

Stadt Östringen

Satzung

über

- a) den Bebauungsplan „Marienweg“**
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienweg“**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 23.07.2008

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 sowie des 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 Bebauungsplan „Marienweg“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienweg“ als jeweils eigenständige Satzung beschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen stellen eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Friedhof Östringen“, rechtskräftig seit dem 07.12.2001, dar.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 26.05.2008, letztmalig ergänzt am 23.07.2008, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - a) dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 26.05.2008, letztmalig ergänzt am 23.07.2008
 - b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 19.05.2008, letztmalig ergänzt am 26.05.2008 / 23.07.2008
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 19.05.2008, ergänzt am 26.05.2008

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.



[Handwritten Signature]
Östringen, den 24.07.2008

Muth, Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Marienweg“,
Stadt Östringen

Zusammenfassung der rechtskräftigen Festsetzungen, bestehend aus :

- der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Erweiterung Friedhof Östringen“ und
- der durchgeführten 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.08.2008

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1. Sonderbaufläche (§ 1 (1) 4 BauNVO)

1.1.1. Sondergebiet „Altenpflege“ (§ 11 BauNVO)

Das „Sondergebiet“ dient der Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. der Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.

Zulässig sind alle hiermit im direkten Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebennutzungen einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Café- und Mensa-Betriebes.

Darüber hinaus sind Büroräume, auch für externe Dienstleister, sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben die unter dem § 19 (4) BauNVO sowie die unter der Ziffer 4.1. dieser Festsetzungen genannten Anlagen und Gebäudeteile unberücksichtigt.

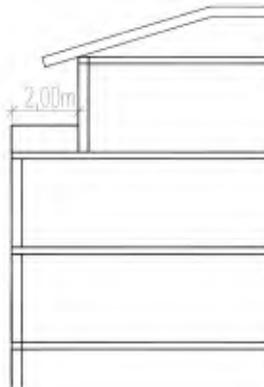
2.2. Zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen (Planeinschriebe in ... m über NN).

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante.

Für Aufzugsschächte, Kamine, Lüftungs-, Klimageräte u. a. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden

Das obere Geschoss muss in voller Höhe und an jeder Stelle einen Rücksprung gegenüber den darunter liegenden Außenwänden von mindestens 2,00 m erhalten. In den Treppenhaus- und Erschließungsbereichen kann hierauf verzichtet werden, wenn diese Zone nicht mehr als 15 % der betroffenen Gesamt-Fassadenlänge beträgt.



3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es wird die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „Offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 65,00 m zulässig sind.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind, einschließlich ggf. gewünschter Sichtschutzwände, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 2,50 m ist bei der Errichtung von Erkern und Wintergärten zulässig, wenn die Gesamtlänge das Maß von 20,00 m nicht überschreitet.

Treppenhäuser, Aufzugsschächte und andere für die Ver- und Entsorgung der Erschließung erforderlichen Gebäudeteile dürfen die überbaubare Fläche ebenfalls um bis zu 2,50 m überschreiten.

Hauseingangs- und Kelleraußentreppen, Überdachungen sowie Rampen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Bereich entlang der L 635, mit einer Breite von 20,00 m ab Fahrbahnrand, ist von Bebauung freizuhalten. Die zusätzlich eingezeichneten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung freizuhaltende Grundstücksflächen. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen in den Sichtfeldern eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1.

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

6.2. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke ist nur über die im Plan festgesetzten Bereiche mit Ein- und Ausfahrt der Grundstücke an die Verkehrsfläche möglich.

7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen sind unmittelbar nach Ende der Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie sind freizuhalten von jeglichen baulichen Anlagen. Ausgenommen sind die Gebäudeteile, die gemäß Ziffer 4. außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, weitestgehend offen und transparent gestaltete Gebäude, die dem Aufenthalt in einer Parkanlage dienen (Pavillons, Pergolen u.ä.) sowie transparente Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m.

Zulässig sind des weiteren Fußwege, befestigte Aufenthaltsbereiche und ggf. erforderlich werdende, dann auch zu begrünende, Fahrstraßen für die Feuerwehr. Die genannten versiegelten Freiflächen sind wasser-durchlässig auszubilden bzw. in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Durch Planeinschrieb werden für die Ausgleichsmaßnahmen folgende Festsetzungen getroffen :

G – Grünland mit Baum- oder Strauchgruppen

Im Anschluss an die Friedhofserweiterung ist extensiv genutztes Grünland mit Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Die Fläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Pro 250 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenlisten 1 oder 2 auf Sämlingsunterlage oder ein Laubbaum der Pflanzenliste 3 mit Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind insgesamt ca. 750 m² Strauchpflanzung in Gruppen von 50 m² bis 150 m² aus Arten der Pflanzenliste 5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

O – Obstwiesen

Die Grünfläche südlich der Friedhofrandstrasse ist als extensiv genutzte Streu- bzw. Wildobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten 1 oder 2 auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 250 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. In Ergänzung der bereits vorhandenen Heckenstreifen sind in Verlängerung der Stufenraine Hecken aus Arten der Pflanzenliste 5 anzulegen. Der gesamte Bereich ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen. Die Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Hecken sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

9. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 (1) 25.a und b BauGB)

Durch Planeinzeichnung ist für Flächen und für Gehölze auf öffentlichen und privaten Flächen eine Pflanzbindung bzw. ein Pflanzgebot festgesetzt.

9.1. Pflanzbindungen

„Pfb 1“ – Grasböschung an der „Keltergasse“

Die an der „Keltergasse“ liegende Grasböschung ist zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

„Pfb 2“ – Feldhecke im Randbereich des Hohlweges „Boppentalergaß“

Die Feldhecke im Randbereich des Hohlweges „Boppentalergaß“ ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Strauchgehölze sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Pflege des Hohlweges mit zu pflegen. Angestrebt wird ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen alle 10 bis 15 Jahre. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Der Unterwuchs ist zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

„Pfb 3“ – Einzelbäume

Die mit einer Pflanzbindung belegten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Obstgehölze sind in regelmäßigen Abständen zu schneiden, um einer Überalterung vorzubeugen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

„Pfb 4“ – § 24a-Biotop „Feldgehölz am Friedhof Östringen“

Das nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg geschützte Feldgehölz auf der Straßenböschung des „Marienweg“ bzw. der „Kuhngasse“ ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Grasböschung ist zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Strauchgehölze sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (§ 24a-Biotop) alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

„Pfb 5“ – Stufenrain mit Ruderalflur und Einzelbäumen im Süden des Geltungsbereiches

Der im Süden des Planungsgebietes liegende Stufenrain ist einschließlich der Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Ruderalflur ist alle 1 bis 2 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist einige Tage seitlich zu lagern, danach abzuräumen und abzufahren, um eine Anreicherung von Nährstoffen zu vermeiden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

„Pfb 6“ – Graben entlang der L 635

Der Graben entlang der L 635 ist einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.2. Pflanzgebote – öffentliche Flächen

„Pfg 1“ – Alter Friedhof

Die Flächen des Alten Friedhofes sind auch zukünftig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind sukzessive in standortgerechte Bestände umzuwandeln.

„Pfg 2“ – Grünfläche südlich des Alten Friedhofes

Die Grünfläche südlich des Alten Friedhofes wird als Wiesenfläche mit Obstbäumen angelegt. Die Fläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Pro 150 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenlisten 1 oder 2 auf Sämlingsunterlage oder ein Laubbaum der Pflanzenliste 3 mit Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

„Pfg 3“ – Allgemeine Verkehrsfläche südlich des Alten Friedhofes

Im Bereich der Verkehrsfläche südlich des Alten Friedhofes sind evtl. entstehende Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Pro 150 m² Gesamtfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Stellplätze oder Fußwege ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

„Pfg 4“ – Grünflächen bei jetzigen Friedhof

Die im Bereich des jetzigen Friedhofes durch die Erweiterung entstehenden Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden.

„Pfg 5“ – Parkplätze beim jetzigen Friedhof

Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen oder in benachbarte Grünflächen zu entwässern. Pro 10 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

„Pfg 6“ – Straßenböschungen und Verkehrsbegleitgrün

Die im Zuge der Friedhofrandstrasse sowie entlang der L 635 entstehenden Straßenböschungen und Straßennebenflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Flächen sind, sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, lediglich zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Circa 20 % der Flächen sind mit Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenliste 5 zu bepflanzen.

„Pfg 7“ – Friedhofserweiterung

Die Grünflächen der Friedhofserweiterung sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden.

„Pfg 8“ – Parkplatz östlich der Friedhofserweiterung

Circa 40 % der Gesamtfläche sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Hälfte der zu befestigenden Fläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen sind in benachbarte Grünflächen zu entwässern. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3. Pflanzgebote – Private Flächen

9.3.1.

„Pfg I“ – Kleingärten

In den Kleingärten sind neue Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk o. ä. in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

Zulässig sind dagegen Zäune, Spanndrähte und Hecken aus heimischen, standortgerechten Straucharten der Pflanzenliste 5. Die maximale Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Vorhandene Bauwerke und Pflanzungen genießen Bestandsschutz.

9.3.2.

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten, mit einem Pflanzgebot belegten Sonderbauflächen bzw. privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen transparente Einfriedigungen (zulässig nur auf der „Pflanzgebotsfläche Nr. 10“) und Bodenversiegelungen unzulässig.

Die ausgewiesenen Flächen sind wie folgt zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen :

„Pfg 9“

Zwischen der Bebauung und dem nördlich hiervon vorhandenen öffentlichen Erschließungsweg dürfen maximal 10 PKW-Stellplätze errichtet werden.

Des Weiteren sind hier die erforderlichen Freiflächenbefestigungen für den Gebäudezugang sowie die baulichen Anlagen, die gemäß Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen die überbaubaren Flächen überschreiten dürfen, zulässig.

Die verbleibenden nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In einem Abstand von > 15,00 m sind entlang des Erschließungsweges standortgerechte heimische Laubbäume der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

„Pfg 10“

Auf den ausgewiesenen Flächen ist ein geschlossener Baum- und Strauchbesatz anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 3 (siehe Anlage) mit StU 16/18 cm zu pflanzen.

Die Sträucher sind der Pflanzliste 5 (siehe Anlage) zu entnehmen und alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von bis zu 1:1,5 erforderlich.

B Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen dürfen nur mit unbelastetem kulturfähigem Bodenaushub, der nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung den Zuordnungswert Z 0 einhält, durchgeführt werden. Auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg VwV Boden wird verwiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig ist und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien – z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub – über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

2. Vorhandene Versorgungsleitungen

Im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einer Wasserleitung NW 500 zum Hochbehälter II angeschnitten. Ungefähr an der süd-östlichen Ecke des Flurstückes Nr. 8469 befindet sich ein Lüftungsschacht für diese Leitung.

3. Baugrund / Hydrologie

Im Zuge der Baumaßnahme werden Untersuchungen zum Baugrund und zur Hydrologie vorgeschlagen.

4. Wasserrecht

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Wassergesetzes, insbesondere auf § 37, wird hingewiesen.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

6. Naturschutz

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Östringer Kraichgau“. Das Landschaftsschutzgebiet sollte in seiner weiteren Planung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst werden.

Besonders geschützte Biotope nach § 24 a NatSchG Baden-Württemberg

Die Gehölze auf der süd-östlichen Böschung des „Marienweg“ wurden als geschütztes Biotop nach § 24 a NatSchG Baden-Württemberg kartiert (Biotop Nr. 2602 „Feldgehölz am Friedhof Östringen“).

Ebenfalls als § 24 a-Biotop erfasst sind der Hohlweg „Boppentalergaß“ westlich und der gehölzbestandene Stufenrain südlich des Geltungsbereiches (Biotop Nr. 2604 „Boppentalergaß“ bzw. Nr. 2603 „Feldhecke Heuern I“).

7. Grünordnungsplan

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf den Grünordnungsplan „Erweiterung Friedhof Östringen“ des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, verwiesen.

Aufgestellt : Prof. Arno S. Schmid – Thomas Treiber – Partner
Freie Landschaftsarchitekten BDLA ASLA
Heidenheimerstraße 8 71229 Leonberg
Tel. 07152 / 9 39 63-0

im März 2001

Ergänzt : in Form einer Bebauungsplan-Änderung
Sinsheim, 19.05.2008, 26.05.2008, 23.07.2008
GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL. 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1

Pflanzenliste 1 - Obstbäume

Äpfel	Birnen
Bittenfelder	Geißhirtle
Bohnapfel	Gelbmöstler
Boskop	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Pastoren
Engelsberger	Schweizer Wasserbirne
Gehrsers Rambour	Champagner Bratbirne
Goldparmäne	Bayrische Weinbirne
Grahams Jubiläumsapfel	
Hauxapfel	Kirschen
Jakob Lebel	Große Schwarze Knorpel
Öhringer Blutstreifling	Hedelfinger Riesenkirsche
Reanda	Kassins Frühe
Remo	Zeuterner Knorpelkirsche
Rewena	Schneiders Späte Knorpel
Sonnenwirtsapfel	
Winterrambour	Walnuss
Zabergäurenette	Walnusssämling Nr. 26
	Walnusssämling Nr. 120
Zwetschgen	
Hauszwetschge	

Pflanzenliste 2 - Wildobstbäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Pflanzenliste 3 - Bäume für naturnahe Pflanzungen

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Pflanzenliste 4 - Baumarten in öffentlichen Grünflächen, einschließlich Parkplätze und Friedhofserweiterung*Markante Einzelbäume*

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn in Sorten
Ailanthus altissima	Götterbaum
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Erecta'	Schmalkronige Winterlinde

Kleinkronige Bäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Sorbus in Sorten	Mehl-, Vogelbeere in Sorten

Pflanzenliste 5 - Sträucher für naturnahe Strauchpflanzungen und Hecken

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienweg“,
Stadt Östringen

**Für den im beiliegenden Lageplan mit „A“ gekennzeichneten Bereich
gelten folgende Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO) :**

Zusammenfassung der rechtskräftigen Satzungen, bestehend aus :

- **der ursprünglichen Fassung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
„Erweiterung Friedhof Östringen“ und**
- **den Örtlichen Bauvorschriften zur durchgeführten 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.08.2008**

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1. Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 10° und 20° zulässig.

1.1.2. Dachform

Für die Hauptbaukörper sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

1.1.3. Dachfarbe/-material

Die Dachflächen sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun oder anthrazit einzudecken.

Alternativ sind begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratstärke von 5 cm ausdrücklich zugelassen.

Eine Eindeckung mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig.

1.1.4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.2. Außenwände

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind orts- und regionaltypische Materialien, wie Putz, Naturstein, Holz und Glas, zulässig.

1.2.2 Farbgestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne – dies sind u. a. die RAL-Farben :

1004-1007, 1016-1018, 1021, 1026, 2011, 3013-3020, 3024-4006, 6018.

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

2.1. Zugänge, Terrassenflächen

Stellplätze und befestigte Zugangs- und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Pflaster mit Drainfugen, wassergebundene Decken) zu befestigen oder in die angrenzenden Pflanzflächen mit einem Bodenanschluss zu entwässern.

2.2. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk o. ä. in geschlossener Bauweise außerhalb des Friedhofes sind nicht zulässig.

Zulässig sind dagegen Zäune, Spanndrähte und Hecken aus heimischen, standortgerechten Straucharten der Pflanzenliste 5. Die maximale Höhe von Einfriedigungen außerhalb der Friedhofs-Erweiterung darf 1,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche. Die Einfriedigung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Es ist nur eine zentrale Satelliten-Empfangsanlage zulässig.

Aufgestellt : Prof. Arno S. Schmid – Thomas Treiber – Partner
Freie Landschaftsarchitekten BDLA ASLA
Heidenheimerstraße 8 71229 Leonberg
Tel. 07152 / 9 39 63-0

im März 2001

Ergänzt : in Form einer Bebauungsplan-Änderung
Sinsheim, 19.05.2008, 26.05.2008, 23.07.2008
GI/Ru



Muth, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

Für den im beiliegenden Lageplan mit „B“ gekennzeichneten Bereich gelten folgende Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO) :

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten heraus werden folgende Festsetzungen erlassen :

1. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk o. ä. in geschlossener Bauweise außerhalb des Friedhofes sind nicht zulässig.
Zulässig sind dagegen Zäune, Spanndrähte und Hecken aus heimischen, standortgerechten Straucharten der Pflanzenliste 5. Die maximale Höhe von Einfriedigungen außerhalb der Friedhofs-Erweiterung darf 1,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche. Die Einfriedigung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

2. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 3. LBO)

Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Beton- oder Natursteinpflaster, wassergebundener Wegedecke oder Rasenpflaster, zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

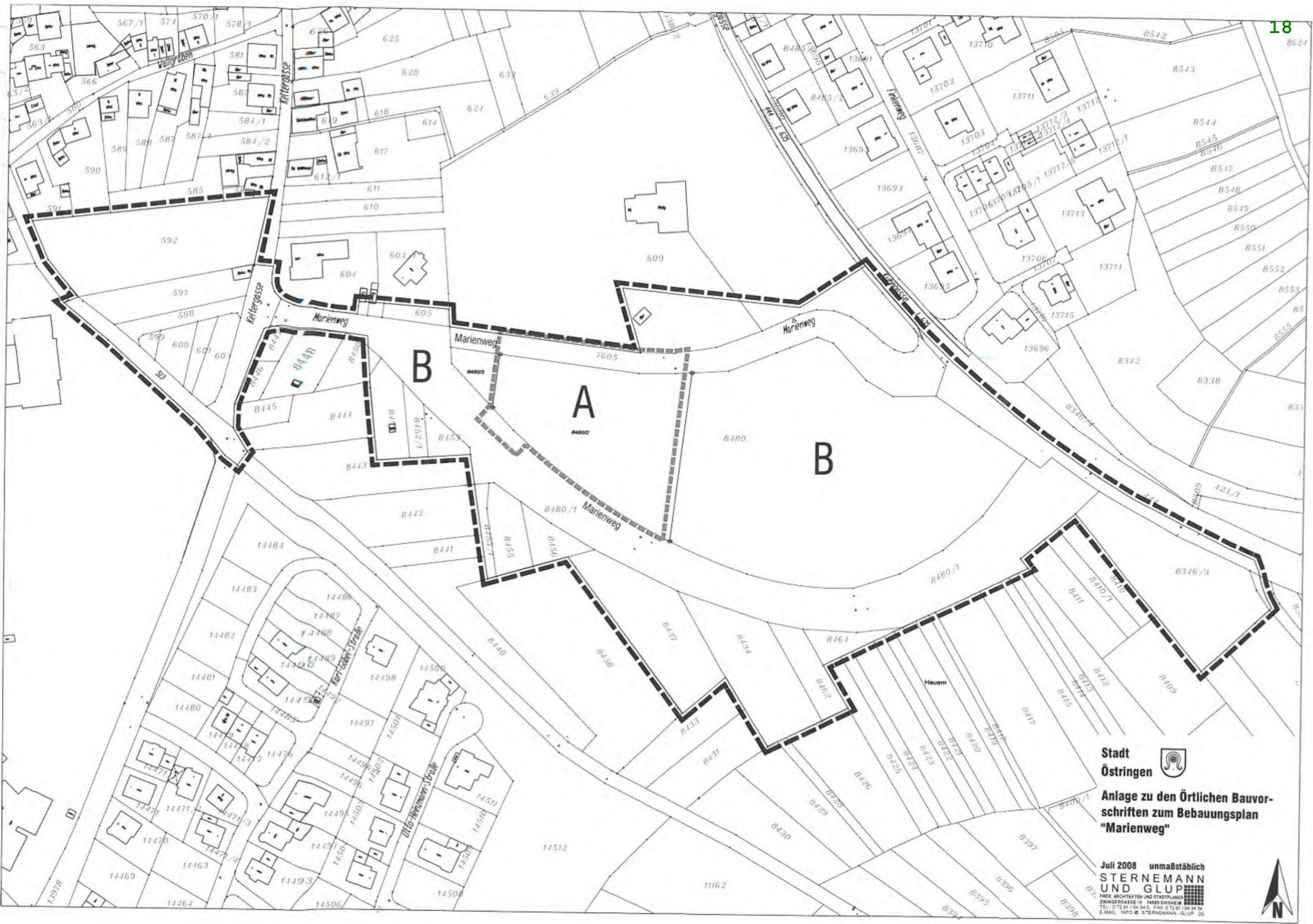
Aufgestellt : Prof. Arno S. Schmid – Thomas Treiber – Partner
Freie Landschaftsarchitekten BDLA ASLA
Heidenheimerstraße 8 71229 Leonberg
Tel. 07152 / 9 39 63-0

im März 2001



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor Muth.

Muth, Bürgermeister



Stadt
Östringen 

Anlage zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Marienweg"

Juli 2008 unmaßstäblich
**STERNEMANN
UND GLUP**
FRÜH ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERSBASSE 11 74889 SINSHEIM
TEL. 0 72 81 / 94 34 0 FAX 0 72 81 / 94 34 24
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Begründung

zum Bebauungsplan „Marienweg“ sowie
zu den Örtlichen Bauvorschriften über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienweg“,
Stadt Östringen

(1. Änderung der ursprünglichen Planfassung)

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

In der Stadt Östringen besteht eine große Nachfrage an Altenpflegeplätzen. Dieses ist belegt durch den Umstand, dass eine Vielzahl pflegebedürftiger Personen ihren Wohnsitz zwischenzeitlich in Nachbargemeinden verlegt haben. Aufgrund der demographischen Entwicklung, ist mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage zu rechnen.

Die Stadt Östringen hat sich daher dazu entschlossen, Teile der ursprünglich für eine Friedhofserweiterung vorgesehenen Fläche aufzugeben und nahe der Einmündung „Marienweg“/„Keltergasse“ die Errichtung einer solchen Einrichtung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist der am 20.06.2008 als Satzung beschlossene und mit der Veröffentlichung seit dem 07.12.2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Friedhof Östringen“ zu ändern. Dieser sah im Bereich der nun vorgesehenen Sondergebietsausweisung die Anlage weiterer Grabfelder vor.

Das Vorhaben tritt an die Stelle des bisher nicht zum Abschluss gebrachten Bauleitplanverfahrens „Pflegezentrum Hebelstraße“ aus dem Jahr 2007. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht weiter verfolgt.

Im Zuge des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wird aufgrund der ergänzten Nutzung der Name des Bebauungsplanes geändert. Aus der Bezeichnung „Erweiterung Friedhof Östringen“ wird der Bebauungsplan „Marienweg“.

II. Rechtliche Grundlagen

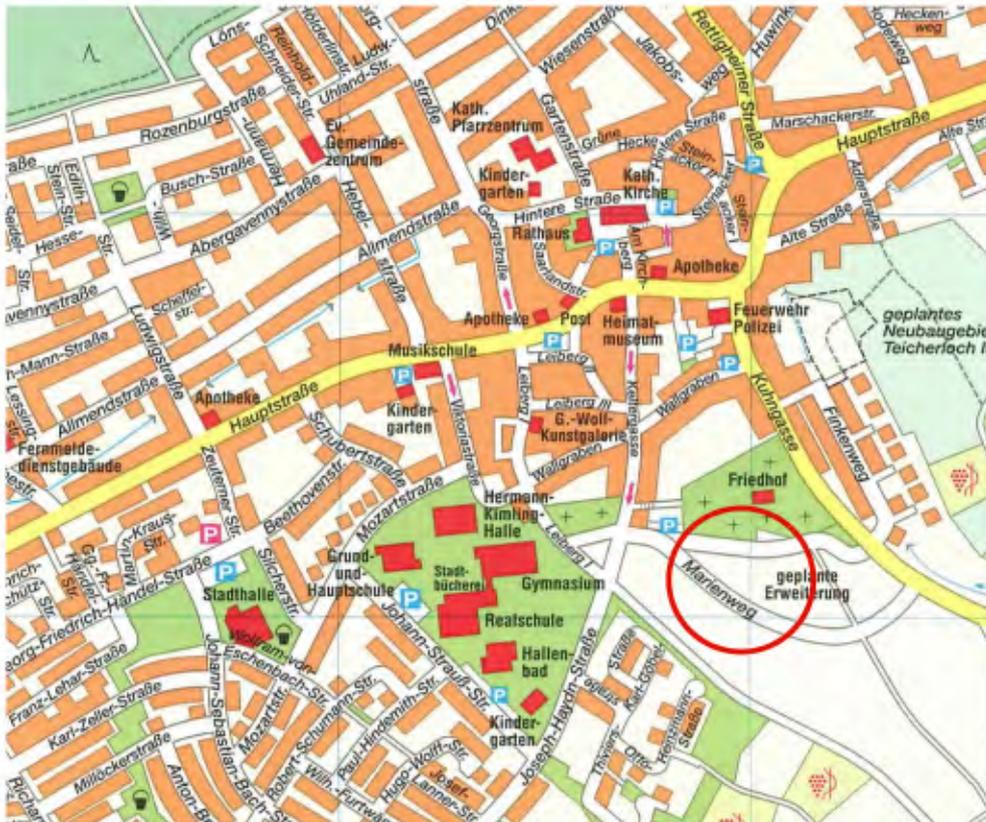
Die Bebauungsplan-Änderung wird auf der Grundlage des § 13 a, in Verbindung mit dem § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, durchgeführt. Bei dem für das Altenpflegeheim geplanten Standort handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die ursprünglich für eine anders lautende Nutzung vorgesehen war. Die hier zur Realisierung vorgesehene Maßnahme hat, einschließlich der zur Versiegelung vorgesehenen Freiflächen, eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m². Nach einer ersten Vorprüfung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7. genannten Schutzgüter vor.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Östringen weist die Fläche der Bebauungsplan-Änderung als „Friedhofserweiterungsfläche“ aus. Die Stadt Östringen stützt sich auf den § 13 a Abs. 2 Ziffer 2. und stellt fest, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch das Vorhaben „Altenpflege“ nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Weg einer Berichtigung im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst werden.

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. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des Änderungsbereiches, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt am süd-östlichen Rand der Stadt Östringen zwischen der L 635 (Verbindung nach Odenheim) und den Schulen.



Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem alten „Marienweg“ und der im Zuge der Friedhofserweiterung neu errichteten Umfahrungsstraße.

Die Fläche wurde im Zuge der durchgeführten Friedhofserweiterung modelliert und durch die Errichtung einer Friedhofsmauer vom Umfeld abgegrenzt. Wege und Grabfelder wurden in diesem Bereich noch nicht angelegt.

IV. Aktualisierte Bedarfsanalyse der in Östringen für die Zukunft vorzuhaltenden Friedhofsfläche

Die angelegte Friedhofserweiterung umfasst gegenwärtig eine Gesamt-Nutzfläche für Gräber und Wege von ca. 10.500 m². Weitere Flächen des 16.855 m² großen Gesamt-Grundstückes wurden als Parkplatzfläche ausgebaut bzw. Grünfläche angelegt. Die Konzeption der Friedhofserweiterung umfasst ca. 1.300 Gräber und 360 Urnen-Kammern.

Nach einer Bedarfsermittlung aus dem Jahr 1999 hätte die Kapazität des alten Friedhofes maximal noch bis zum Ende des Jahres 2002 ausgereicht. Wandelnde Bestattungsformen haben jedoch dazu beföhrt, dass bis zum heutigen Tag noch keine Erdbestattung auf dem neuen Friedhofsgelände vorgenommen wurde. Diese Entwicklung ist im wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen :

- Es ist ein sich verstärkender Trend zur Feuer- und Urnen-Bestattung festzustellen.
Während in der Zeit vom 01.01.1996 bis 21.12.2001 in Östringen lediglich 53 Feuerbestattungen bei 307 Erdbestattungen zu verzeichnen waren, so waren es in der Zeit vom 01.01.2002 bis 31.12.2007 insgesamt bereits 110 Feuerbestattungen bei 250 Erdbestattungen.
- Ressourcensparendes Friedhofsmanagement auf dem vorhandenen Friedhofsgelände
- beabsichtigte Reduzierung der Nutzungsdauer eines Grabplatzes von derzeit 25 auf dann 20 Jahre

Unter diesem Hintergrund konnte der Gemeinderat der Stadt Östringen in seiner Sitzung am 23.04.2008 die Feststellung treffen, dass eine Teilfläche des Friedhofserweiterungsgeländes in einer Größenordnung von ca. 4.500 m² aus den o. g. Gründen auch mittel- und langfristig entbehrlich ist und damit für die Errichtung eines Altenpflegeheimes zur Verfügung gestellt werden kann.

Die verbleibende Restfläche des Friedhofsgeländes gewährleistet, angesichts des sich geänderten Bestattungswesens, eine ausreichende Flächenkapazität für die nächsten Jahrzehnte.

V. Planungsrechtliche Inhalte im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des zukünftigen Grundstückes des Altenpflegeheimes wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet Altenpflegeheim“ ausgewiesen. Die südlichen bzw. östlichen Teilflächen setzt der Bebauungsplan als „private Grünfläche“ fest und definiert damit wichtige Elemente des Grünordnungskonzeptes für das Vorhaben. Vorgesehen ist die Errichtung eines Altenpflegeheimes – dieses beinhaltet die eigentlichen Wohn- und Pflegeeinrichtungen, Gemeinschaftsräume sowie alle hierfür erforderlichen Nebennutzungen, wie Küchen, ggf. eine Wäscherei und medizinische bzw. therapeutische Einrichtungen. In das Konzept integriert und damit ausdrücklich zugelassen ist ein Café- und Mensabereich, der auch der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung stehen soll. Angedacht ist eine Kooperation mit den angrenzenden Schulen hinsichtlich eines anzubietenden „Mittagstisch“ für Schüler.

Die zukünftige Grenze zwischen dem Pflegeheim und dem angrenzenden Friedhof wird so gezogen, dass gem. § 8 des Bestattungsgesetzes (BestG) der geforderte Mindestabstand von 10,0m eingehalten wird.

Auf der ausgewiesenen Sonderbaufläche lassen sich, unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen, ca. 120 Pflegeplätze realisieren.

Die Stadt Östringen weist zum 31.12.2006 einen Einwohnerstand von 12.939 Einwohnern auf; hiervon sind 17,2 % älter als 65 Jahre. Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren, aufgrund der demographischen Entwicklung, auf einen Wert von 22,6 % im Jahr 2025 anwachsen. Legt man den statistischen Richtwert für Baden-Württemberg für den ländlichen Raum zugrunde, so errechnet sich für die Stadt Östringen bis zum Jahr 2025 hieraus ein Bedarf von ca. 130 Pflegebetten (2.900 Einwohner x 4,5 %). Die Stadt Östringen ist, trotz des bestehenden Überangebotes in den benachbarten Gemeinden, bemüht, ihrer eigenen Bevölkerung eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen und damit den Betroffenen im Pflegefall nicht gänzlich ihr soziales Umfeld zu nehmen. Mit dieser Begründung hat der Gemeinderat sich für die Ausweisung einer „Sonderbaufläche Altenpflegeheim“ im Stadtgebiet ausgesprochen.

Der gewählte Standort ist als „zentrumstnah“ zu bezeichnen. Es bestehen kurze Wege zu den Hauptverkaufsinfrastrukturen im Ortskern sowie zu den Kirchen und Veranstaltungsorten der Stadt Östringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der maximal mit dem Hauptgebäude überbaubarer Fläche beträgt maximal 1.800 m². Hierin nicht enthalten sind die nach dem § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. der Ziffer 4.1. auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Nebengebäude und Freiflächenbefestigungen. Parkierungsflächen, Zugänge, Eingangsrampen, Zufahrten, Terrassen u. ä. sollen in dem Umfang der Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen ohne weitere Einschränkungen zugelassen werden.

3. Maximal zulässige Gebäudehöhe, maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse

Das vorhandene Gelände steigt im Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Fläche in West-Ost-Richtung um ca. 4,70 Höhenmeter an. Gleichzeitig fällt die Topographie in Süd-Nord-Richtung um 8 % (westliche Gebäudeseite) bzw. 3 % (östliche Gebäudeseite).

Aufgrund dieser Gegebenheiten fordern die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Höhenstaffelung des Gebäudes um bis zu einer Geschosshöhe.

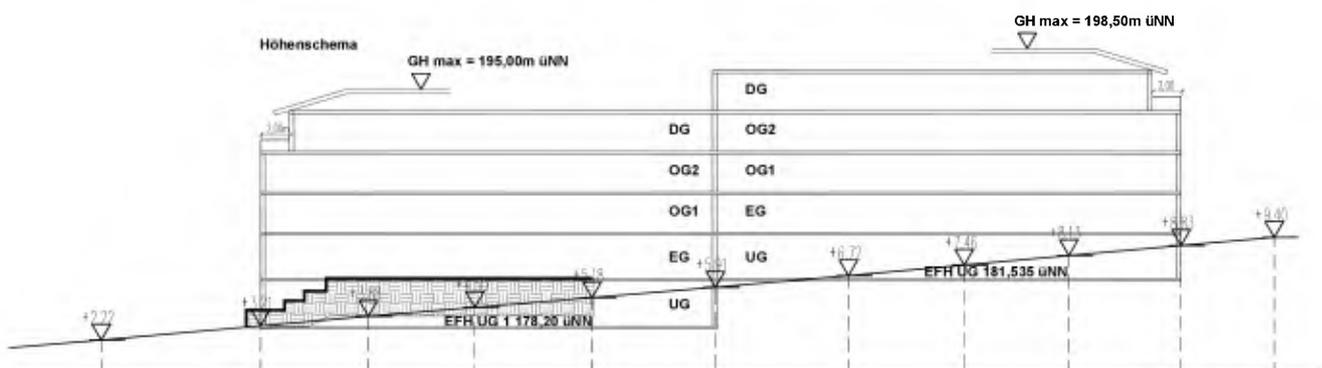
Bei der Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen gehen die Planverfasser von folgenden Fußbodenhöhen der Untergeschosse aus (OK fertiger Fußboden) :

- Ebene 1 – westlicher Gebäudetrakt : + 178,20 m über NN
- Ebene 2 – östlicher Gebäudetrakt : + 181,54 m über NN
(keine verbindlichen Vorgaben)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen damit das Untergeschoss (Kellergeschoss) sowie 4 Vollgeschosse zu.

Um die Höhe der Gebäudekubatur optisch zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan ergänzend die Forderung auf, dass die Außenwände des Dachgeschosses um das Maß von 2,00 m gegenüber der darunter liegenden Hauptfassade zurückspringen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind so festgesetzt, dass ohne eine Reduzierung der Geschosshöhe im Dachgeschoss, bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudebreite, nur noch ein flach geneigtes Dach realisiert werden kann.



Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorgesehenen Andienung des Untergeschosses wird die zum Westen hin ausgerichtete Giebelseite 5-geschossig in Erscheinung treten (4 Geschosse + zurückversetztes Dachgeschoss). Durch eine terrassierte Geländemodellierung sowie Bepflanzungen sollte der dominante Eindruck dieser Wandscheiben gemildert werden. Der Ausgestaltung des dieser Fläche vorgelagerten Grünlands mit Baum- und Strauchgruppen („G“) kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

4. Erschließungs- und Parkierungskonzept

Das Plankonzept beschränkt entlang des alten „Marienweg“ die Anzahl zulässiger Parkplätze zugunsten einer Begrünung auf maximal 10 Stück. Sie sollen den Besuchern des Heimes vorbehalten sein. Darüber hinaus stehen westlich des Änderungsbereiches weitere öffentliche PKW-Stellplätze für diesen Nutzerkreis zur Verfügung.

Den Mitarbeitern ist der Parkplatz des Friedhofes östlich der Friedhofserweiterungsfläche vorbehalten. Eine Auslastung dieser Fläche ist lediglich bei wenigen Beerdigungen im Jahr gegeben, so dass hier, auch unter Berücksichtigung, dass mit diesem Verfahren Friedhofsfläche reduziert wird, Kapazitäten auch für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Die von dem Friedhofsplatzplatz zurückzulegende Entfernung von maximal 200 m zum „Sondergebiet Altenpflege“ wird seitens der Stadt Östringen als hinnehmbar angesehen.

Die Hauptzufahrt für die Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt von der im Zuge der Friedhofserweiterung neu angelegten Hauptsammelstraße („Marienweg“), so dass der vorhandene Zugangsweg zum Friedhof nur eine geringe zusätzliche Belastung erfährt.

Um Ein- und Ausparkvorgänge zu erleichtern, wird der vorhandene Weg punktuell in nördliche Richtung aufgeweitet. Kostenträger hierfür ist der Investor der Sondernutzung. Hierbei sollen die Art der Gestaltung und der Charakter des Weges grundsätzlich erhalten bleiben.



5. Überbaubare Flächen

Die Bebauungsplan-Änderung definiert den zukünftigen Standort des geplanten Altenpflegeheimes durch die Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Überschreitungen von untergeordneten Bauteilen sind gemäß der Formulierung in den Schriftlichen Festsetzungen ausdrücklich zugelassen.

Der gewählte Standort gewährleistet, dass die Garten- und Freiflächen, Gemeinschaftsräume und Teile der Zimmer eine Süd- bzw. West-Ausrichtung erhalten. Darüber hinaus entsteht entlang des alten „Marienweg“ eine Raumkante, ohne dass hierdurch, unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Stützmauer des alten Friedhofes, eine zu große räumliche Enge entsteht.

6. Städtebauliches Konfliktpotential

Das städtebauliche Konfliktpotential wird an diesem Standort als „äußerst gering“ angesehen. Berücksichtigt werden die Vorgaben des Bestattungsgesetzes, wonach bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen und als „nicht störend“ zu bezeichnen sind, ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten ist.

Die Sondernutzung hält zur L 635 einen Mindestabstand von 100,00 m ein.

Das Verkehrsaufkommen auf dem „Marienweg“ stellt keine Beeinträchtigung für die vorgesehene Nutzung dar.

Das zu erwartende Besucheraufkommen wird sich, auch unter Berücksichtigung des Parkierungskonzeptes, weder auf die angrenzende Wohnbebauung noch auf die Zugangssituation zum Friedhof negativ auswirken.

7. Freiflächenkonzept, Grünordnungsplanung

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf sieht die Ausweisung von „private Grünflächen“ schwerpunktmäßig südlich und östlich der Bebauung vor. Der bis zu 4 Geschosse hohe Baukörper rückt damit, vom Außenbereich betrachtet, in den „Hintergrund“ und wird sich somit, vom „Brüdersberg“ aus betrachtet, in das Landschaftsbild bzw. das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Festsetzung des „Pflanzgebot Nr. 10“ fordert, als Maßnahme zur Eingrünung, das Anlegen eines geschlossenen Strauch-, Hecken- und Baumbestandes am neuen „Marienweg“ sowie entlang der neuen Friedhofsgrenze. Es ist vorgesehen, unter Einbeziehung eines Teiles der öffentlichen Friedhofsfläche, zwischen den Nutzungen einen ausreichend breiten, zusammenhängenden Grünstreifen entstehen zu lassen.

Das Konzept sieht als weitere Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme vor, die Gebäudevorfäche großzügig zu begrünen. Durch das hier formulierte Pflanzgebot und die Begrenzung versiegelter Flächen soll dieser Bereich des „Marienweg“ durch eine anzupflanzende Baumreihe und durch Pflanzbeete geprägt sein.

Dem 5-geschossig in Erscheinung tretenden Gebäudegiebel (4 Geschosse + zurückversetztes Dachgeschoss) ist dem Vorhaben im Osten eine mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzende Grünfläche vorgelagert. Diese ist bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird im Zuge dieser Maßnahme zur optischen Einbindung des Baukörpers umgesetzt.

**einer Bebauung vorgelagerte,
zu bepflanzende Grünfläche**



Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden für die Errichtung eines Altenpflegeheimes keine zusätzlichen Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Zu erzielende Synergieeffekte hinsichtlich der Parkierung aber auch auf dem Sektor der Verpflegung für Schüler bedeuten, im Vergleich zu anderen möglichen Standorten, eine Reduzierung der Flächenversiegelung anderenorts.

Durch das Gebäude selbst entstehen, im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Klima“ und „Landschaftsbild“. Diese wurden, wie in der Begründung dargestellt, im Planungsprozess wesentlich minimiert. Sie sind, hinsichtlich ihrer innerörtlichen Lage, daher in der Gesamtbetrachtung als „nicht beeinträchtigend“ darzustellen.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Friedhof Östringen“ eine Überkompensation des damals ermittelten Eingriffes bilanziert wurde und daher, bei der Bebauungsplan-Änderung nunmehr auf die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet wird.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorbelastung stellt die Bebauungsplan-Änderung keinen Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen“ und „Tierwelt“ dar.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann als gesichert angesehen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch einen Anschluss an den im „Marienweg“ vorhandenen Kanal DN 300 erfolgen.

Das Oberflächenwasser wird über einen ebenfalls vorhandenen Kanal getrennt abgeleitet und der Vorflut zugeführt.

Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Löschwasserversorgung können durch die Erweiterung des öffentlichen Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes sichergestellt werden.

VII. Flächenbilanz

Sondergebiet	0,248 ha
private Grünfläche	0,210 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,051 ha</u>
Gesamtfläche	0,509 ha

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes stellt die Stadt Östringen für den Änderungsbereich Örtliche Bauvorschriften auf. Sie beinhalten Vorgaben zur Vermeidung zu dominanter Fassaden- und Dachelemente. Darüber hinaus fordern die Örtlichen Bauvorschriften für die Ausgestaltung der Außenanlagen Materialien mit wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Oberflächen.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.05.2008; ergänzt : 23.07.2008 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt