

Stadt Östringen

Satzung

über

- a) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Keltergasse 26“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keltergasse 26“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 15.12.2008

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 sowie des § 12 und §13 a des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung
- b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Keltergasse 26“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Keltergasse 26“ als jeweils eigenständige Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 05.09.2008, letztmalig ergänzt am 26.11.2008, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus :
 - a) dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 05.09.2008, letztmalig ergänzt am 26.11.2008
 - b) den Baueingabeplänen im M. 1/100 vom 08.09.2008
 - b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 12.09.2008, letztmalig ergänzt am 26.11.2008
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 12.09.2008, ergänzt am 26.11.2008

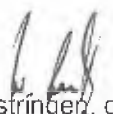
Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

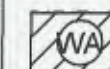
§ 4 Inkrafttreten

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

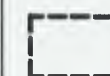

Östringen, den 15.12.2008

W. Muth, Bürgermeister

Zeichenerklärung:



Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
und Garagen
(§9 Abs.1Nr. 4 und 22 BauGB)

Art der Nutzung	WA	II	Geschosszahl
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Dachneigung	20-45°	abw.	Bauweise
max. Tr.höhe Mitte Straße	8,50m		Es wird an die Grenze zu Flst.Nr.: 584/2 angebaut



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- zeichnerischer Teil -

"Keltergasse"

(§ 12 BauGB)

Stadt Östringen

Gemarkung Östringen

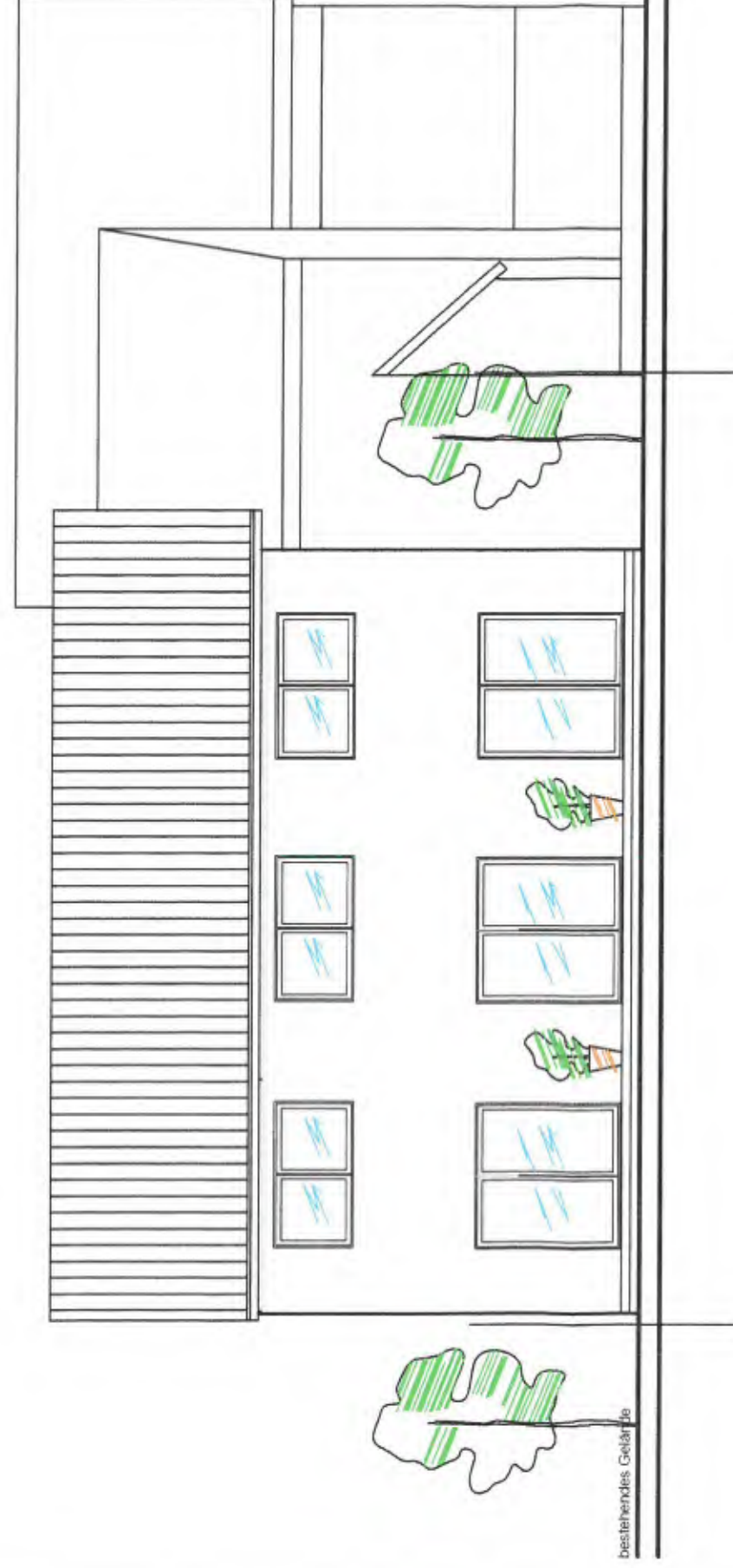
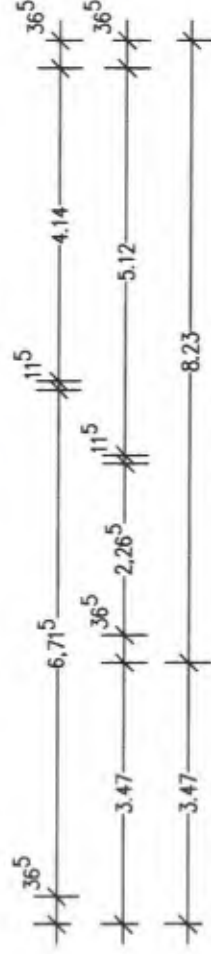
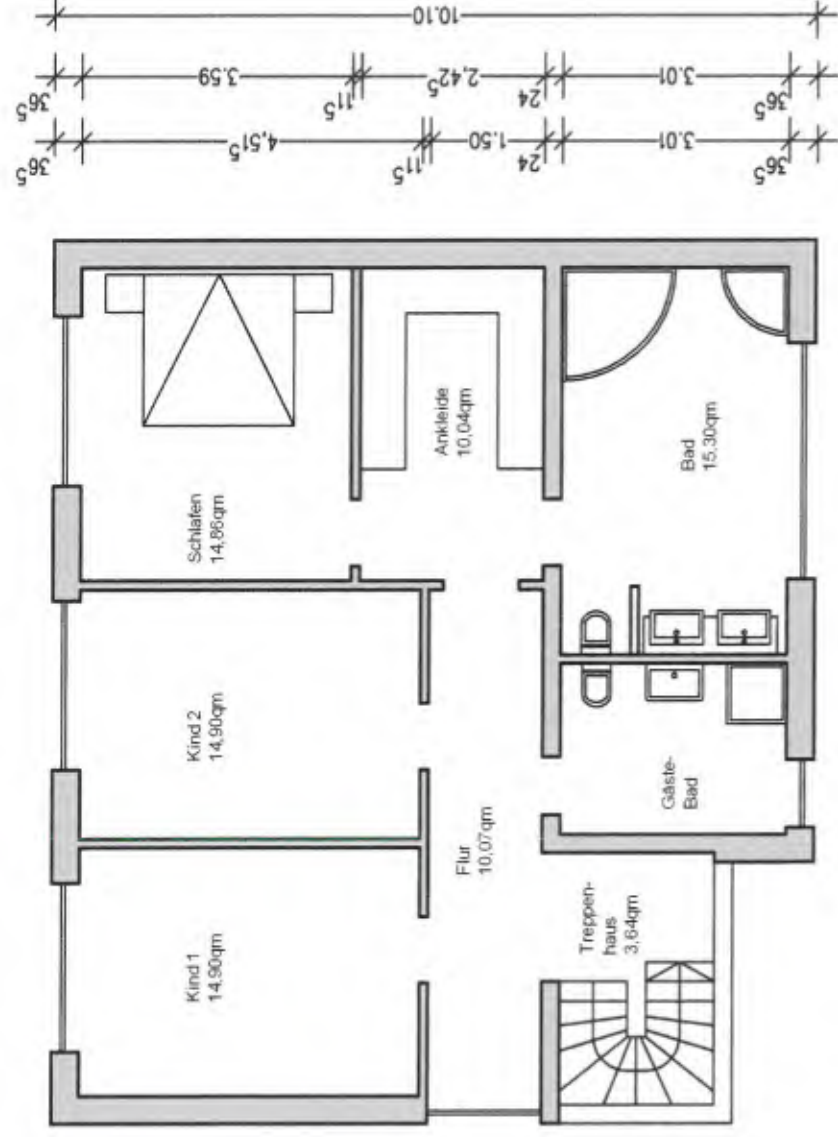
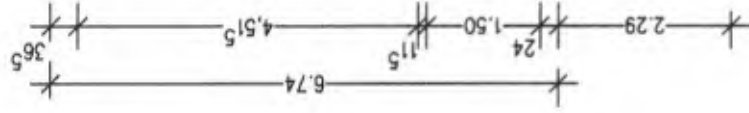
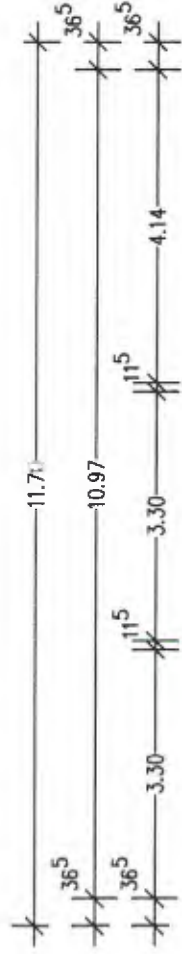
Flurstück Nr.: 585

Maßstab: 1: 500

Dipl.-Ing. Susan Kratochwill
freie Architektin
Rozenburgstraße 15/1
76684 Östringen
Telefon: 07253-924697

Östringen, den 05.09.2008

Bemaßung ergänzt 26.11.2008



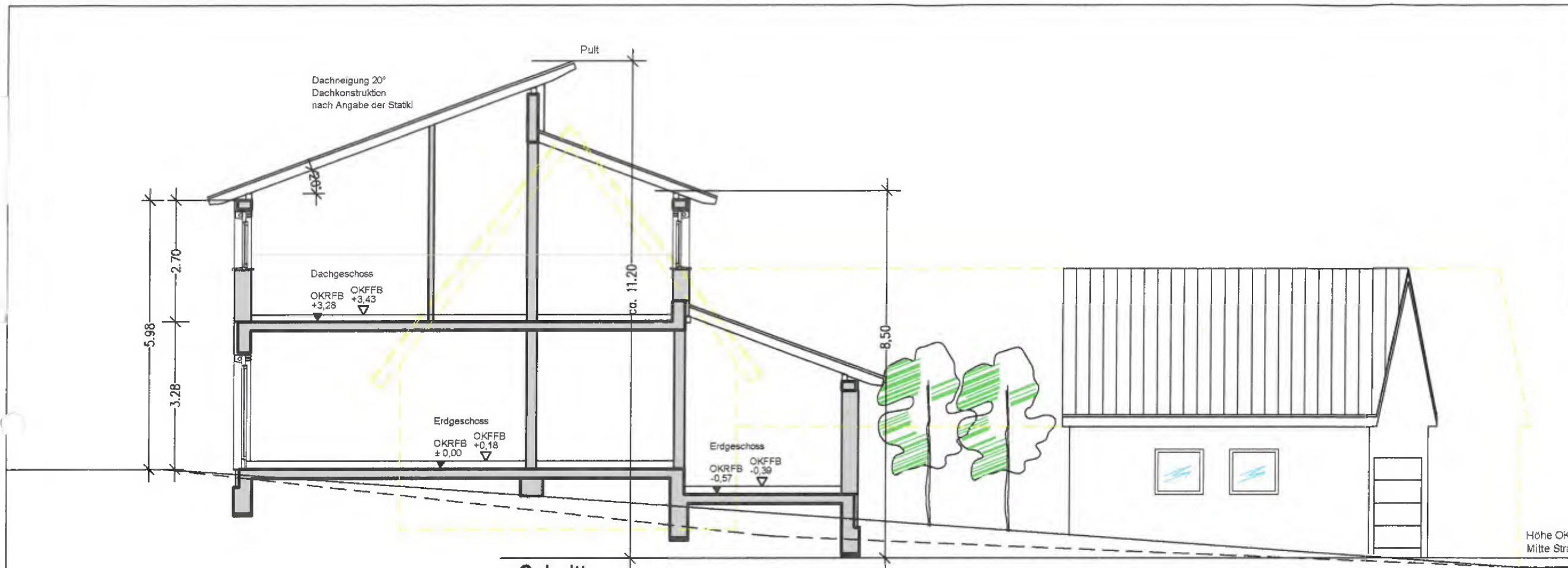
Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Grundriss Dachgeschoss, Ansicht von Westen

M.: 1/100

08.09.2008
Bemaßung ergänzt: 26.11.2008

Architekt:
Susan Kratochwill
Rozenburgstraße 15/1
76684 Östringen

Markus Keilbach
Hauptstraße 132
76684 Östringen



Schnitt



Ansicht von Süden

Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schnitt, Ansicht von Süden

M.: 1/100

Architekt:
Susan Kratochwill
Rozenburgstraße 15/1
76684 Östingen

Markus Keilbach
Hauptstraße 132
76684 Östingen

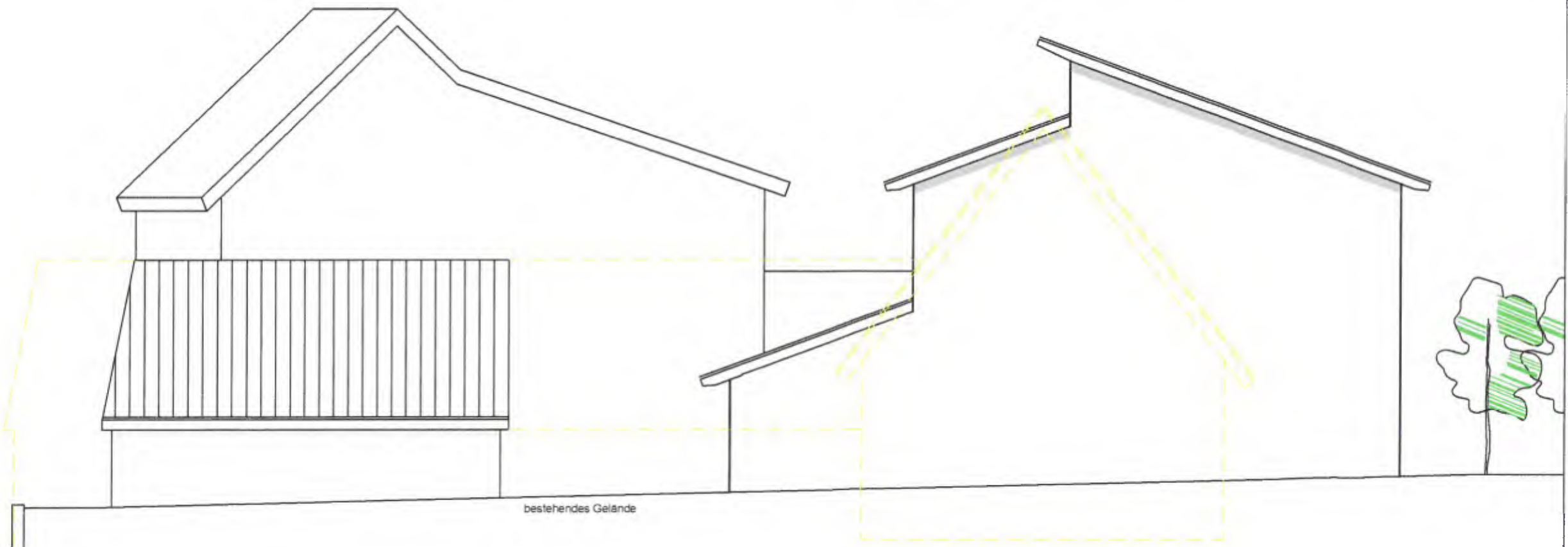
08.09.2008

Bemaßung ergänzt: 26.11.2008



Ansicht von Osten

Die Garage wird optisch dem momentan bestehenden Wohnhaus angeglichen. Höhe bleibt erhalten.



Ansicht von Norden

Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ansicht von Osten/ Straße und Norden

M.: 1/100

08.09.2008

Architekt:
Susan Kratochwill
Rozenburgstraße 15/1
76684 Östringen

Markus Keilbach
Hauptstraße 132
76684 Östringen



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Keltergasse 26 in 76684 Östringen, Flst.Nr.: 585

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1)1. BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

2.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist 8,50m und definiert als Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, mit einer nicht eingeschränkten Sockelhöhe.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen und der Höhenbezugspunkt ist die OK Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe ist 11,20m mit einer nicht eingeschränkten Sockelhöhe.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen und der Höhenbezugspunkt ist die OK Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.3 Bebauung

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig

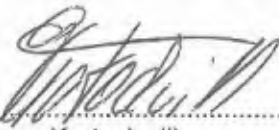
3.1 Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Es ist ein Einzelhaus vorgesehen als Grenzbebauung zu Flurstück Nr. 584/2

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

Die Garage steht im Abstand von 2,00m parallel zur Straßenbegrenzung in der hierfür ausgewiesenen Fläche.
Die Garage ist mit einem Satteldach von 40° - 45° Dachneigung herzustellen. Die zulässige Firsthöhe ist dem momentan bestehenden Wohnhaus mit 6,60m anzupassen.
Die Firstrichtung ist senkrecht zur Verkehrsfläche anzulegen.

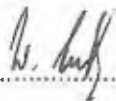
Aufgestellt: Östringen, den 12.Sept. 2008, zuletzt ergänzt am 26.11.2008



.....
Dipl.-Ing. Susan Kratochwill

Östringen, 15.12.2008

STADT ÖSTRINGEN



.....
Muth
Bürgermeister



Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Keltergasse 26 in 76684 Östringen, Flst.Nr.: 585

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zeichnerischer Teil – Keltergasse“ des Büros Kratochwill vom 05.09.2008, letztmalig ergänzt am 26.11.2008. Der Plan ist Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Keltergasse 26“.

Gemäß § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung vom 19.12.2000 (GBI. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GB. S. 20) wird folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

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

Dachform

Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss dabei zwischen 20° und 45 ° liegen.

Östringen, 15.12.2008

Aufgestellt: Östringen, den 12.Sept. 2008,
zuletzt ergänzt am 26.11.2009

STADT ÖSTRINGEN

Muth
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Susan Kratochwill



Begründung

Auf dem Grundstück „Keltergasse 26“, befinden sich momentan ein nicht genutztes Wohnhaus und eine Scheune.

Die Bausubstanz ist nicht mehr für weitere Wohnzwecke geeignet, sprich nicht bewohnbar.

Die Idee ist nun, auf dem Grundstück ein modernes Wohnen im alten Stadtgefüge zu schaffen.

Der momentane Trend zeigt eher ein Wohnen außerhalb des „alten Stadtgefüges“, was leere Häuser oder Hausverkäufe zur Folge hat. Im Hinblick auf eine Nutzung der bereits erschlossenen Grundstücke und Vermeidung von Bauruinen, kann hier eine attraktive Belebung der Keltergasse stattfinden.

Es gibt hier keinen Bebauungsplan und somit muss sich eine mögliche Bebauung der Umgebung anpassen.

Auf dem Grundstück „Keltergasse 26“ kann ein modernes Wohnen in den bestehenden Umgrenzungen nicht realisiert werden. Die Breite des Grundstücks ist straßenseitig nur rund 11,00 m und ist durch eine Grenzbebauung des Wohnhauses „Keltergasse 28“ beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen, der Brandabstände, der Bedienbarkeit der Gartenfläche und der Unterbringung von PKWs ist eine aufgelockerte, attraktive Bebauung nur im weiter zurückliegenden Grundstück realisierbar. Ab Mitte Straße sind es 13,50m.

Bei einer zurückgesetzten Wohnbebauung kann an der größten Grundstücksbreite, momentan steht hier eine Scheune, ein Einfamilienhaus errichtet werden. Zudem ist Platz für einen Durchgang zum Garten, damit dieser bewirtschaftet werden kann. Auch nimmt hier das bestehende Nachbargebäude (Nr. 28) weder Sonne noch Aussicht. Das geplante Wohnhaus steht, wie das Nachbarhaus, einseitig auf der Grenze.

Die Fensteröffnungen richten sich mit einer Terrasse nach Südwesten, wodurch ein freier Blick in den Garten entsteht.

Die Garage soll in der Art des momentan bestehende Wohnhaus nachempfunden werden, was somit den Straßenzug nur geringfügig verändert.

Sie soll im Abstand von 2,00m zur Straßenbegrenzung errichtet werden. Hier gibt es die Möglichkeit, die „enge“ Keltergasse optisch zu verbreitern. Diesem Beispiel sind schon einige Anwohner gefolgt, indem sie ihre Häuser und Garagen um ca. 2,00 bis 3,00m zurückgesetzt haben.

Der große Hofbereich bietet zusätzlich zur Garage einen Bereich, wo Besucher ihre PKWs abstellen könnten.

Die Keltergasse wäre nicht zusätzlich belastet.

Die Grundstücksgroße beträgt rund 916,80 qm.

Im Vergleich dazu hat das Erdgeschoss die Grundfläche von 137,00 qm und das Obergeschoss von 114,00 qm, was eine Unterschreitung der möglichen Bebauung im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken darstellt.

In der Höhe passt sich das geplante Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen in die bestehende Bebauung ein.

Das Straßenbild erfährt eine Auflockerung und zudem wird sich die geplante Garage im Aussehen an dem jetzigen Gebäude orientieren.

Es gelten die Vereinbarungen vom Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan/ vorhabenbezogener Bebauungsplan „Keltergasse 26“ zwischen Herrn Markus Keilbach und der Stadt Östringen vertreten durch Herrn Bürgermeister Muth vom 15.12.2008.