

Stadt Östringen

Anlage 1

Landkreis Karlsruhe

Satzung

zum

Bebauungsplan "Dinkelberg III",
2. Änderung

Stadt Östringen

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 14.10.1998 den

Bebauungsplan "Dinkelberg III", 2. Änderung

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist der Lageplan vom 02.03.1998, ergänzt am 14.10.1998, maßgebend.

Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.1998, alle bestehenden Festsetzungen werden dadurch ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung zuwiderhandelt.

§ 4 Infrafttreten

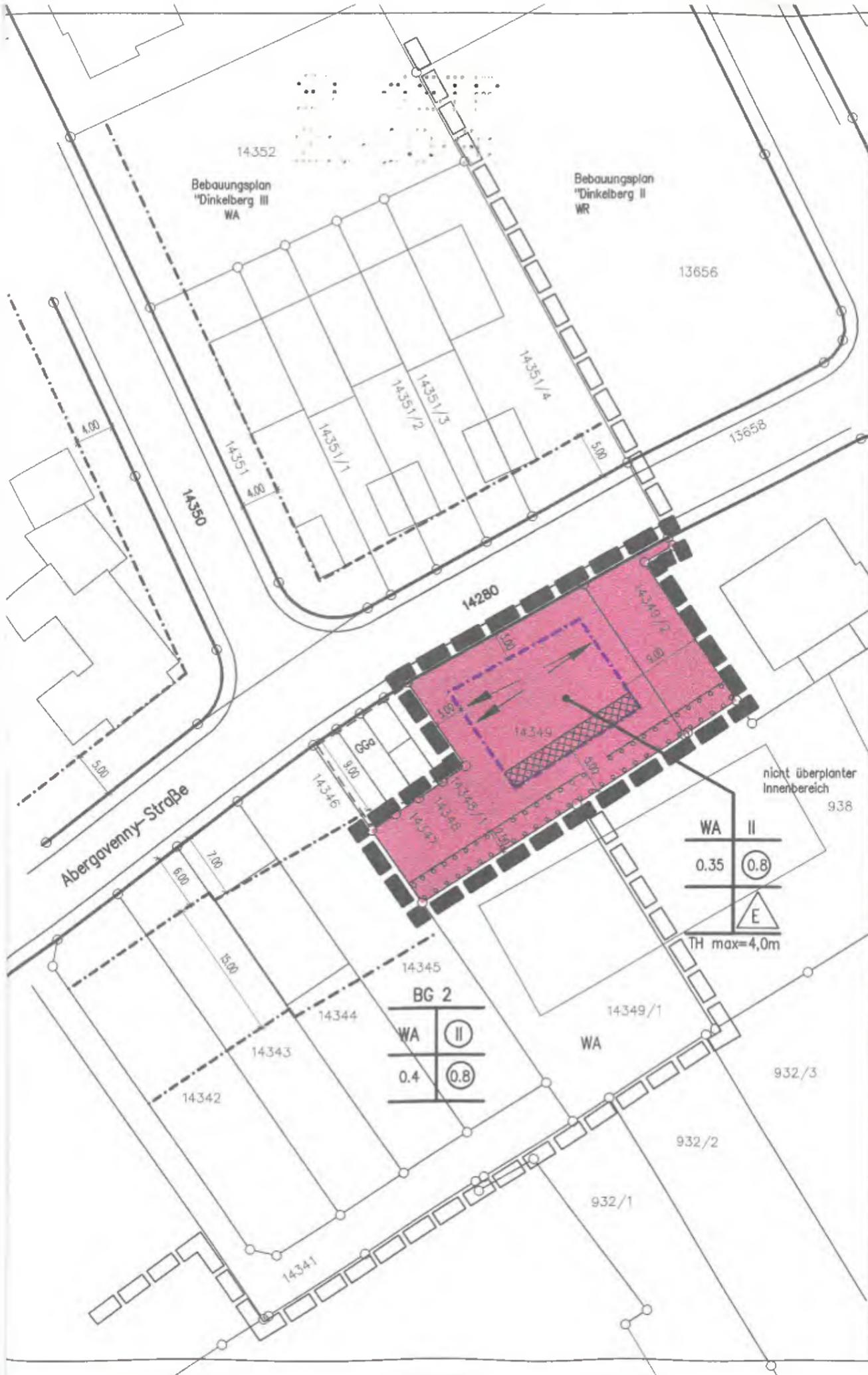
Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

ausgefertigt :

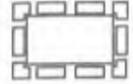
Östringen, den 22.10.1998



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister



Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. **Geltungsbereich**
 - 1.1.  Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der Bebauungsplan-Teiländerung
 - 1.2.  Nachrichtliche Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dinkelberg III"
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauGB)
 - 2.1.1.  WA Allgemeines Wohngebiet
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 3.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 3.2. (0.8) Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
 - 3.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
 - 3.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 3.4.1. TH max maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß gemessen in der Gebäudemitte von der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche
4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 4.1.  nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.2.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
5. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 5.1.  Hauptfirstrichtung
6. **Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**
 - 6.1.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
7. **Flächen, auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)**
 - 7.1.  hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10 - Lärmpegelbereiche IV

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoß gelten einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und der Umfassungswände mitzurechnen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird, bezogen auf die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, (gemessen in der Gebäudemitte) als Höchstmaß mit 1,0 m und als Mindestmaß mit 0,30 m festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

1.1. Dachgestaltung

Zugelassen sind Walm-, Sattel- und gegenseitig versetzte Pultdächer. Die Dachneigung darf 38° nicht überschreiten.

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

2.1. Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen.

2.2. Einfriedigungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird entlang der Erschließungsstraße auf 0,70 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende Gehweghinterkante.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe 1,50 m, gemessen von dem an die Einfriedigung angrenzenden vorhandenen Gelände, nicht überschritten werden.

Zulässig sind Hecken auch mit integriertem Maschendrahtzaun, Lattenzäune sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

Pro gebildetem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25.a BauGB)

3.1.

Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen sind Sträucher in einem Pflanzabstand von 4,0 m aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Sträucher (2–5 m hoch)

Haselnuß

Corylus avellana

Kornellkirsche

Cornus mas

Roter Hartriegel

Cornus sanguineum

Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	Salix caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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

4.1.

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen sind die zu den Flurstücken Nr. 14349/1 und 938 ausgerichteten Außenbauteile (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, daß diese dem Lärmpegelbereich IV gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

ARCHITEKTUR-UND STADTEBAUBÜRO
HUGO STERNEMANN
FREIER ARCHITEKT UND STADTEPLANER
UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL:07261/63423-25 FAX:07261/62858

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Dinkelberg III", 2. Änderung,
Stadt Östringen

I. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Dinkelberg III" der Stadt Östringen ist seit dem Jahr 1981 rechtskräftig.

Eine die Flurstücke-Nr. 14342 bis 14349 betreffende Änderung wurde im Jahr 1983 durchgeführt.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Dinkelberg III" und "Dinkelberg II" sowie deren wesentliche Inhalte im Umfeld des Änderungsbereiches sind in der Planunterlage im M. 1:500 dargestellt.

II. Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung

Das Ziel der Bebauungsplan-Teil-Änderung liegt in der Aktivierung einer derzeit brach liegenden innerörtlichen Freifläche zu baulichen Zwecken. Durch diese und andere Maßnahmen soll die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich verlangsamt werden.

Die Flurstücke Nr. 14349 und 14349/2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als "öffentliche Anlage" festgesetzt. Eine Ausgestaltung dieser Fläche wurde seitens der Stadt Östringen jedoch, aufgrund des nicht erkennbaren Bedarfes in diesem Bereich, aber auch aufgrund der geringen Größe und der ungünstigen Topographie, zu keinem Zeitpunkt vorgenommen. Es kann festgestellt werden, daß von dieser Fläche derzeit kein Nutzen für die Öffentlichkeit ausgeht.

Städtebaulich treten die genannten Flurstücke in der Abergavenny-Straße als Baulücke in Erscheinung.

III. Rechtliche Grundlage

Die Bebauungsplan-Teil-Änderung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt. Dieser weist im Umfeld des Geltungsbereiches Reine bzw. Allgemeine Wohnbauflächen aus.

Statt der bisherigen Festsetzungen treten für den Änderungsbereich komplett neue Festsetzungen in Kraft.

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus der Planvorlage im M. 1:500 und den, hiermit fest verbundenen, Schriftlichen Festsetzungen. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Mit der unter Punkt II. genannten Begründung werden die Flächen der Flurstücke-Nr. 14349 und 14349/2 als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Das städtebauliche Umfeld stellt sich wie folgt dar :

Auf den westlich angrenzenden Flurstücken entsteht, auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dinkelberg", eine Hausgruppe (Wohnnutzung). Auf dem Flurstück-Nr. 948/5 befindet sich ein Einfamilien-Wohngebäude.

In die Abwägung um die Festsetzungen ging der Schreinereibetrieb ein, der sich auf den Flurstücken-Nr. 14349/1 und 938 befindet. In dem 1-geschossigen Gebäude, dessen Erdgeschoßfußboden ca. 4,00 m unterhalb der Abergavenny-Straße liegt, werden mit einigen Mitarbeitern überwiegend Fenster produziert. Der im "Allgemeinen Wohngebiet" liegende, alteingesessene Betrieb hat bereits heute aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, d. h. der Nähe zur bestehenden und planungsrechtlich festgesetzten Wohnbebauung, die Verpflichtung, die von seinen Anlagen ausgehenden Belästigungen und Störungen so zu reduzieren, daß diese, unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO, mit dem Schutzgrad eines "Allgemeinen Wohngebietes" in Einklang gebracht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bereits heute sämtliche Grundstücksnutzungen in diesem Bereich mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sind. Dieser Umstand ändert sich durch die Überplanung und Umnutzung der genannten Flurstücke nicht. Für eine Neubebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird jedoch zur weiteren Konfliktminimierung und Vermeidung einseitiger Belastungen eine passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, wonach die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dem Lärmpegelbereich IV entsprechen müssen.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche orientiert sich an der städtebaulichen Struktur des bestehenden Wohngebietes, d. h. an den hier vorzufindenden Abständen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und den Gebäudekanten.

Darüberhinaus ist durch die Baugrenze sichergestellt, daß zwischen einer Neubebauung und dem oben beschriebenen Schreinereibetrieb im Mittel ein Mindestabstand von 10,00 m eingehalten wird.

Die geringe Grundstückstiefe und die Topographie, aber auch das bestehende Konfliktpotential lassen es dem Planverfasser ratsam erscheinen, hier lediglich eine Einzelhausbebauung zuzulassen.

V. Umweltschützende Belange

Die bisher als "Grünfläche" ausgewiesenen Flurstücke weisen allein schon aufgrund ihrer Insellage, aber auch aufgrund des nicht vorhandenen schützenswerten Vegetationsbestandes, nur eine geringe Wertigkeit auf. Unter diesem Aspekt ist der Eingriff insgesamt als vertretbar anzusehen.

Eine Minimierung erfolgt durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf :

- Ausweisung einer geringen Grundflächenzahl
- Festsetzung, daß mind. 80 % der nicht bebauten Grundstücksfläche unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche auszubilden ist

Als Ausgleich, primär für die Bodenversiegelung, gelten folgende Festsetzungen :

- Pflanzgebot für einen großkronigen heimischen Laub- oder Obstbaum (je Baugrundstück)
- Pflanzgebot an der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken-Nr. 938 und 14349 als geschlossene, 1-reihige Strauchanpflanzung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß aufgrund der Festsetzungen, aber auch aufgrund der erfahrungsgemäß in "Wohngebieten" vorgenommenen Anpflanzungen durch private Bauherren weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes nicht erforderlich sind.

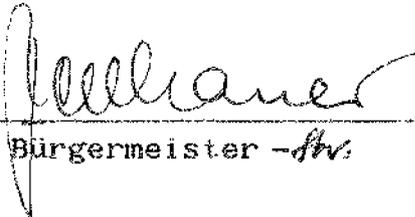
Es wird nochmals darauf hingewiesen, daß die Schließung von Baulücken innerhalb des Ortes einer Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein entgegenwirkt.

Seite 4

VI. Flächenbilanz

Die als "Wohngebiet" umgenutzte Fläche beträgt ca. 670 m².

Aufgestellt : Sinsheim, 11.06.98 - Gl/Ru
ergänzt : 14.10.98



der Bürgermeister -*Stv.*

ARCHITEKTUR- UND STÄDTEBAUBÜRO
HUGO STERNEMANN
FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANER
UND PARTNER DIETMAR GLUP/ARCHITEKT
ZWINGERGASSE 10 · 74888 SINSHEIM
TEL.: 07261/63423-25 · FAX: 07261/62858


der Architekt