

Stadt Östringen

**Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 „Konradin-Kreutzer-Straße“
 und
 Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Landesbauordnung (LBO)
 Planzeichenverordnung (PlanzV) in den derzeit gültigen Fassungen

Verfahrensablauf:

Aufstellungsabschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.07.2001
Bürgerbeteiligung (§ 3 und 13 BauGB)	24.08.2001
	- 30.09.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 4 und 13 BauGB)	24.08.2001
	- 30.09.2001
Beschlussfassung über Anregungen (§§ 3 Abs. 2 u. 4 BauGB)	17.12.2001
Satzungsbeschlüsse (§ 10 BauGB und § 74 LBO)	17.12.2001

Bestandteile und Anlagen:

Satzungen vom 17.12.2001;
 Zeichnerische und schriftliche Festsetzungen vom 12.07. bzw. 05.12.2001;
 Lageplan, Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen der geplanten
 Hochbauvorhaben (Vorhabens- und Erschließungsplan) vom 18.06.2001;
 Örtliche Bauvorschriften vom 12.07. bzw. 05.12.2001;
 Begründung vom 05.12.2001;
 Durchführungsvertrag vom 12.07./05.12.2001

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Östringen übereinstimmen.

Ausgefertigt:

Östringen, den 18.12.2001



Bamberger
 Bamberger, Bürgermeister

Stadt Östringen

Satzungen

über a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 17.12.2001

a) aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 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 Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“ als

Satzungen

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 12.07.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind

der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus

- a) dem Plan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 12.07.2001 -M 1:500-
- b) den Grundriss, Schnitt- und Ansichtszeichnungen der geplanten Hochbauvorhaben -M 1:100-vom 18.06.2001
- c) den Textlichen Festsetzungen vom 05.12.2001.

Beigefügt sind eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) und der Durchführungsvertrag.

§ 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

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

ausgefertigt:

Östringen, den 18.12.2001


Bamberger, Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN⁴ der Raiffeisenbank Kraich-Hardt eG Forst

Planzeichen nach PlanzVO 1990

M 1:500

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Geschosszahl
als Höchstgrenze

FH Firsthöhe
als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, sowie die Stellung der baulichen Anlagen

0 offene Bauweise

--- Baugrenze

↔ Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

==== Strassenverkehrsflächen

St/Ga Stellplätze / Garagen

5. öffentliche und private Grünflächen, Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie sonstige Bepflanzung

○ Bäume

○ Sträucher

6. Mindestgrösse, Mindestbreite, Mindestdiefe und max. Grösse der Baugrundstücke

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

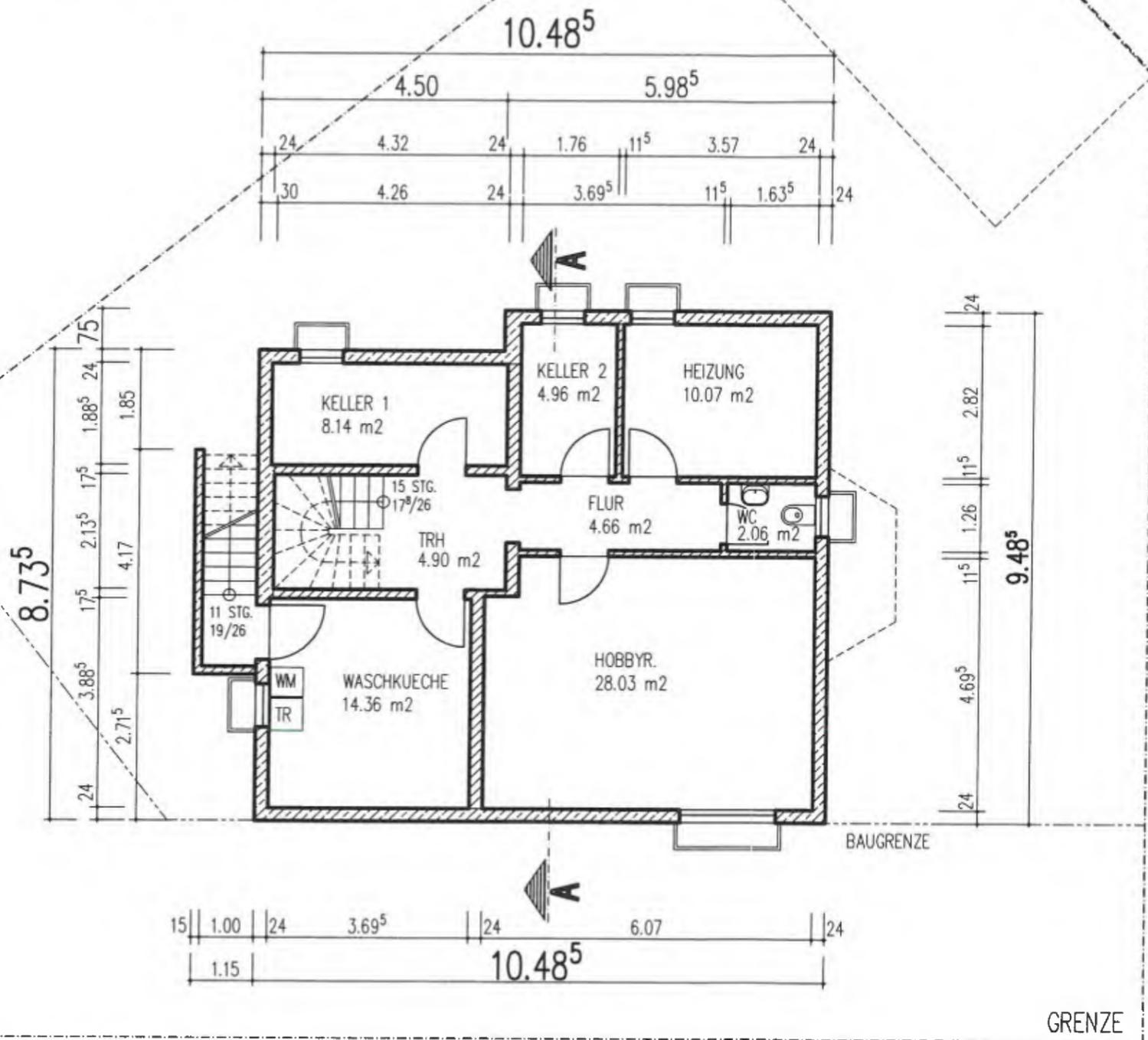
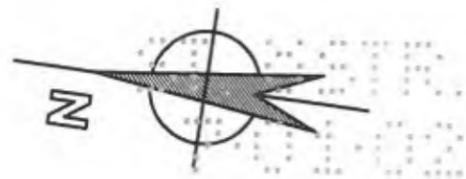
—○— vorhandene Grundstücksgrenze

- - - - - geplante Grundstücksgrenze

Östringen, den 12.07.01

GÜNTER MAIERHÖFER
DIPL.ING.(FH) FREIER ARCHITEKT
75031 EPPINGEN-ROHRBACH
GOCHSHEIMER STR. 25/1
TEL. 07262/8308 FAX. 07262/8717





Bestandteil der Satzung über 5
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001

südliches Teilgrundstück

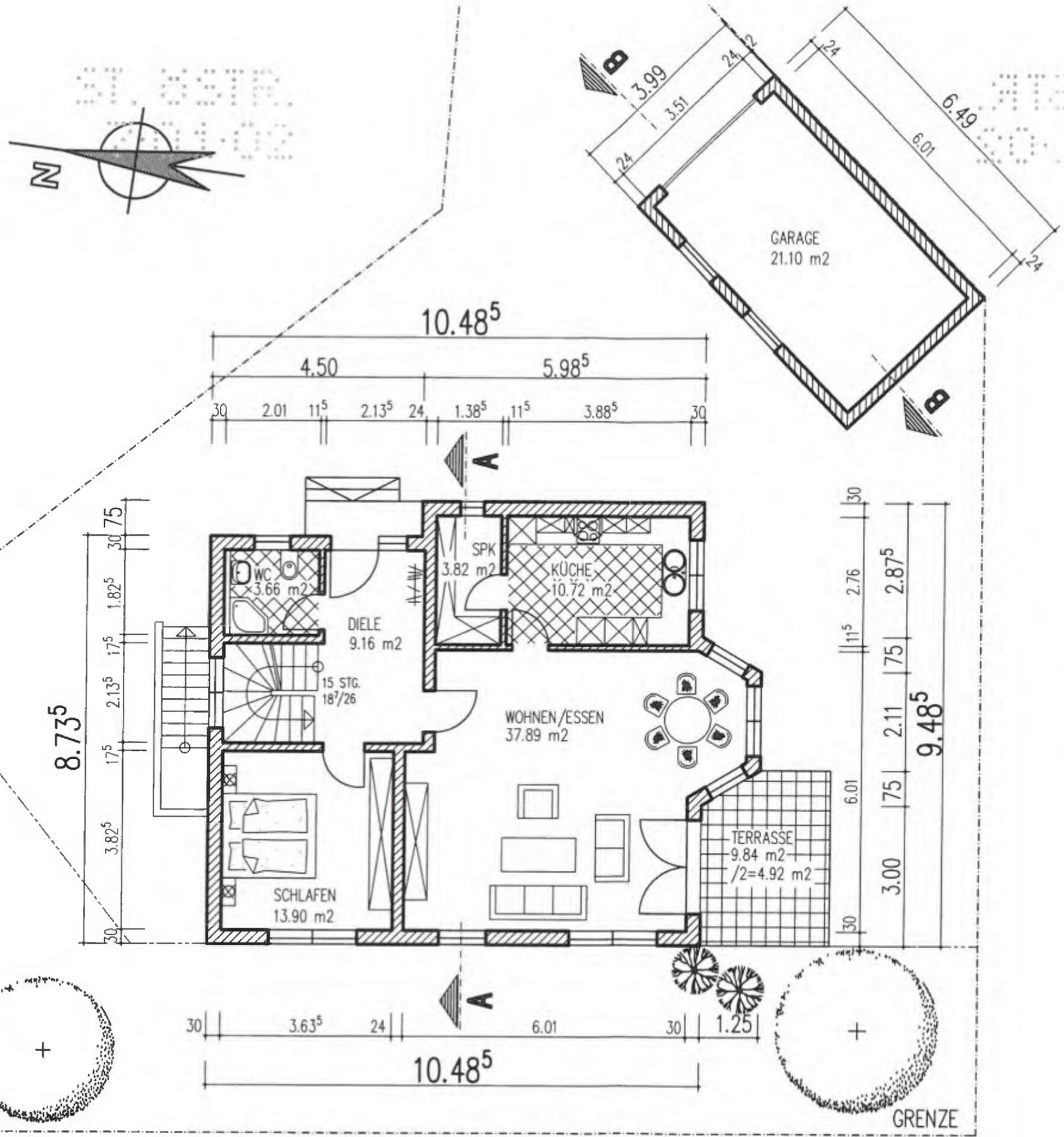
Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669, Forst, Bruchsaler Str. 15-17

Unterschrift _____

Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIPL.-ING.(FH) FREIER ARCHITECT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25/1
TEL.: 07262/8508 FAX.: 07262/8717

Günter Maierhöfer
gezeichnet: *[Signature]*
JUNI 01 18.06.01 Maßstab
1 : 100
CAD gez.: HE EBB1-XX- Plan Nr.:

Bestandteil der Satzung über **6**
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001



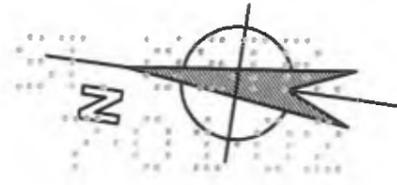
südliches Teilgrundstück

Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

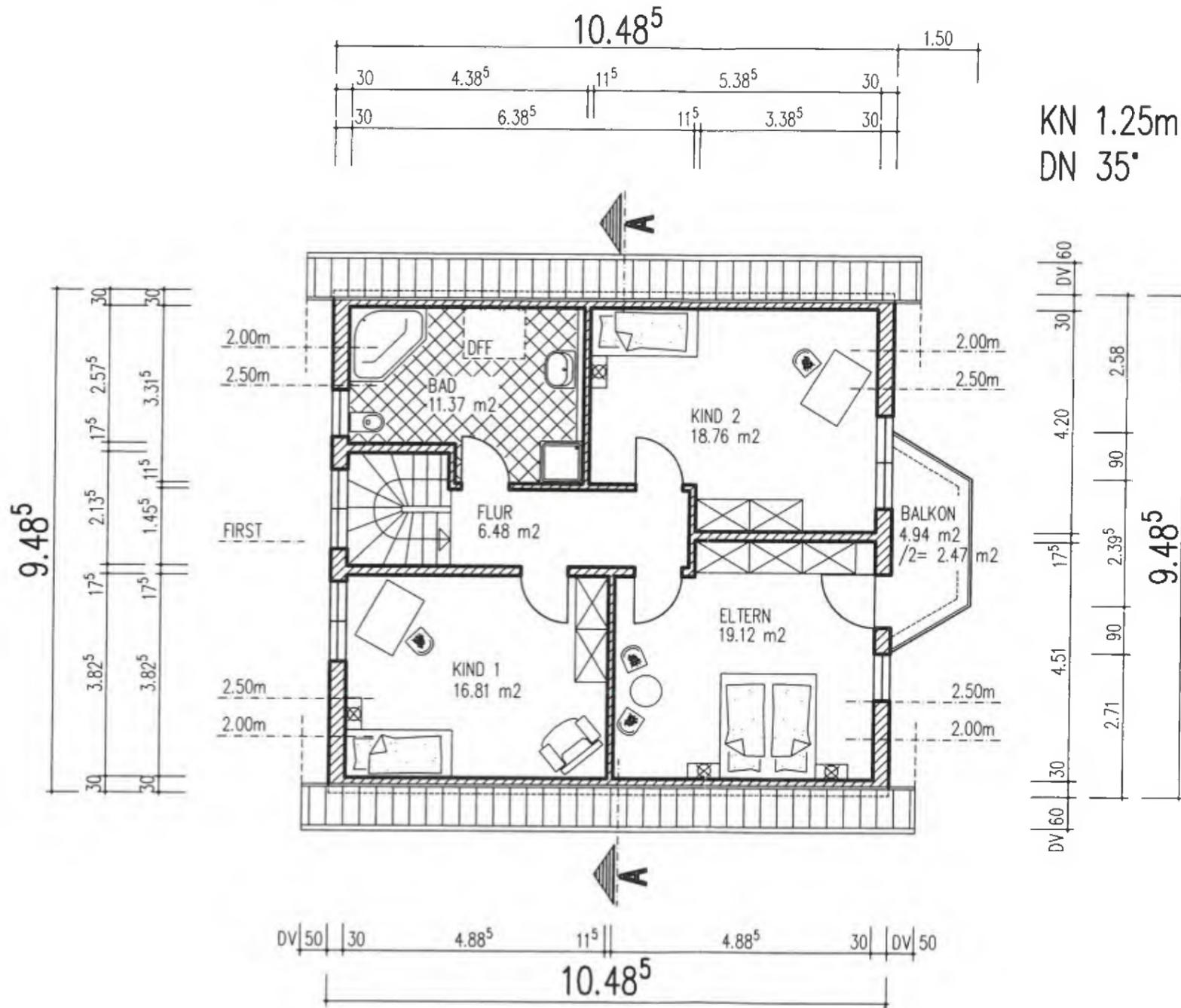
Unterschrift _____

Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIPL.ING.(FH) FREIER ARCHITECT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GÖCHSHEIMER STRASSE 25/1
TEL: 07262/8308 FAX: 07262/6717

gezeichnet: *Günter Maierhöfer*
gezeichnet am: 18.06.01
JUNI 01 18.06.01 1 : 100
CAD gez: HE EBB1-XX- Plan Nr.:



Bestandteil der Satzung über 7
 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 "Konradin-Kreutzer-Strasse"
 in Östringen vom 12.07.2001



KN 1.25m
 DN 35°

südliches Teilgrundstück

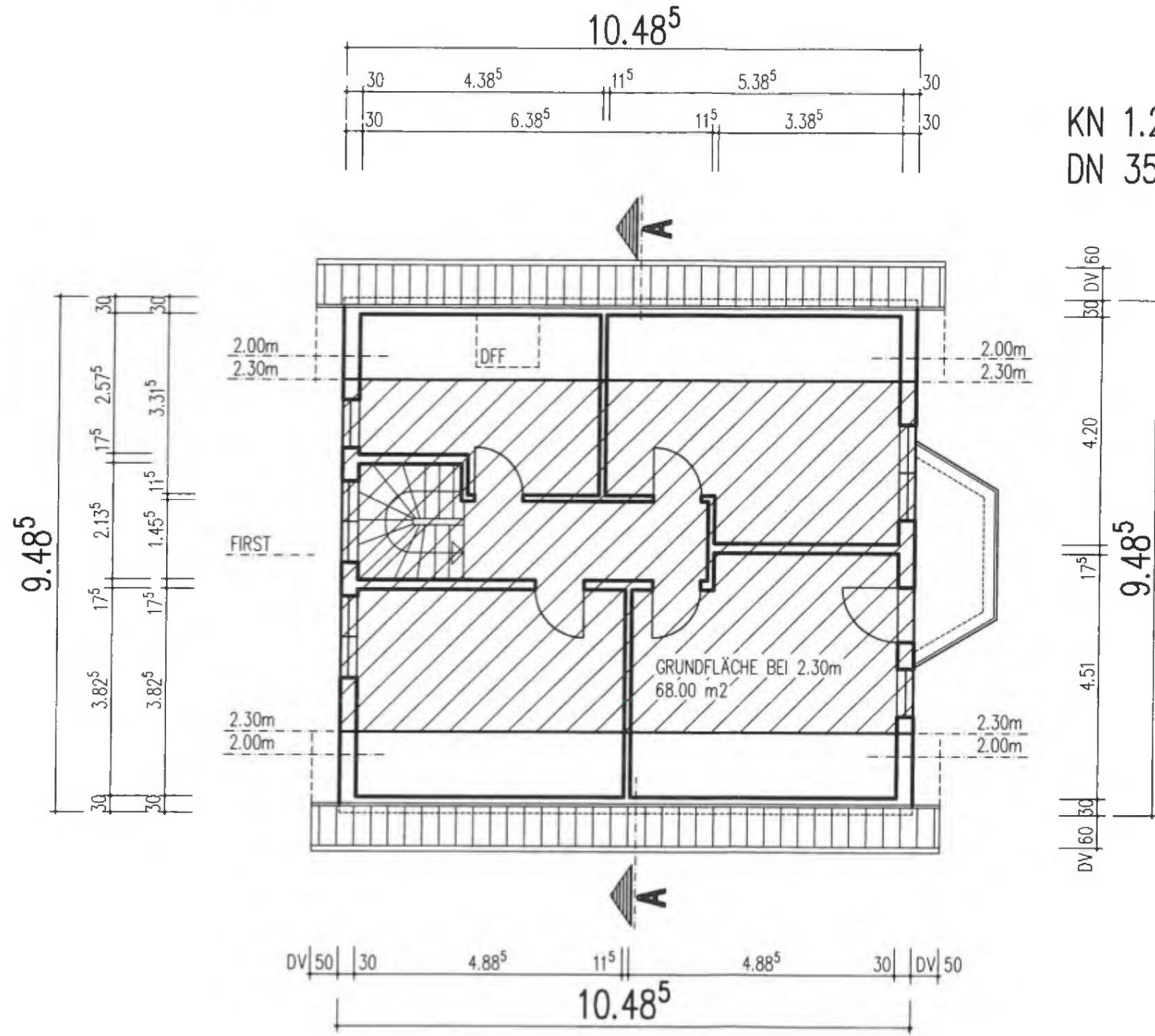
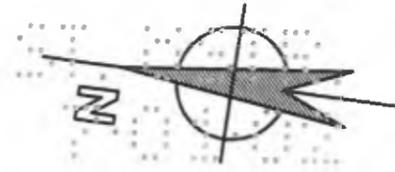
Antragsteller: Raiffeisenbank
 Kraich-Hardt eG
 7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

Unterschrift _____

Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
 DIPL.-ING.(FH) FREIER ARCHITEKT
 75031 EPPINGEN - ROHRBACH
 GOCHSHEIMER STRASSE 25/1
 TEL.: 071452/8308 FAX: 071452/8717

gezeichnet: *Günter Maierhöfer*
 JUNI 01 18.06.01 Maßstab 1 : 100
 CAD gezeichnet: HE EBB1-XX- Plan Nr.:

Bestandteil der Satzung über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001



KN 1.25m
DN 35°

südliches Teilgrundstück

Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

Unterschrift _____

GRUNDFLÄCHE EG:
99.65 m²
GRUNDFLÄCHE DG BEI LH. 2.30 m:
68.00 m² < 3/4 FLÄCHE EG, SOMIT KEIN VOLLGESCHOSS

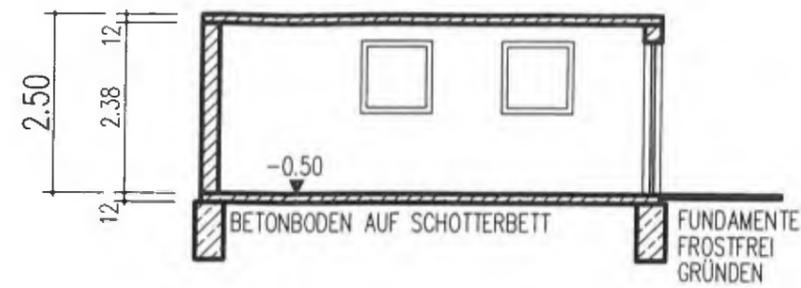
Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIPL.ING.(FH) FREIER ARCHITECT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25/1
TEL. 07262/8308 FAX: 07262/8717

Günter Maierhöfer
gezeichnet: *Günter Maierhöfer*
JUNI 01 gezeichnet am: 18.06.01 Maßstab: 1 : 100
CAD gez: HE EBB1-XX- Plan Nr.:

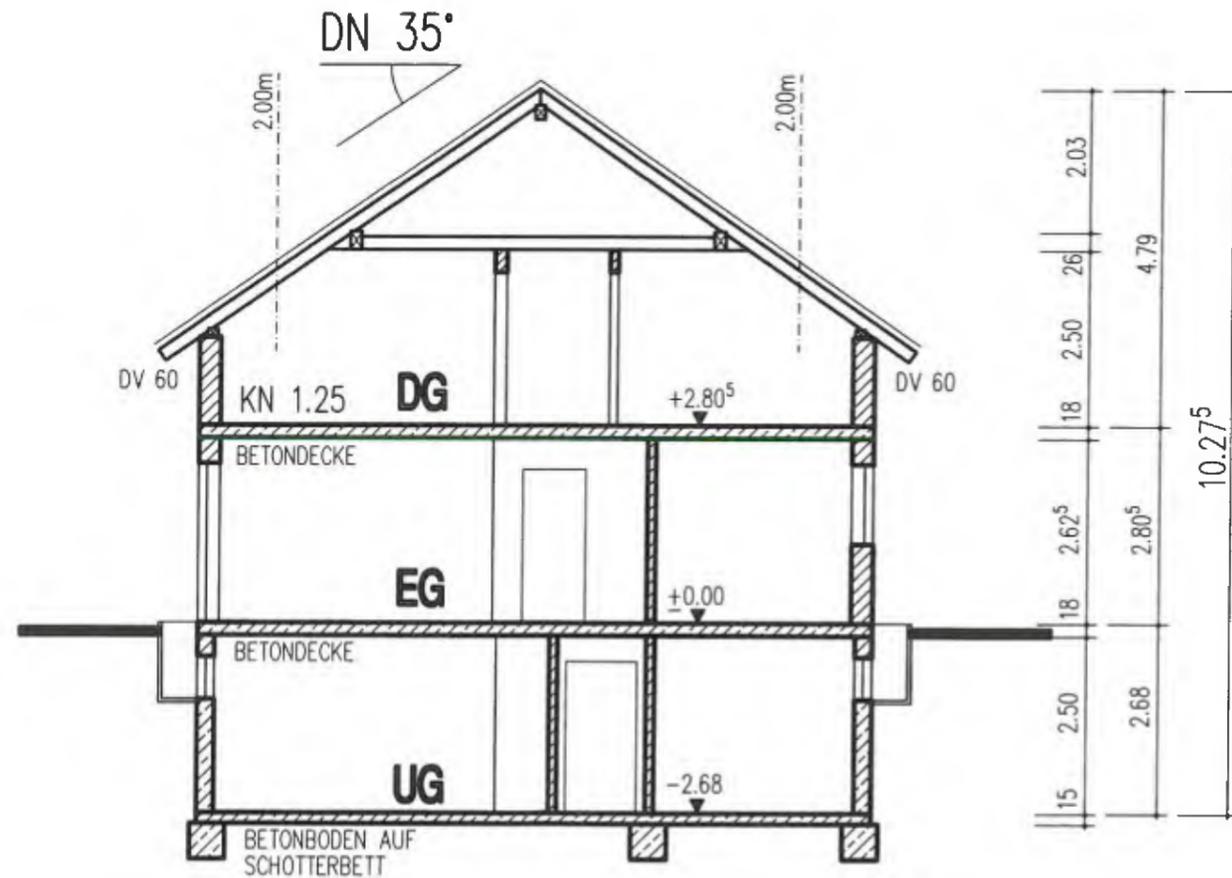
ST. STR.
7.01.02

AR : 0000
SO : 0000

Bestandteil der Satzung über 9
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001



SCHNITT B-B



SCHNITT A-A

südliches Teilgrundstück

Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669, Forst, Bruchsaler Str. 15-17

Unterschrift _____

Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIPL.-ING.(FH) FREIER ARCHITECT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25/1
TEL.: 07264/8308 FAX: 07282/8717

gezeichnet: *Günter Maierhöfer*
JUNI 01 18.06.01 1 : 100
CAD gez.: HE EBB1-XX- Plan Nr.:

Bestandteil der Satzung über 10
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001



ANSICHT SÜED



ANSICHT WEST

südliches Teilgrundstück

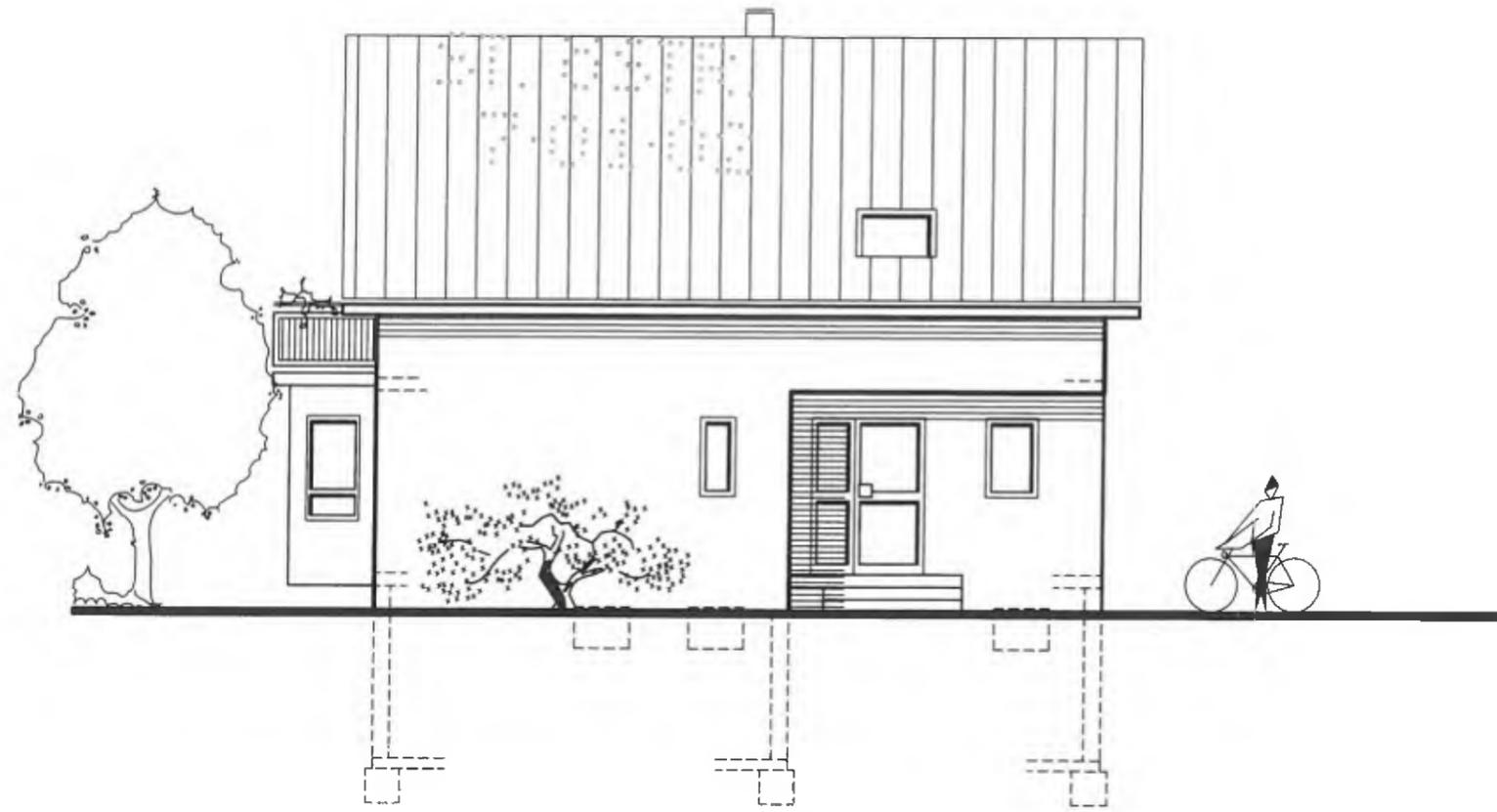
Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

Unterschrift _____

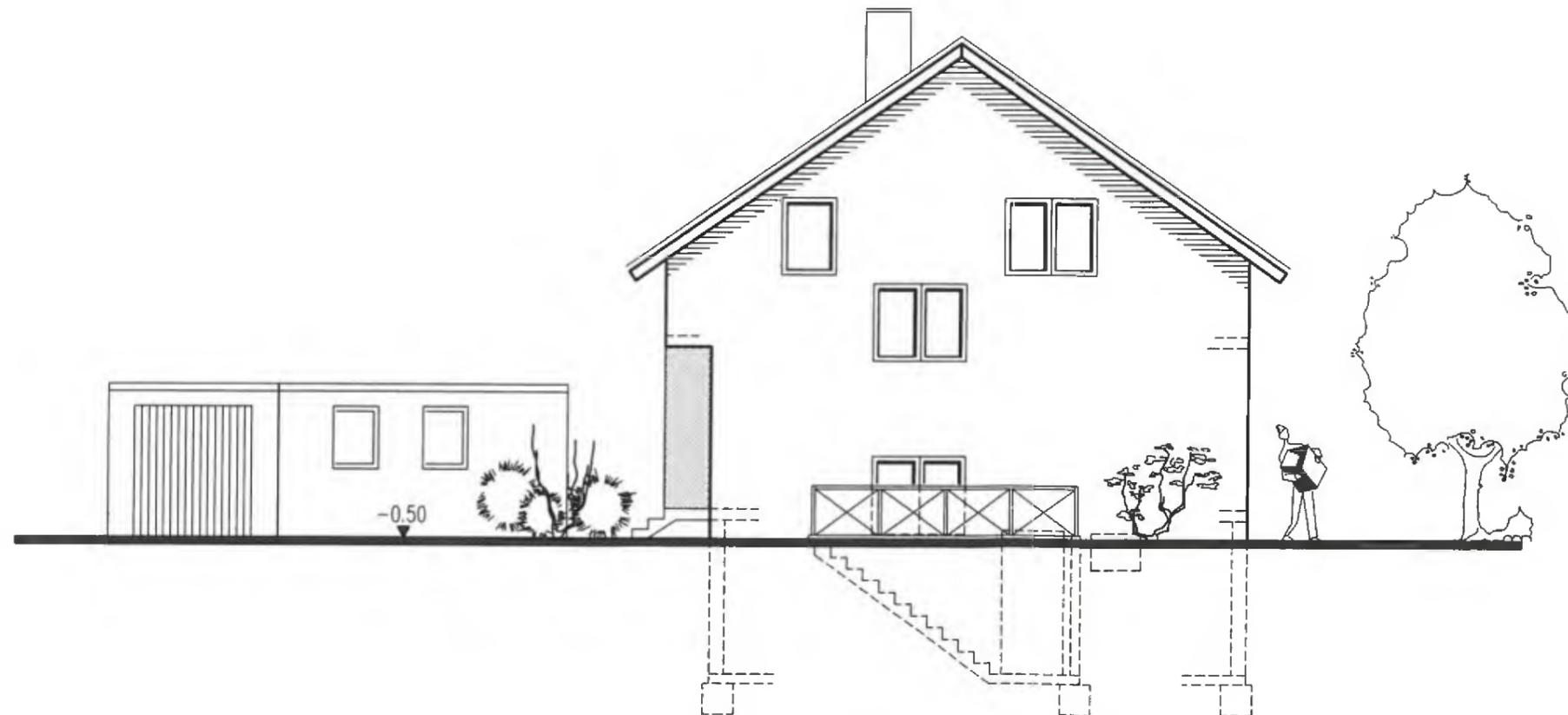
Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIP.LING.(FH) FREIER ARCHITEXT
75031 EPPINGEN - RÖHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25/1
TEL.: 07262/8308 FAX: 07262/8717

gezeichnet: *Günter Maierhöfer*
JUNI 01
gezeichnet am: 18.06.01
Maßstab: 1 : 100
CAD gez.: HE EBB1-XX- Plan Nr.:

Bestandteil der Satzung über **11**
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001



ANSICHT OST



ANSICHT NORD

südliches Teilgrundstück

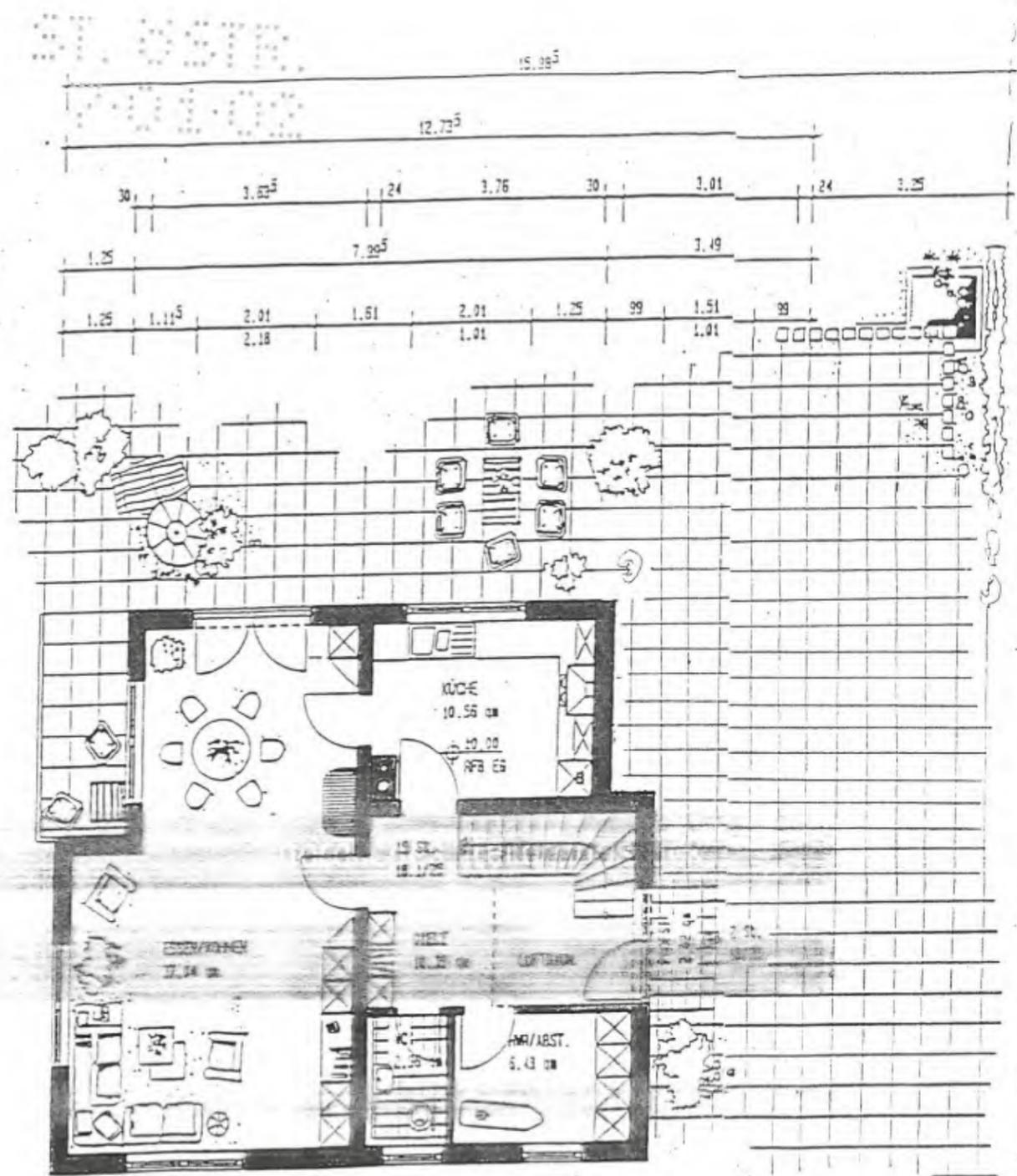
Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

Unterschrift _____

Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIPL.ING.(FH) FREIER ARCHITEKT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25/
TEL.: 07262/8308 FAX.: 07262/8777

Günter Maierhöfer
gezeichnet: *Günter Maierhöfer*
JUNI 01 18.06.01 1 : 100
CAD gez.: ME EBB1-XX- Plan Nr.:

Bestandteil der Satzung über **12**
den vorhabenbezogenen Bebauungspl
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001

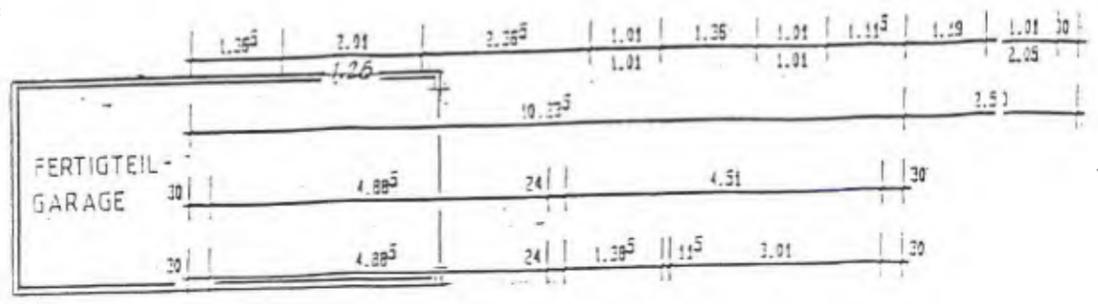


F=86.366qm
U=38.69m

nördliches Teilgrundstück

Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt & Co.
7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

Unterschrift _____



52

Architekt: **GÜNTER MAIERHÖFER**
DIPL.ING.(FH) FREDER ARCHITECT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25
TEL. 07142/8308 FAX 07142/8717

gezeichnet: *Günter Maierhöfer* gezeichnet am: Juni 01 Maßstab: 1:100
CAD gezeichnet von: HE EBB1-XX- Plan Nr.:

Bestandteil der Satzung über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ¹⁴
"Konradin-Kreutzer-Strasse"
in Östringen vom 12.07.2001

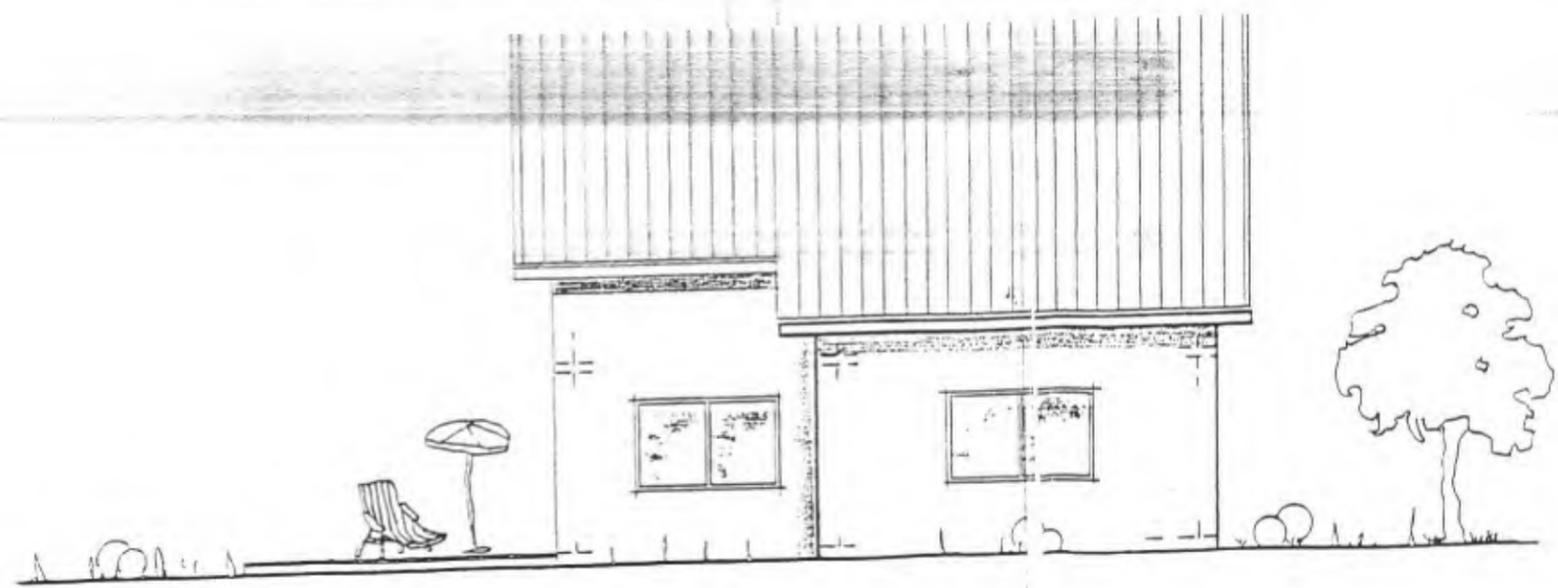
ST. OSTR.
70102

ST. OSTR.
70102



ANSICHT WEST
Kraichgauer Weinstraße

nördliches Teilgrundstück



ANSICHT SÜD

Antragsteller: Raiffeisenbank
Kraich-Hardt eG
7669,Forst,Bruchsaler Str.15-17

Unterschrift _____

Architekt: **GÖNTER MAIERHÖFER**
DIPL.-ING.(FH) FREIER ARCHITEKT
75031 EPPINGEN - ROHRBACH
GOCHSHEIMER STRASSE 25/1
TEL. 07262/8308 FAX: 07262/8717

gezeichnet: *Gönter Maierhöfer*
gezeichnet am: 18.06.01 Maßstab: 1:100
CAD gezeichnet: HE EB81-XX- Plan Nr.:

**Bestandteil der Satzung
über den vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplan „Kon-
radin-Kreutzer-Straße“**

Stadt Östringen

Textliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“ und
zu den örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Konradin-Kreutzer-Straße“**

Lärmschutz

Zur Einhaltung der Richtwerte, die bei dem südwestlich geplanten Gebäude bei Tag um 4 dB (A) und bei Nacht um 5 dB (A) überschritten werden, sind am Gebäude entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorzunehmen.

Östringen, den 05.12.2001

Stadt Östringen

ST. OSTR.
70102

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“;

I. Anlaß zur Planaufstellung

Am 14.09.1994 wurde vom Gemeinderat der Vorhaben- und Erschließungsplan „Konradin-Kreutzer-Straße“ als Satzung beschlossen. Nach dem mit dem damaligen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer vereinbarten Durchführungsvertrag war die Verwirklichung der geplanten Hochbaumaßnahmen bis zum 31.12.1996 vorgesehen.

Am vorgenannten Zeitpunkt waren lediglich die unmittelbar an der Konradin-Kreutzer-Straße gelegenen Reihenhäuser auf den Grundstücken Flst.Nr. 2795/1-6 errichtet. Nicht umgesetzt wurde die Planung der ebenfalls vorgesehenen beiden Einfamilienwohnhäusern auf der Restfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2795 in Richtung Kraichgauer Weinstraße.

Inzwischen ist die letztgenannte Parzelle in das Eigentum der Raiffeisenbank Odenheim-Tiefenbach, jetzt Kraich-Hardt, übergegangen, die diesen Teilbereich einer Bebauung zuführen will. Dafür fehlt derzeit die planungsrechtliche Voraussetzung. Abgesehen davon, dass der seinerzeit beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan wegen Zeitablaufes für die nicht vollzogenen Teile außer Kraft ist, soll auch eines der nunmehr zur Ausführung anstehenden Wohngebäude geringfügig abweichend vom ursprünglichen Konzept erstellt werden. Damit ist jedenfalls die Überarbeitung des ehemaligen Planes notwendig und aufgrund der geänderten Gesetzeslage ein Beschluss als vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

II. Rechtliche Grundlage

Grundlage für die Planaufstellung bildet § 12 BauGB. In Anlehnung an § 13 BauGB wird, da die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, die Maßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das bisher baulich nicht genutzte Grundstück Flst.Nr. 2795 der Gemarkung Östringen.



IV. Inhalt – Ziele

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gezielt vorgegeben.

Erschließung

Zugang und Zufahrt erfolgen über den im Bebauungsplan auf dem Grundstück Flst.Nr. 2795 vorgesehenen privaten Erschließungsweg von der Konradin-Kreutzer-Straße aus. Über diesen sind auch die notwendigen Versorgungsleitungen zu führen. Die Abwasserbeseitigung ist in den entlang der Kraichgauer Weinstraße liegenden öffentlichen Kanal möglich.

Naturschutzrechtliche Belange

Durch die Neuüberplanung ergeben sich keine gegenüber der Begründung zum ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.09.1994 geänderten Bewertungsmerkmale. Das früher landwirtschaftlich genutzte Grundstück ist seit seiner Erstüberplanung Brachfläche ohne Aufwuchs. Naturschutzrechtliche Spannungen sind nach wie vor nicht erkennbar. Im Gegenteil: durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungen der nicht überbaubaren Flächen ist ein anzunehmender Eingriff mehr als ausgeglichen.

Lärmschutz

Auch für diesen Aspekt gelten im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Aussagen der früheren Begründung vom 14.09.1994:

Für das Plangebiet sind Immissionen aus

1. der Gemeindeverbindungsstraße Östringen/Zeutern

und

2. dem Gewerbegebiet „Sandwiesen“

relevant.

Zu 1.:

Bei den Vorgaben

Mindestabstand zwischen Mitte des nächstliegenden Fahrstreifens und Wohnbebauung 12 m

Verkehrsaufkommen	bei Tage	max. 400 Fahrzeuge, davon LKW-Anteil 3%
	bei Nacht	max. 70 Fahrzeuge, davon LKW-Anteil 1%

zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h
 Straßenbelag Asphaltbeton

und unter Berücksichtigung der Anordnung der Fenster in den geplanten Bauvorhaben

wird lediglich bei dem westlichen Wohngebäude der zulässiger Lärmpegel

bei Tag um 4 dB (A) und
 bei Nacht um 5 dB (A)

überschritten.

Zur Einhaltung der Richtwerte werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster) vorgesehen.

Zu 2.:

Im gesamten jenseits der Gemeindeverbindungsstraße anschließenden Gewerbegebiet, für das der Bebauungsplan „Sandwiesen“ gilt, sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. nur solche Betriebe, die eine an der Grundstücksgrenze gemessene Emission von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) bei Nacht nicht überschreiten.

Ergänzende Schallschutzvorkehrungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind aus diesem Grunde nicht notwendig.

V. Flächenbilanz

Verkehrsfläche	120 m ²
Baufläche	1348 m ²
Gesamt	1468 m ²

Östringen, den 05.12.2001



Bamberger, Bürgermeister