

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "R ö t e III"

I. 1. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. Aug. 1976 (BGB1. I S. 2257) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979 (BGB1. I S. 949), den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 1. Jan. 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Febr. 1980 (GB1. S. 116) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (GB1. 129) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dez. 1975 (GB1. S. 1) mit den Änderungen durch Gesetz vom 12. Febr. 1980 (GB1. S. 119) wird vom Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN der aufgestellte Bebauungsplan für das Neubaugebiet

R Ö T E III

im Stadtteil Odenheim als Satzung beschlossen.

I. 2. Der in seiner Sitzung vom 18.6.1975 vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan "Elsberg-Röte, 3. Bauabschnitt" mit seinen Bestandteilen: Gestaltungsplan, Straßen- und Baulinienplan, Hausquer- und Straßenlängenschnitte verliert mit

Inkrafttreten dieser Satzung seine Gültigkeit. Die Festlegungen dieses Bebauungsplanes treten an seine Stelle.

II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

II. 1 Bebauungsplan - Baulinienplan M = 1 : 1000
mit Eintragung der Baugebiete
unterschiedlicher Nutzung, dem
Maß der baulichen Nutzung, der
Baulinien und Baugrenzen. (Anlage 3)

II. 2 Bebauungsplan - Gestaltungsplan M = 1 : 1000
mit Eintragung der Grundstücke
und unverbindlichen Darstellung
von Gebäuden. Soweit die Eintra-
gungen rechtsverbindlich sind,
werden sie in den folgenden §§
besonders ausgewiesen. (Anlage 4)

II. 3 Längenschnitte mit Festlegung der Straßenhöhen. M = 1 : 500/100 bzw.
1 : 200
(Anlage 5 - 7)

II. 4 Die Festlegungen der nachfolgenden §§ dieser Satzung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 BauNVO vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) festgelegt:

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet BG 1 wird nach § 4 BauNVO zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt, Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete BG 2 bis BG 6 werden nach § 3 BauNVO zu reinen Wohngebieten (WR) erklärt, Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird, in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt:

Für die Baugebiete BG 1 bis BG 6 ist 1-geschossige Bauweise vorgeschrieben, die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 als Höchstwert festgelegt.

§ 3 Bauweise

Für den gesamten Planungsbereich ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Baulinienplan (Anlage 3) eingetragenen Baulinien und Baugrenzen sowie durch die in der Landesbauordnung (LBO) festgelegten Grenzabstände definiert.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Für die Gestaltung der Bauten werden keine Einschränkungen vorgenommen, die Grundrissgestaltung ist freigestellt.

- 6 -

Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Flachdach zugelassen. Die maximale Dachneigung wird 30 Grad festgesetzt.

Die Ausbildung eines Kniestockes ist zugelassen, seine Höhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe wird von der Oberkante der letzten OG Decke bis zum Schnitt mit der Dachhaut gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird wie folgt festgelegt:

eingeschossig 3,20 m

Die Höhe wird von Oberkante Kellergeschossdecke bis Dachtraufe bzw. Gesims gemessen. *zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante gemessen.*

Die Sockelhöhe der Gebäude zur Straße hin ist so anzulegen, daß die O.K. Kellergeschossdecke der Gebäude höchstens 0,30 m über Gelände und höchstens 1,50 m über der Straßenachse liegt.

- 7 -

§ 5 Garagen

Die Anordnung der Garagen ist mit den nachfolgenden Einschränkungen freigestellt:

Die Garagenvorderkante ist mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) anzuordnen, so daß ein Fahrzeug vor der Garage auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann.

Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelgaragen zugelassen, ausgenommen sind Einzelgaragen, die baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Garagen müssen den Charakter massiver Bauwerke haben, Leichtbauweise z. B. Wellblech, ist nicht zugelassen.

Die Garagenhöhe, gemessen von OK Garagenboden bis OK Gesims, darf 2,50 m nicht überschreiten.

§ 6 Vorgartengestaltung

Vorgärten müssen als Ziergärten gärtnerisch gestaltet werden.

Die Einfriedigung der Vorgärten ist auf die architektonische Gestaltung der Gebäude abzustimmen.

Die Höhe der Einfriedigung darf auf der Strassenseite bis zur vorderen Gebäudeflucht maximal 0,80 m betragen. Im übrigen Bereich darf die Einzäunung bis 1,00 m Höhe über fertigem Gelände ausgeführt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht zur Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 7 Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dergl. dürfen nach § 14 BauNVO auch auf den im Bebauungsplan als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen nach § 31 Abs. 1 BBauG errichtet werden.

Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Stadt zu gegebener Zeit festgelegt.

§ 8 Ausnahmen

In begründeten Fällen sind gemäß § 31 Abs. 1 BBauG Ausnahmen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bezüglich:

- Dachneigung
- Sockelhöhe
- Gebäudehöhe

zugelassen.

§ 9 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan ^{wird} tritt mit seiner Bekanntmachung ~~in Kraft~~, gem. § 12 BBauG, rechtsverbindlich.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Elsberg-Röte, 3 Bauabschnitt" vom 18.06.1965 ausser Kraft.

- 10 -

Der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN hat den
vorliegenden Bebauungsplan in seiner Sitzung
am11. Mai 1982.....
als Satzung beschlossen.

ÖSTRINGEN, den ...11. Mai 1982....

Der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN

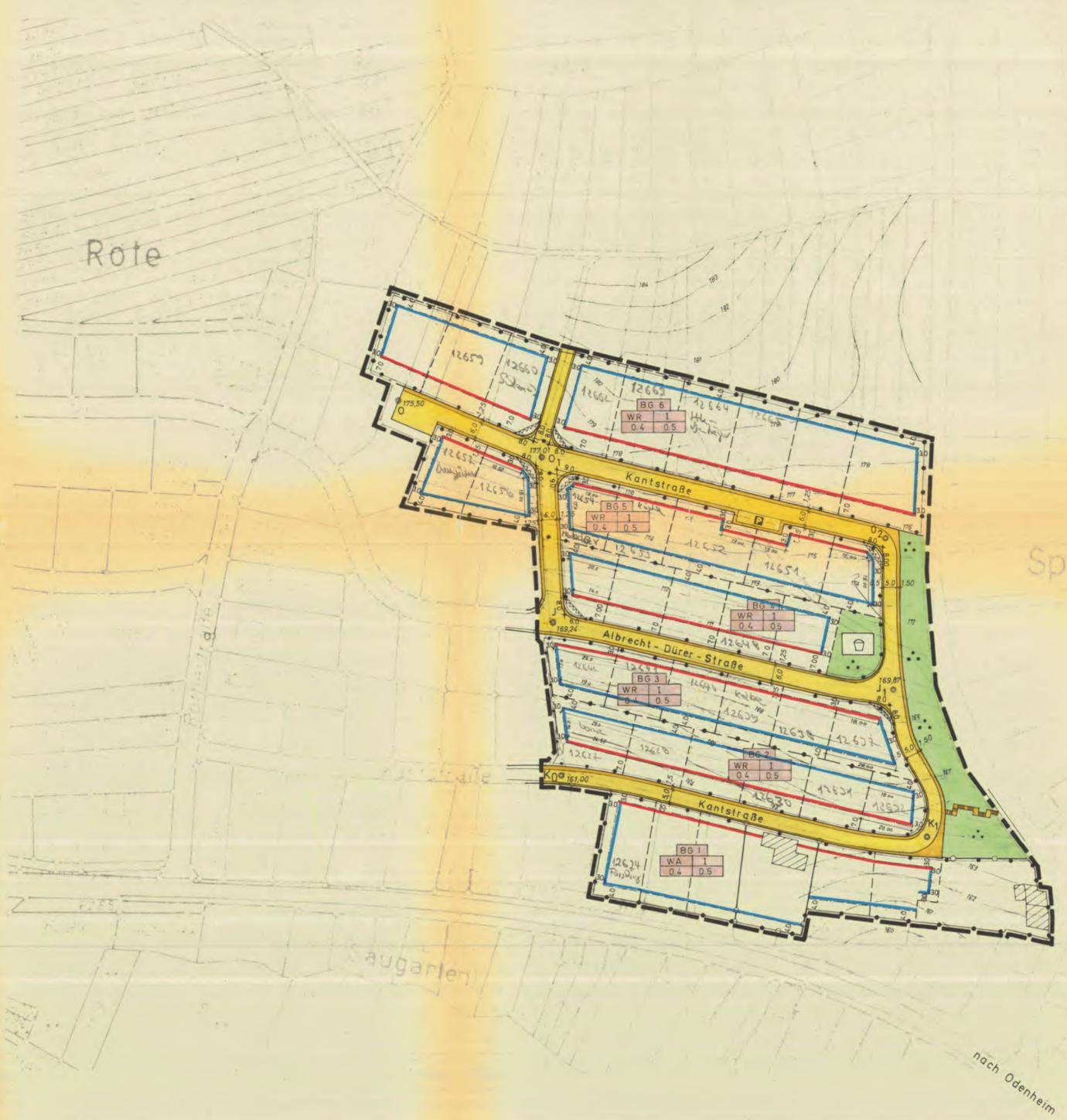
i. V.
(Bürgermeister)
1. Beigeordneter

STADT ÖSTRINGEN

STADTTEIL ODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „RÖTE III“

M 1:1000 Baulinienplan



ZEICHENERKLÄRUNG :

	Gehweg Fahrbahn		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung						
	Grenze des Planungsgebietes		Baugebietsnummer						
	Neue Grundstücksgrenze	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td colspan="2">BG 2</td></tr> <tr><td>WR 1</td><td>1</td></tr> <tr><td>0.4</td><td>0.5</td></tr> </table>	BG 2		WR 1	1	0.4	0.5	Geschößzahl (zwingend) Geschößflächenzahl
BG 2									
WR 1	1								
0.4	0.5								
	Baugrenze		Höhenlinie						
	Baulinie		Parkplatz						
	Bestehende Bebauung		Kinderspielplatz						
	Sichtflächen		Öffentliche Grünfläche						
	100,00 Straßenhöhe								
	Straßenpunkt								

*nicht eingetragene
wie damals
zu sein
0.9.10.82*

Der Bebauungsplan wurde auf Beschluß des Gemeinderates aufgestellt und in der vorliegenden Form am 15.10.80 ^{15.10.80} genehmigt gebilligt.
Östringen, den 11.05.82

i.V.
(Siegel u. Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde nach § 2a, Abs.6 BBauG in der Zeit vom 13.04.81 bis 13.05.81 öffentlich ausgelegt.
Die Offenlegung wurde ortsüblich bekanntgegeben.
Östringen, den 11.05.82

i.V.
(Siegel u. Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 11.05.82 nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Östringen, den 15.07.82

i.V.
(Siegel u. Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde nach § 11 BBauG vom genehmigt.
....., den

i.V.
(Siegel u. Unterschrift)

Der genehmigte Bebauungsplan hat nach § 12 BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan ist mit Datum vom rechtsverbindlich.
....., den

i.V.
(Siegel u. Unterschrift)

20. Jan 1982
Karlsruhe, den

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)
Karlsruhe, den 13.08.82
Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt

Auer
Amtsleiter

5. FERTIGUNG

26.1.1982 Anlage 3

BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATEND INGENIEURE VBI
7500 KARLSRUHE 1
Badenwerkstr.-Aastplatz 7 · Telefon (07241) 230-59

Odenheim „Röte III“

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "R ö t e III"

1. Allgemeines

Für das Baugebiet Elsberg-Röte bestehen bereits 3 rechtskräftige Bebauungspläne, entsprechend den Ausbaustufen der Erschließung. Der Bebauungsplan des dritten Abschnittes wurde am 18.6.1975 vom Gemeinderat beschlossen. Der damals beschlossene Bebauungsplan soll durch den vorliegenden ersetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt auf einem Südhang. Es grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung, im Osten an die tief eingeschnittene Siegfriedstraße und im Norden an die Feldflur. Der überplante Bereich hat eine Größe von 3,7 ha.

3. Bebauung

Die Bebauung sieht, bei einer Unterteilung in allgemeines und reines Wohngebiet ausschließlich

Einzelhausbebauung vor. Zwischen Hauptstraße (L 552) und Kantstraße soll das allgemeine Wohngebiet das Neubaugebiet zum Altort hin abgrenzen.

Durch die Festlegung der Geschosshöhe wird ein stufenförmiger Gesamteindruck des Neubaugebietes erreicht, zur Straße hin werden Baulinien vorgesehen. Seitliche und rückwärtige Baugrenzen sollen, im Rahmen der in der Satzung festgelegten Höchstwerte, eine individuelle Nutzung der Grundstücke ermöglichen.

Der Bebauungsplan weist 40 Grundstücke mit Größen zwischen 550 qm und 1200 qm auf, davon sind 2 Grundstücke bereits bebaut.

Die Gesamtfläche von 3,7 ha setzt sich zusammen aus:

- 0,7 ha (18,9 %) Verkehrsflächen
Straßen, Geh- und Fußwege
- 0,25 ha (6,7 %) öffentliche Grünfläche, einschl.
Kinderspielplatz und
- 2,75 ha (74,4 %) Baufläche

Bei einer Belegung von 3 Personen je Wohneinheit kann für 120 Einwohner Wohnraum geschaffen werden, das entspricht einer Bruttowohndichte von 32,4 E/ha. Dieser Wert verändert sich zu 34,7 E/ha, läßt man die beiden bereits bebauten Grundstücke außer Ansatz.

Die öffentliche Grünfläche liegt im Bereich der steil abfallenden Böschung zur Siegfriedstraße am Ostrand des Planungsgebietes. Zusätzliche Sicherungen der Böschung bei Kanalisations- und Straßenbauarbeiten werden erforderlich.

4. Verkehrerschließung

Die Anbindung an die Hauptstraße (L552) erfolgt über die Rötestraße-Kantstraße bzw. Goethestraße aus dem in einem früheren Bauabschnitt erschlossenen Gebiet.

Die Erschließungsstraßen verlaufen in ihren anbaubaren Abschnitten weitgehend parallel zu den Höhenschichtlinien, die Verbindungen sind dagegen stark geneigt.

In der Südostecke des Planungsgebietes führt ein Fußweg zum Ortskern hin.

Die Erschließungsstraßen im höher liegenden Teil des Planungsgebietes erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,00 m mit beidseitigen Gehwegen zwischen 0,50 m und 1,50 m Breite.

Die Kantstraße wird bis zum Anschluß der Albrecht Dürer-Straße mit 5,00 m Straßenbreite und beid-

seitig angeordneten Gehwegen mit Breiten zwischen 0.50 und 1,25 m ausgebaut.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Anschluß des Stadtteils Odenheim an die Gruppenwasserversorgung Hohberggruppe sichergestellt. Der Ausgangswasserspiegel (Seiermitte) im geplanten Hochbehälter Eulenberg liegt bei 241,45 m + NN, das Planungsgebiet reicht bis in eine Höhe von 181 m + NN. Der Bau einer direkten Verbindung der Neubaugebiete Königsbecher und Elsberg-Röte in einer Hochzone ist geplant.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem über den östlich anschließenden Abwassersammler in der Siegfriedstraße, der bis zur Einmündung in die Hauptstraße über eine ausreichende Reserve verfügt. Eine rückstaufreie Abführung der zusätzlichen Wassermenge in die Hauptstraße ist nicht gewährleistet.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch erdverlegte Niederspannungsleitungen. Zusätzliche Trafostationen wurden für das Planungsgebiet nicht vorgesehen, können jedoch, bei Bedarf eingerichtet werden.

6. Erschließungskosten6.1 Straßenbau

Pos. 1	Freimachen der Baustelle pauschal		DM 10.000,--
Pos. 2	Abtrag und Wiederandecken von Oberboden ca. 1.400 cbm	EP.DM 20,--	DM 28.000,--
Pos. 3	Lösen, Laden und Abfahren von Aushubmaterial ca. 5.000 cbm	EP.DM 8,--	DM 40.000,--
Pos. 4	Liefern, Einbauen und Ver- dichten von Abraummaterial ca. 900 cbm	EP.DM 30,--	DM 27.000,--
Pos. 5	Herstellen von Straßen, Fahr- bahnbreite 5 m, einschl. beid- seitigen Gehwegen mit zusammen 2 m Breite, einschl. Unterbau, Randbefestigungen, Belägen und Entwässerung ca. 310 lfdm	EP.DM 540,--	DM 167.400,--
Pos. 6	Herstellen von Straßen, Fahrbahn- breite 6 m, einschl. beidseitigen Gehwegen von je 1,25 m Breite, einschl. Unterbau, Randbefestigun- gen, Belägen und Entwässerung ca. 410 lfdm	EP.DM 620,--	DM 254.200,--
	Übertrag:		DM 526.600,--

- 6 -

Übertrag: DM 526.600,--

Pos. 7	Herstellen eines Fußweges mit Treppenaufgang, einschl. Unterbau, Randbefestigung und Belägen			
ca.	30 lfdm	EP.DM 260,--	DM 7.800,--	
			<hr/>	
		Summe 6.1	DM 534.400,--	=====

6.2 Kanalisation

Pos. 8	Liefern und Verlegen von Schleuderbetonrohren, Ø 30 cm, einschl. Rohrgrabenaushub und -wiederverfüllung sowie Kontrollschächten			
ca.	275 lfdm	EP.DM 235,--	DM 64.625,--	
Pos. 9	Liefern und Verlegen von Schleuderbetonrohren, Ø 40 cm, einschl. Rohrgrabenaushub und -wiederverfüllung sowie Kontrollschächten			
ca.	460 lfdm	EP.DM 270,--	DM 124.200,--	
Pos. 10	Herstellen von Hausanschlüssen, einschl. Hauskontrollschacht			
ca.	45 Stück	EP.DM 1.680,--	DM 75.600,--	
			<hr/>	
		Summe 6.2	DM 264.425,--	=====

- 7 -

6.3 Wasserversorgung

Pos. 11	Liefern und Verlegen von duktilen Gußrohren, DN 100 mm, einschl. Grabenaushub und -wiederverfüllung, Formstücken und Armaturen		
	ca. 775 lfdm	EP.DM 155,--	DM 120.125,--
Pos. 12	Herstellen von Hausanschlüssen, DN 40 mm		
	ca. 45 Stück	EP.DM 850,--	DM 38.250,--
		Summe 6.3	DM 158.375,-- =====

6.4 Straßenbeleuchtung

	pauschal		DM 40.000,--
		Summe 6.4	DM 40.000,-- =====

Z U S A M M E N S T E L L U N G

6.1	Straßenbau	DM	534.400,--
6.2	Kanalisation	DM	264.425,--
6.3	Wasserversorgung	DM	158.375,--
6.4	Straßenbeleuchtung	DM	40.000,--
		DM	997.200,--
	Unvorhergesehenes und 13 % Mehrwertsteuer	DM	202.800,--
	Gesamtsumme	DM	1.200.000,--
			=====

Die Preise entsprechen dem Stand vom August 1981.

Bezogen auf die Nettobaufläche ergeben sich Erschließungskosten von ca.:

$$1.200.000,-- \text{ DM} / 27.500 \text{ qm} = 43,64 \text{ DM/qm}$$

Aufgestellt: Karlsruhe, den 25.01.1982
Kn/fr

BAU - PLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI

Badenwerkstr. - Am Festplatz 7

7500 K A R L S R U H E 1

Telefon 0721 / 2 36 59

Für die Stadt Östringen
Östringen, 11.05.82

29. Jan. 1982

i.V. 
1. Beigeordneter