung der Stadt Östringen, der eigentliche Zweck des Gebietes in Frage gestellt ist.

Mit der einschränkenden Festsetzung, dass eine Wohnnutzung nur dann zugelassen wird, wenn sie auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück praktiziert wird, will die Stadt Östringen ihre Planungsabsicht unterstreichen, Wohnungen nur in unmittelbarer Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zuzulassen. Hierdurch wird zukünftig eine Grundstücksteilung mit dem Ziel, ein Grundstück ausschließlich für das Wohnen, das andere ausschließlich gewerblich zu nutzen, den planungsrechtlichen Festsetzungen widersprechen und nicht zulässig sein.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Östringen eine mögliche Wohnnutzung als Zugeständnis an einen Personenkreis ansieht, für den es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, an seinem gewerblichen Standort stets präsent zu sein.

Die Stadt Östringen legt mit dem oben dargestellten Hintergrund auch Wert darauf, dass die Genehmigung einer gewerblichen Nutzung alleine nicht ausreicht, um eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet „Zulass III“ zu praktizieren. Zur Bekräftigung dieser Forderung wird, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung formuliert, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Ziel der Festsetzung Ziffer 1.1.2 ist es, den Standort „Zulass III“ für das örtliche Gewerbe zu sichern und real auftretende Immissionskonflikte zu minimieren.

Darüber hinaus sollen, da das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet begrenzt ist, die zur Verfügung stehenden Flächen auch weiterhin für die gewerblichen Tätigkeiten vorgehalten werden.

Mit dieser Zielsetzung begründet die Stadt Östringen auch die Festsetzung, nach der Freiberufler im Plangebiet „Zulass III“ nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Analog zum Ausschluss von Wohnnutzung, sollen durch diese Festsetzung die Standorte ortsansässiger Gewerbebetriebe gesichert und die Gefahr entstehender Konfliktsituationen minimiert werden.

Mit dem generellen Ausschluss der im „Gewerbegebiet“ ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten beabsichtigt der Planaufsteller, die bestehende Struktur des Plangebietes zu schützen.

Die Nutzung ist im vorliegenden Fall mit den vor Ort im Umfeld vorhandenen Betriebsformen nicht in Einklang zu bringen. Mit dieser Festsetzung soll im Baugebiet „Zulass III“ ein städtebaulich unerwünschter „Trading-Down-Effekt“ ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das „Gewerbegebiet“ eine Grundflächenzahl von 0,8 fest und wählt damit die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze.

Des weiteren formuliert er für die Bauflächen im Geltungsbereich die „abweichende Bauweise“. Hierdurch sollen, eingehend auf den baulichen Bestand, Gebäudelängen größer 50,00 m zugelassen werden (maximal 80,00 m).

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigen die straßenbaurechtlichen Beschränkungen nach § 9 BFStG. Die Baugrenze hält einen Mindestabstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 292 ein (Lage des Gebietes außerhalb der OD-Grenze). Diese Abstandsfläche wird als „Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist“ ausgewiesen. Nicht zulässig sind hier damit u. a. auch Werbeanlagen, Garagen, Carports, Gartenhäuser und Beleuchtungsanlagen sowie Lagerflächen.

Demgegenüber können Parkplätze sowie Zufahrten und Umfahrungen zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand eingehalten wird.

Einfriedigungen sind zulässig, sofern sie den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften entsprechen und die gemäß den „Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen“ zum Fahrbahnrand ggf. einzuhaltenden Mindestabstände berücksichtigen.

Die Festsetzung der Ziffer 2.1. orientiert sich an der zulässigen Gebäudehöhe der angrenzenden gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zulass II“, 1. und 2. Änderung.

V. Belange der Verkehrssicherheit

Der überplante Bereich liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage von Östringen an der B 292 und unterliegt somit den straßenbaurechtlichen Beschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes. Auf die Ausführungen unter der Ziffer IV. 2. dieser Begründung wird verwiesen.

Des weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass direkte Ein- und Ausfahrten auf die bzw. von der Bundesstraße nicht zugelassen werden. Gleiches gilt für Zugänge, da an dieser Straßenseite kein separat geführter Fuß- und Radweg vorhanden ist.

Durch die Formulierung der Örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die Verkehrsteilnehmer durch spiegelnde Materialien an Fassaden- und Dachflächen nicht beeinträchtigt werden. Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien sind nur unter der Voraussetzung zugelassen, dass diese Vorgabe eingehalten werden kann.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern werden zum Schutz des Ortsbildes (Lage am Ortseingang), aber auch zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

VI. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung, überwiegend auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne, bereits intensiv gewerblich genutzt. Dieses gilt nicht für den Gewässerrandstreifen sowie die Flächen zwischen der bestehenden Bebauung und dem Fahrbahnrand der B 292. Die letztgenannte Fläche, die nur ca. 5 % des Plangebietes ausmacht, stellt sich derzeit als Rasenfläche dar, in die einzelne PKW-Stellplätze integriert sind.

Aufgrund dieser Bestandssituation, aber auch im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht kann, mit Hinweis auf das Baugesetzbuch, auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist kleine Teile des Geltungsbereiches als „Gartenland“ aus. Es ist anzumerken, dass es sich hier nicht um einen zusammenhängenden Grünzug mit Vernetzungsfunktionen handelt. Die Flächen haben hinsichtlich ihres Vegetationsbestandes, aber auch im Hinblick auf die Schutzgüter „Klima und Luft“ nur eine äußerst geringe Bedeutung. Des weiteren ist festzustellen, dass die hier bereits vorgenommene Bepflanzung mit Einzelbäumen nicht als Ausgleich für einen Eingriff im Zuge der Aufstellung anderer Bauleitplanverfahren der Stadt Östringen erfolgt ist. Sie wurde durch die Stadt Östringen durchgeführt zur Aufwertung der Ortseingangssituation.

Die erwähnte Bepflanzung wird durch den Bebauungsplan „Zulass III“ unter Schutz gestellt.

Das an den Geltungsbereich im Westen angrenzende „Gewässer 2. Ordnung“ liegt außerhalb des Plangebietes. Die sich in einem Abstand von ca. 10,00 m entwickelte Vegetation wird, gemäß des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zulass“, durch die Festsetzung einer „Pflanzbindung“ gemäß § 9 (1) 25. BauGB unter Schutz gestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme für zukünftige Eingriffe setzt der Bebauungsplan fest, dass je 8 neu angelegter PKW-Stellplätze im Parkierungsbereich ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Östringen, trotz der hier vorherrschenden gewerblichen Nutzung, möglichst viel Oberflächenwasser zur Versickerung bzw. zur Verdunstung zu bringen.

Mit diesem Hintergrund formulieren die Örtlichen Bauvorschriften die Forderung, dass das von den Dachflächen abfließende Regenwasser über bewachsene Mulden in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden muss. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass aufgrund der Lage in einem „Gewerbegebiet“ in jedem Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Karlsruhe zu beantragen ist. Es ist zu gewährleisten, dass ausschließlich unbelastetes Wasser in den Vorfluter gelangt. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Dacheindeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei zukünftig unzulässig ist.

VII. Belange der Versorgungsträger

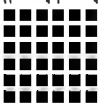
Das Plangebiet wird von zwei 20 KV-Freileitungen überquert. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind deren Trassenführungen mit Schutzstreifen dargestellt. Gemäß der Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen sind innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitungen nur Bauwerke bzw. Einrichtungen zulässig, bei denen der nach VDE vorgeschriebene Sicherheitsabstand zu den beiden tiefsten durchhängenden, ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten wird.

Geplante Bauvorhaben in dem Schutzstreifen sind mit dem Versorgungsträger (ENBW Regional AG) in Abstimmung zu bringen.

VIII. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,993 ha.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.06.2011; ergänzt : 12.09.2011, 10.11.2011 – 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