Stadt Östringen
Stadtteil Odenheim

Satzung

über den Bebauungsplan „Holländer Grund, 4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 21.04.2015 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holländer Grund“ als Satzung beschlossen.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 26.01.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- der Bebauungsplan, bestehend aus :

  - dem Plan im M. 1:500 vom 26.01.2015 mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen

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

§ 3
Inkrafttreten

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

Östringen, den 22.04.2015

Felix Geider, Bürgermeister

STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"HOLLÄNDER GRUND"

4. ÄNDERUNG

26.01.2015 | **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

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV). Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg.

A Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.02.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Holländergrund" in Odenheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.
Der Planentwurf wurde in dieser Sitzung für die anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten am 27.02.2015.

II. Gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis 09.04.2015.
Parallel hierzu wurde in der Zeit vom 10.03.2015 bis 13.04.2015 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

III. Der Gemeinderat hat am 21.04.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vorgenommen und die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

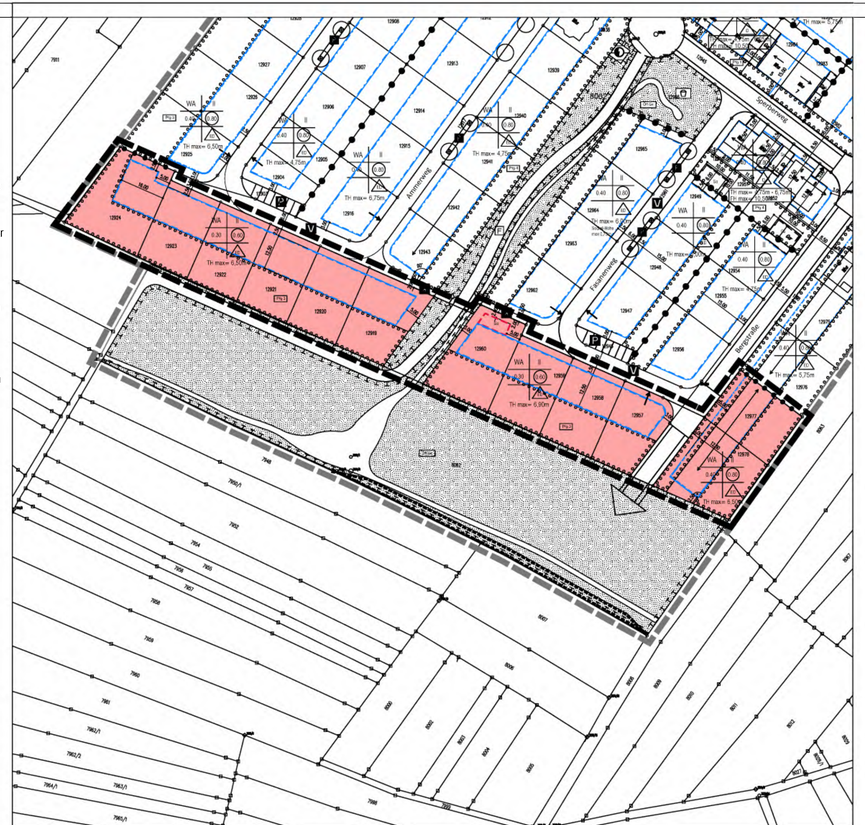
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 22.04.2015

.....
Geider, Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.04.2015 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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB § 16 BauNVO)

2.1. 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. (0.6) Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

2.4. Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe

2.4.2 FH max= maximal zulässige Firsthöhe

2.4.3 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

4.1. Hauptfirstrichtung

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

5.1. Ga Garagen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.2. Pfg 1, 4 Pflanzgebote gemäß dem Grünordnungsplan in der Anlage

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

7.1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

7.2. Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

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

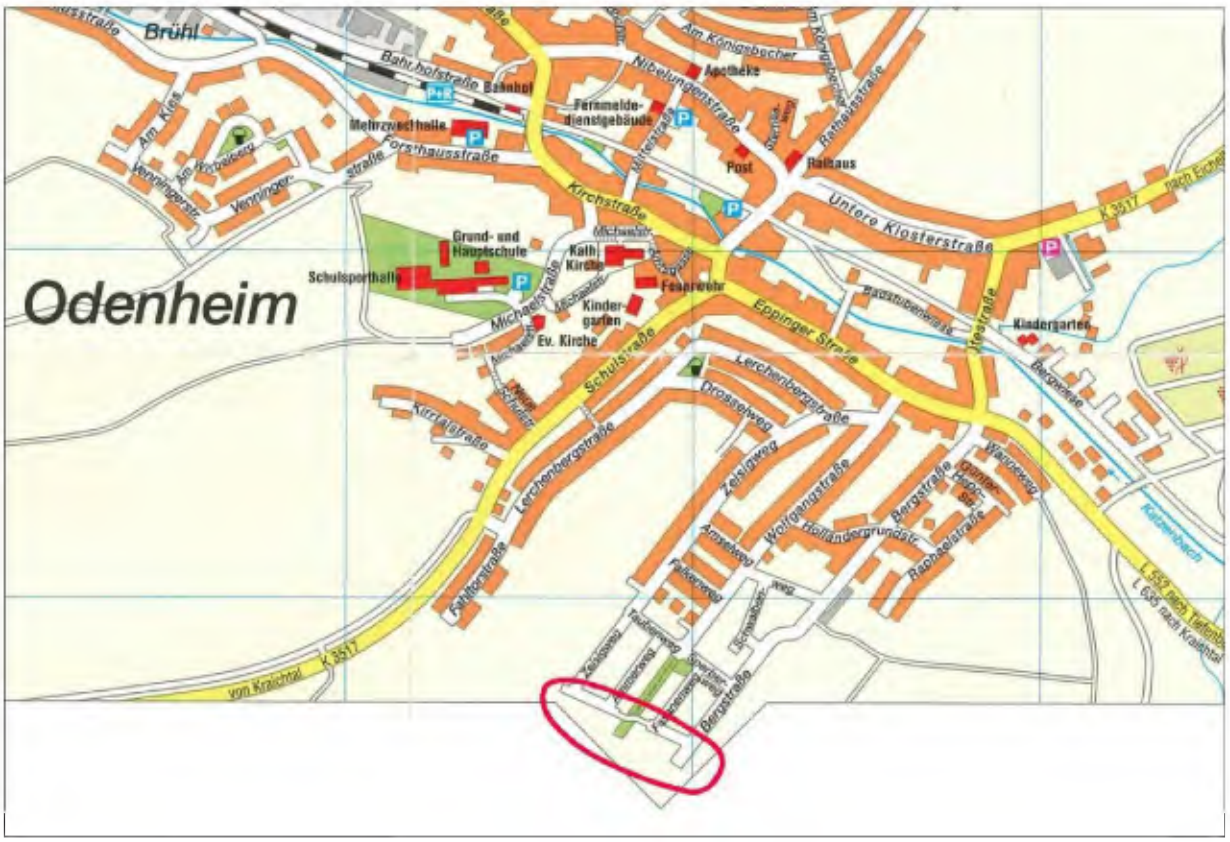
STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan „Holländer Grund“, 4. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Holländer Grund“ der Stadt Östringen liegt im Süd-Osten des Stadtteiles Odenheim.
Der vorgeschlagene Änderungsbereich ist dem nachfolgend abgebildeten Ortsplan zu entnehmen.



II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Holländer Grund“ der Stadt Östringen ist seit dem 17.11.2000 rechtsverbindlich.

Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan erstmalig für die Flurstücke Nr. 12983 bis Nr. 12986 sowie Nr. 12950 bis Nr. 12953 im Bereich des „Sperberweg“ geändert.

Die durch den Gemeinderat der Stadt Östringen beschlossene und zwischenzeitlich rechtskräftige 2. Änderung aus dem Jahr 2006 bezog sich ausschließlich auf das Flurstück Nr. 8095 an der „Bergstraße“. Für diesen Änderungsbereich wurden die bis dahin gültigen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben und neu formuliert. Gleiches galt für die „Örtliche Bauvorschriften“.

Mit der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführten 3. Planänderung wurde der Bebauungsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung ergänzt.

III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Das Baugebiet „Holländer Grund“ wird von der Stadt Östringen bedarfsgerecht, und damit abschnittsweise, erschlossen.
Im Jahr 2014 hat die Stadt Östringen nunmehr mit der Verlängerung der „Bergstraße“ und dem Bau des „Fasanenweg“ einen weiteren Bauabschnitt erschlossen und konnte somit, aus der Gesamt-Konzeption heraus, 18 weitere Bauplätze zur Verfügung stellen.

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen an die zwischenzeitlich erstellte Erschließungsstraße. Die nunmehr vorhandene Höhenlage des Straßenkörpers weicht von den bei der Planaufstellung angestellten Vorüberlegungen ab. Es wird daher als sinnvoll und erforderlich angesehen, für die Flurstücke Nr. 12957 bis Nr. 12960 sowie für die Flurstücke Nr. 12977 und Nr. 12978 die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe an die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

In Anlehnung an die topographischen Gegebenheiten, wird der hiermit zugestandene Gestaltungsspielraum auch auf die noch nicht erschlossenen Grundstücke Nr. 12919 bis Nr. 12924 am „Ammerweg“ übertragen.

Darüber hinaus soll für das Flurstück Nr. 12978 die überbaubare Fläche geringfügig erweitert werden.

IV. Rechtliche Grundlagen

Von den vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 BauGB im **vereinfachten Verfahren** durchgeführt werden kann.

Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holländer Grund“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 2748), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. S. 55), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Die „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellte Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ werden nicht geändert und behalten damit für den Änderungsbereich in der rechtskräftigen Fassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

1. Traufhöhe

Für die an die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ausgewiesen als „öffentliche Grünfläche“) angrenzenden Flurstücke wird die maximal zulässige Traufhöhe von bisher 4,75 m auf nunmehr 6,90 m angehoben. Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich hier im Geländeeinschnitt, so dass, aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse, eine Beibehaltung der bisherigen Traufhöhe, größere, nicht erwünschte Geländeeinschnitte im straßenabgewandten Bereich der Gebäude zur Folge haben würde.
Die nunmehr getroffene Festsetzung ermöglicht eine Bebauung, die einerseits mit den Festsetzungen angrenzender Grundstücke harmoniert und andererseits auf das vom „Fasanenweg“ aus in Richtung Süden ansteigende Gelände eingeht.

Des Weiteren soll für die über die „Bergstraße“ erschlossenen Flurstücke Nr. 12977 und Nr. 12978 eine um 0,75 m höhere Traufe zugelassen werden (bisher 5,75 m, nunmehr 6,50 m). Hier liegt die Erschließungsstraße, bei einer in Süd-Ost-Richtung stark ansteigenden Topographie, im Vergleich zu den angrenzenden Parzellen, in einem größeren Geländeeinschnitt.

Für die Flurstücke Nr. 12919 bis Nr. 12924 wird die maximal zulässige Traufhöhe, in Anlehnung an die nunmehr zugelassenen Gebäudekubaturen am „Fasanenweg“, unter Berücksichtigung des hier etwas geringer ansteigenden Geländes, von bisher 4,75 m auf zukünftig 6,50 m angehoben.

Die Traufhöhe wird in den „Schriftliche Festsetzungen“ definiert als der **Schnittpunkt** des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der **äußeren Dachhaut**.
Das gewählte Maß geht, neben der Topographie, im Detail nunmehr auch auf die gestiegenen Ansprüche bei der Dämmung der Dachebenen ein.

2. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird für das Flurstück Nr. 12978 geringfügig erweitert. Somit kann zukünftig auch dieses Grundstück mit zwei Doppelhaus-Hälften bebaut werden.

VI. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Änderung des Bebauungsplanes „Holländer Grund“ hat keine Auswirkungen auf die Erschließungskosten.

Eine möglicherweise zustande kommende Teilung des Flurstückes Nr. 12978 kann im Messbriefverfahren zu Lasten des Grundstückseigentümers erfolgen.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.01.2015 – 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