

## Stadt Östringen

# **Satzung über den Bebauungsplan „Ecke Zeutener Straße / Georg-Friedrich-Händel-Straße“**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 09.03.2009 aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Ecke Zeutener Straße / Georg-Friedrich-Händel-Straße“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 15.09.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind :

- § der Bebauungsplan, bestehend aus
- dem Plan im M. 1:500 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 15.09.2008, letztmalig ergänzt am 19.01.2009
  - den Schriftlichen Festsetzungen vom 05.09.2008

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

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Östringen, den \_\_\_\_\_

W. Muth, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"ECKE ZEUTERNER STRASSE/  
GEORG-FR.-HÄNDEL-STRASSE"

15.09.2008

Maßstab = 1:500

STERNEMANN  
UND GLUP  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER  
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

19.01.2009



Bebauungsplan „Ecke Zeuterner Straße / Georg-Friedrich-Händel-Straße“

- Aufstellungsbeschluss durch den GR der Stadt Östringen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren am 23.07.2008. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Verfahren unter der Bezeichnung „11. Änderung des Bebauungsplans Sand/Untere Egerten“ geführt.
- Billigung des Planentwurfes für die Offenlage durch den Gemeinderat der Stadt Östringen am 15.09.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten am 28.11.2008.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.12.2008 bis zum 10.01.2009 im Rathaus der Stadt Östringen.
- Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgeranhörung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.01.2009 über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat der Stadt Östringen auf Anregung der Bauaufsichtsbehörde beschlossen, die bisher unter der Bezeichnung „11. Änderung des Bebauungsplanes Sand/Untere Egerten“ geführte Bauleitplanung in der Form umzustellen, als dass der behandelte Änderungsbereich künftig als eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ecke Zeuterner Straße/Georg-Friedrich-Händel-Straße“ geführt wird. Gleichzeitig erfolgte eine erneute Billigung des Planentwurfes und der Beschluss zur Durchführung einer verkürzten Offenlage gem. § 4a i. V. mit § 13 a BauGB (2 Wochen-Frist).
- Bekanntmachung der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4a BauGB in den Östringer Stadtnachrichten vom 06.02.2009.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.02.2009 bis zum 27.02.2009 im Rathaus der Stadt Östringen.
- Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.02.2009 bis zum 05.03.2009 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a BauGB.
- Nach Abschluss dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürgeranhörung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.03.2009 über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten und in der gleichen Sitzung den Bebauungsplan „Ecke Zeuterner Straße/Georg-Friedrich-Händel-Straße“ als Satzung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den

W. Muth,  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. §10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.1.1 **MI** Mischgebiet

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

2.1. 0.6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2.2. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

2.3.1 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe

2.3.1.1 für die Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. offene Bauweise

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für den gewerblichen Lieferverkehr mit Lastkraftwagen über 7,5 Tonnen Gesamtgewicht)

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



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



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ecke Zeutener Straße / Georg-Friedrich-Händel-Straße“,  
Stadt Östringen

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

#### 1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

##### 1.1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im „Mischgebiet“ die im § 6 Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

##### 1.1.2

Die im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

#### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl ist der Planunterlage zu entnehmen.

Entgegen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese durch die Grundflächen der hier genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu 55 vom 100 (+ 55 %) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,93.

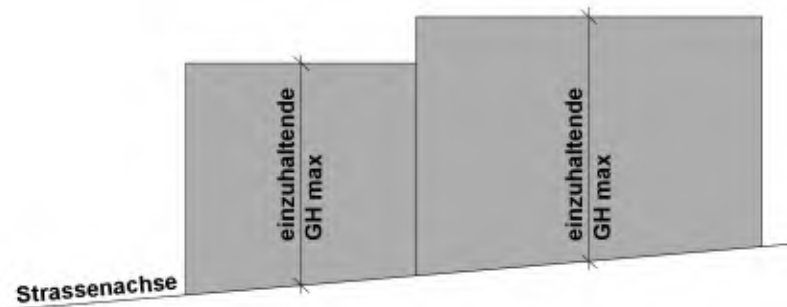
#### 2.2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gelten bei einem geneigten Dach die Oberkante des Dachfirstes, bei einem Flachdach die Oberkante der Attika bzw. der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

Bei Gebäuden mit einer gestaffelten Höhenabwicklung gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe der Verkehrsfläche (Straßenachse), gemessen in der Mitte des zu beurteilenden Gebäudeteils.



Bei Eckgrundstücken gilt die in der Planunterlage gekennzeichnete Straßenachse.

Untergeordnete Bauteile, wie Aufzugschächte, Kamine u. ä. , bleiben unberücksichtigt.

### 2.3. Zulässige Höhe der Fassaden von Gebäuden

#### 2.3.1 zum Straßenraum hin ausgerichtete Fassade

Die Höhe der dem Straßenraum zugewandten Fassaden einer Bebauung (Traufhöhe bzw. OK Attika) darf bei festgesetzten maximal 2 Vollgeschossen das Maß von 8,00 m, bei maximal 3 Vollgeschossen das Maß von 11,50 m nicht überschreiten.

Die Fassade eines darüber hinausgehenden Geschosses muss einen Rücksprung gegenüber der darunter liegenden Außenwand von mindestens 1,50 m aufweisen. Diese Vorgabe gilt nicht bei der Errichtung eines Treppenhauses mit einer Breite von < 6,00 m.

#### 2.3.2 vom Straßenraum abgewandte Fassaden

Die sich aus der Festsetzung der Ziffer 2.3.1 ergebende maximal zulässige Höhe einer Fassade (Höhenpunkt der Traufe bzw. der Attika) ist auch auf der dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseite einzuhalten.

Hier muss die Fassade eines weiteren Geschosses einen Rücksprung gegenüber der darunterliegenden Außenwand von mindestens 0,75 m aufweisen.

Diese Vorgabe gilt nicht bei der Errichtung eines Treppenhauses mit einer Breite < 6,00 m.



### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO.

Hiernach darf die Länge eines Gebäudes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche („Georg-Friedrich-Händel-Straße“) höchstens 50,00 m betragen.

Nicht beschränkt ist die Haustiefe.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie andere bauliche Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.09.2008 – 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

W. Muth, Bürgermeister

Architekt

## Begründung

zum Bebauungsplan „Ecke Zeutener Straße / Georg-Friedrich-Händel-Straße“,  
Stadt Östringen

### I. Rechtskräftige Planfassung, Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sand/Untere Egerten“ der Stadt Östringen. Dieser wurde am 07.02.1972 als Satzung beschlossen und ist seit dem 16.06.1972 rechtskräftig. Bereits im Juli 1972 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Während der Aufsiedlung des Gebietes folgten bis zum Jahr 1978 weitere sechs Änderungen für einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches.

In den Jahren 2004, 2005 und 2008 hat die Stadt Östringen durch die Aufstellung der 8., 9. und 10. Änderung des Bebauungsplanes eine behutsame Nachverdichtung in den Quartieren „Georg-Friedrich-Händel-Straße“ – „Mühlacker Straße“ – „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ ermöglicht und damit das Planwerk an die aus heutiger Sicht zu formulierenden Anforderungen eines behutsamen Umgangs mit Grund und Boden angepasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ecke Zeutener Straße / Georg-Friedrich-Händel-Straße“ werden für das Flurstück Nr. 13722 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

Anlass der Bebauungsplan-Neuaufstellung ist das Bestreben der Stadt Östringen, an dieser städtebaulich exponierten Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle eine Nachfolgenutzung für den bisher hier ansässigen Lebensmittel-Discounter zu ermöglichen. Derzeit werden sowohl das Gebäude als auch die auf dem Grundstück vorhandenen Parkierungs- und Freiflächen nicht genutzt.

## **II. Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan-Entwurf ist, da gegenüber dem rechtskräftigen Planwerk die Art der baulichen Nutzung keine Änderung erfährt, aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

Der zum Zwecke der Reaktivierung einer brach liegenden Fläche entwickelte Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Die hier zur Realisierung vorgesehene Maßnahme hat, einschließlich der zu gestaltenden Freiflächen, eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Nach einer ersten Vorprüfung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB genannten Schutzgüter vor.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 14.12.2004, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

## **III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Neuaufstellung befindet sich derzeit ein eingeschossiges Gebäude mit einer überbauten Grundfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> und einer derzeit weitestgehend vollflächig versiegelten Freifläche. Das Gelände diente einem Lebensmittel-Discounter als Verkaufsfläche. Die Zufahrt erfolgte über die „Zeutener Straße“. Zwischen der „Georg-Friedrich-Händel-Straße“ und dem derzeitigen Höhengniveau des Grundstückes besteht ein Höhenunterschied von ca. 2,00 m.

Städtebaulich ist der Bereich stark geprägt von der Mehrzweckhalle der Stadt Östringen sowie dem hieran angrenzenden Festplatz. Neben diesen öffentlichen Einrichtungen ist das Quartier überwiegend von zweigeschossigen Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhäusern geprägt.

Die bisherige Nutzung fügte sich, aufgrund der Lage und Art der Bebauung, nicht in das städtebauliche Umfeld ein.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Flächen des Flurstückes Nr. 13722 ein „Mischgebiet“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 aus.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Östringen, den Kreuzungsbereich „Zeutener Straße“ – „Georg-Friedrich-Händel-Straße“ durch einen Baukörper städtebaulich aufzuwerten, der auch eine gewisse Dominanz ausstrahlt.

Die durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung an diesem Standort angestrebte Durchmischung soll durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses bzw. durch ein Gebäude für private und öffentliche Dienstleistungen erreicht werden.

Um den Standort auch für diese Art von Nutzungen zu prädestinieren und einen städtebaulichen Akzent in den Kreuzungsbereich „Zeutener Straße“ – „Georg-Friedrich-Händel-Straße“ zu setzen hat die Stadt Östringen den Beschluss gefasst, für das straßenzugewandte Baufenster eine dreigeschossige Bebauung mit einer Abstufung in westliche Richtung (zweigeschossig) zuzulassen. Der Bebauungsplan lässt so auf einer Länge von ca. 30,00 m eine dreigeschossige Gebäudekubatur zuzüglich eines Dach- bzw. eines Obergeschosses zu, beschränkt diese jedoch hinsichtlich der zulässigen Höhe. Die Ziffer 2.3. soll hierbei verhindern, dass entlang der Straße eine optisch viergeschossige Fassadenhöhe in Erscheinung tritt.

Auf den zum Flurstück Nr. 3722/1 sowie zu den westlich angrenzenden Grundstücken hin ausgerichteten Flächen ist lediglich eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird die Grundflächenzahl gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht von 0,4 auf 0,6 angehoben.

Die bisher geltende Geschossflächenzahl von 0,7 wird für den Änderungsbereich ersatzlos aufgehoben und durch die beschriebene Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen ersetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen für das Quartier orientieren sich entlang der „Georg-Friedrich-Händel-Straße“. Sie beschreiben damit eine städtebaulich den Straßenraum prägende Gebäudezeile, die sich, unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände, darüber hinaus entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze in die Tiefe entwickelt.

Durch die Festsetzung der „offene Bauweise“ soll die Länge einer Neubebauung entlang der „Georg-Friedrich-Händel-Straße“ auf 50,00 m beschränkt werden. Dieses gilt ausdrücklich nicht für die Bautiefe, die, auch unter Berücksichtigung einer dem Gebäude noch vorgelagerten Tiefgarage (unterhalb der Gebäudevorfäche gemäß Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen), im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen uneingeschränkt zugelassen ist.

Durch die Neuauufstellung des Bebauungsplanes werden für das Flurstück Nr. 13722, in Anlehnung an das bisher hier geltende Planungsrecht, die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen aktualisiert.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“ keiner Änderung unterliegt, jedoch zukünftig die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 Anwendung findet.

Gleiches gilt für die neu formulierte Grundflächenzahl sowie die festgesetzte Bauweise.

Der Bebauungsplan schließt im „Mischgebiet“ zukünftig Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten aus. Diese Nutzungen widersprechen dem oben definierten Planungsziel bzw. sind, aufgrund der durch das Wohnen bestimmten Gebietsstruktur, an diesem Standort nicht vertretbar.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung, dass über die „Martin-Kraus-Straße“ für den gewerblichen Lieferverkehr mit LKW über 7,5 t Gesamtgewicht keine Ein- bzw. Ausfahrtmöglichkeit auf das überplante Areal besteht. Dies gilt ausdrücklich nicht für PKW und kleinere Lieferfahrzeuge. Begründet wird die Festsetzung insbesondere durch die fehlende Wendemöglichkeit am Ende dieser Stichstraße. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass es, aufgrund des Straßenverlaufes, bei regelmäßigem Schwerlastverkehr zu Behinderungen im Verkehrsflussführung durch „Rückwärtsfahrten“ und damit zu Beeinträchtigungen für die Bewohner und Nutzer der hier vorhandenen Grundstücke kommt.

#### **IV. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

#### **V. Erschließungsaufwand**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst keinen, nach den §§ 127 zu erhebenden Erschließungsbeitrag aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.09.2008; ergänzt : 19.01.2009 – 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

Muth, Bürgermeister

Architekt