

## Stadt Östringen

# Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 26.05.2008 aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, die Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“ beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 19.11.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist

- der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 20.11.2006, ergänzt am 19.11.2007 und 26.05.2008

Beigefügt ist eine Begründung.

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Östringen, den 27.05.2008

Muth, Bürgermeister



## STADT ÖSTRINGEN

### ABRUNDUNGSSATZUNG MÜHLSTRASSE

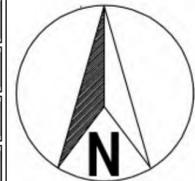
20.11.2006

Maßstab = 1:500

STERNEMANN  
UND GLUP  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

19.11.2007

26.05.2008



#### Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2006.
2. Billigung der Pläne (schriftliche Festsetzungen, zeichnerische Festsetzungen, Satzungsentwurf und Begründung) durch den Gemeinderat am 19.11.2007.
3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.03.2008 bis 28.04.2008 im Rathaus der Stadt Östringen.
5. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.03.2008 bis 28.04.2008.
6. Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat in seiner Sitzung vom 26.05.2008 die Anregungen aus der Bürgeranhörung und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beraten, darüber Beschluss gefasst und den Entwurf der Abrundungssatzung Mühlstraße unverändert als Satzung beschlossen.

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

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

Östringen den, 27.05.2008

W. Muth,  
Bürgermeister

7. Die "Abrundungssatzung Mühlstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.06.2008 in Kraft getreten.



#### Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die im § 4 Abs. 2 BauGB genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen werden die im § 4 Abs. 3 BauGB genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

2.1. 0,30, 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

2.4.1. EFH max= maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die EFH wird definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Sie darf die in der Planunterlage festgesetzte Höhe (gemessen über Normal Null) nicht überschreiten.

2.4.2. TH max= maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage, gemessen in „m“ über NN, zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

2.5. max 1 WE maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude

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

3.1. nur Einzelhaus zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfirstrichtung

##### 5. Umgrenzung der Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

5.1. Umgrenzung der Flächen für Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagenstandorte gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### 6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

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

6.1.1. Einfahrtsbereich

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

7.1. private Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme zum Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

Die für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Fläche weist eine durch Sukzession entstandene Vegetation auf. Der bestehende Bewuchs ist zu erhalten. Er ist, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe, extensiv zu pflegen und punktuell, in Anlehnung an die Struktur des angrenzenden § 32-Biotops, zu ergänzen.

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



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



##### 10. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

10.1. SD Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig

10.2. DN= 38° vorgeschriebene Dachneigung: größer oder gleich 38°

# 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

## **Begründung** zur Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“, Stadt Östringen



Aufgestellt : Sinsheim, 09.11.2007;  
ergänzt : 26.05.2008 – GI/Ru

## I. Abgrenzung des Plangebietes

Durch die Aufstellung der Satzung sollen, auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB, Teile des Flurstückes Nr. 8738 einer Bebauung zugeführt werden. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes beinhaltet das gesamte Flurstück, jedoch werden, auf der Grundlage des § 9 BauGB, differenzierte Festsetzungen der zulässigen Nutzung sowie des Umfangs einer Bebauung festgesetzt.

## II. Rechtliche Grundlagen

Die Fläche ist in der im Jahr 1999 rechtskräftig gewordenen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen als Baufläche dargestellt.

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.

Anzeichen für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Klima“ und das Wirkungsgefüge insgesamt können, aufgrund des geringen Versiegelungsgrades (maximal 230 m<sup>2</sup> für die beiden Hauptgebäude), vernachlässigt werden. Die Eingriffe in die Vegetation sind ebenfalls gering und können durch eine standortgerechte Ergänzung des Bestandes auf der ausgewiesenen „privaten Grünfläche“ ausgeglichen werden.

Des weiteren hat die Abrundung des Siedlungsbereiches keinen negativen Einfluss auf den Bestand hier lebender Vogel- und Insektenarten.

### III. Städtebauliche Erläuterungen

Die „Mühlstraße“ ist im Bereich des Flurstückes Nr. 8738 geprägt von der historischen Bebauung (Grundstücke Nr. 10625/1 und Nr. 10625) östlich des Plangebietes, so dass, bis zur Höhe der Zufahrt der genannten Grundstücke, von einer „innerörtlichen Situation“ gesprochen werden kann. Diese Feststellung deckt sich mit dem vorhandenen Straßenausbau.

Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück Nr. 8738 sind stark eingeschränkt durch die geringe Breite der Parzelle sowie die im Westen angrenzende steile und sehr hohe Böschung des Flurstückes Nr. 8737/1.

Der Zustand und die Lage des Grundstückes lassen lediglich eine Bebauung mit zwei kleineren Einzelhäusern zu.

Grundlage für die Festsetzung möglicher Standorte war eine detaillierte Bestandsaufnahme, die insbesondere die Lage vorhandener Böschungen sowie ein detailliertes Höhennetz beinhaltete. Neben der Definition der überbaubaren Flächen für das Hauptgebäude sowie die möglichen Garagen werden in der Satzung Vorgaben für die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Gebäudekubaturen (maximale Sockelhöhe, maximal zulässige Traufhöhe) formuliert.

Die Bauflächen im Geltungsbereich der Satzung werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Erschließung sowie des Zuschnittes der Grundstücke werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sämtliche in der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der auf dem angrenzenden Grundstück bestehende Handwerksbetrieb steht, aufgrund seiner Größe sowie der hiervon ausgehenden Emissionen, nicht im Widerspruch zu einer Wohnnutzung. Gleiches gilt für die nur noch ansatzweise praktizierte landwirtschaftliche Nutzung auf den Flurstücken Nr. 10625 und Nr. 10625/1.

Die Satzung schreibt vor, dass im Geltungsbereich der Satzung lediglich Einzelhäuser mit maximal „1“ Wohneinheit zulässig ist. Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Umfeld sowie der Erschließungssituation. Eine über den Bestand hinaus gehende Verbreiterung der Straße (ca. 5,00 m) ist nicht vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen lassen lediglich ein 1-geschossiges Gebäude mit einem Kniestock zu, wobei jedoch ein Dachausbau möglich ist. Da die ergänzende Bebauung sich in das städtebauliche Umfeld einfügen soll, werden, entsprechend dem im Umfeld bestehenden Ensemble, Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 38° für die Hauptbaukörper verbindlich festgesetzt.

Von der Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen der vorhandene Bachlauf sowie die standortgerechte Vegetation auf der Böschungsfäche des angrenzenden Grundstückes (siehe Punkt IV. dieser Begründung).

Der als „private Grünfläche“ ausgewiesene Grundstücksteil darf nicht in die Freizeitnutzung der angrenzenden Wohnbaufläche einbezogen werden. Der vorhandene Vegetationsbesatz ist zu erhalten, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe extensiv zu pflegen und punktuell zu ergänzen. Unzulässig ist hierbei das Anpflanzen von Koniferen und anderen, nicht standortgerechten Arten. Die Fläche soll in ihrer Struktur und Bedeutung für den Naturhaushalt eine Einheit mit dem angrenzenden Biotop bilden. Auf die Anlage 2 der Satzung wird verwiesen.

Auf das durch die mächtige Böschung bestehende Gefährdungspotential wird ausdrücklich hingewiesen. Eine Sicherung der Böschung sollte ausschließlich mit natürlichen Materialien erfolgen. Zu vermeiden sind Befestigungen mit Mauern oder Beton-Fertigelementen.

Es ist durch die zukünftigen Eigentümer selbstverständlich dafür Sorge zu tragen, dass das nicht auf dem Grundstück zurückzuhaltende Hangwasser in den unmittelbar angrenzenden Vorfluter eingeleitet wird.

#### IV. Beeinträchtigung angrenzender Grünflächen

Auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 8737/2 befinden sich Teile des nach § 32 NatSchG kartierten Biotops Nr. 6718-215-2624. Es handelt sich hier um ein größeres Feldgehölz auf zwei übereinander liegenden Stufenrainen. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Vegetationsbesatz wird beschrieben als „Feldgehölz aus Laubbäumen, Robinien sowie Sträuchern im Unterwuchs“. Der Krautsaum ist, insbesondere im Robinien-Bereich, stark nitrophytisch.

Durch die geringe Intensität der Nutzung sowie die topographischen Gegebenheiten kann eine Beeinträchtigung dieses Bereiches durch die im Satzungs-Entwurf dargestellte Bebauung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Steilheit der Böschung lässt eine Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 8737/2 in die Freiflächengestaltung der angrenzenden Wohnbaufläche nicht zu.

Auf vergleichbare Situationen im unmittelbaren Umfeld im Geltungsbereich dieser Abrundungs-Satzung wird verwiesen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Eingriffe in die Böschung und in den auf der Böschung bestehenden Bewuchs grundsätzlich unzulässig sind. Erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht sowie ein möglicher Schattenwurf begründen nicht die Notwendigkeit eines solchen Eingriffes. Es sind zwingend Sicherungsmaßnahmen an den Böschungen und dem Bewuchs vorzunehmen. Insbesondere beim Ausheben der Baugrube muss darauf geachtet werden, dass keinerlei Erdbruch im Böschungsbereich entsteht.

**Bewuchs auf der Böschung**



## V. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie die Löschwasserversorgung kann durch die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

Anzustreben ist eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Bachlauf.

## VI. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Ausbildung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt im Messbriefverfahren.

Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches bzw. der städtischen Satzungen erhoben.

## VII. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	0,064 ha
private Grünfläche	0,027 ha
<b>Geltungsbereich der Satzung</b>	<b>0,091 ha</b>

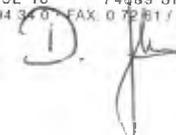
Aufgestellt : Sinsheim, 09.11.2007; ergänzt : 26.05.2008 – GI/Ru

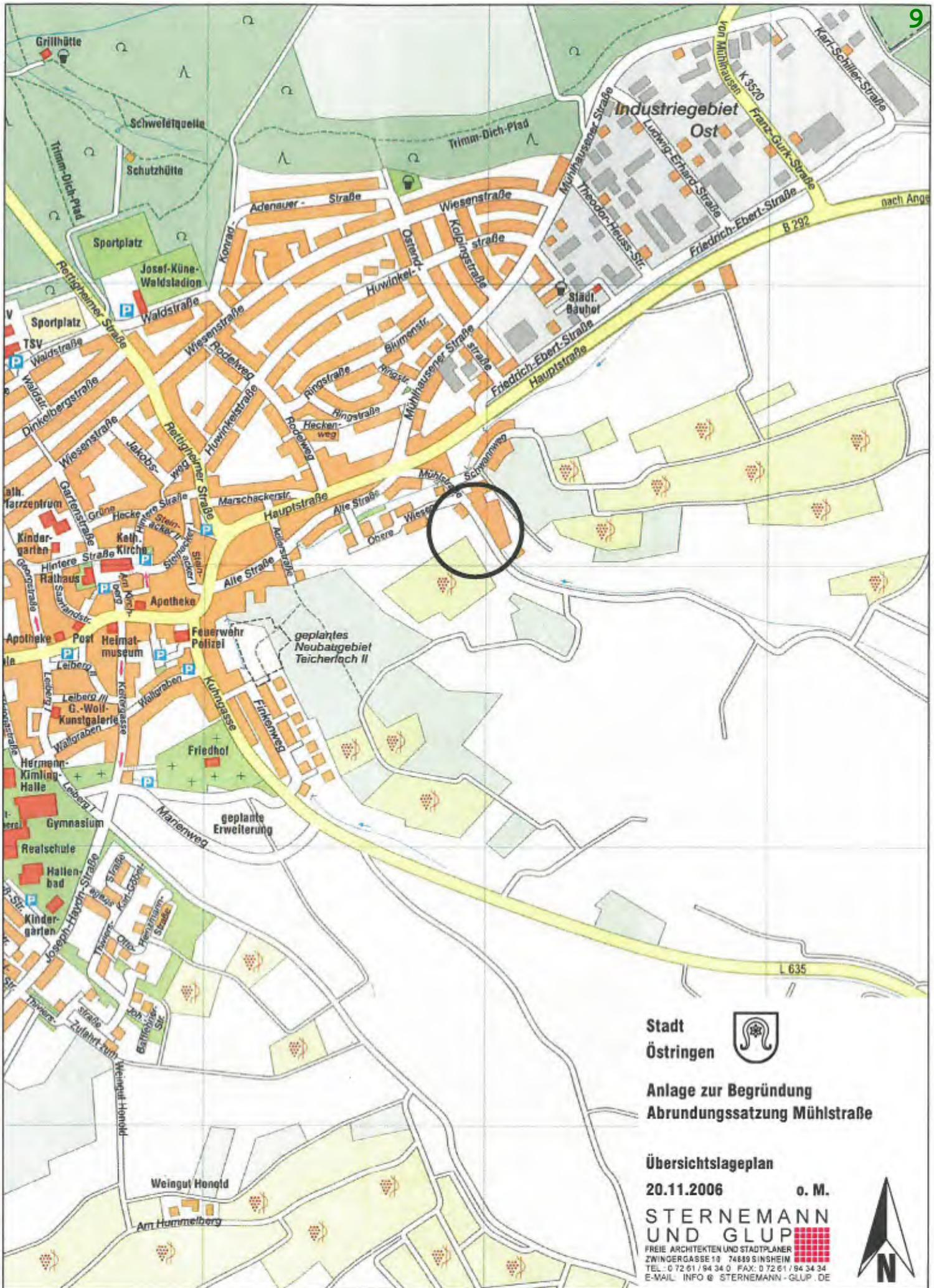


  
Muth, Bürgermeister

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74469 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt 



Stadt  
Östringen



Anlage zur Begründung  
Abrundungssatzung Mühlenstraße

Übersichtslageplan  
20.11.2006 o. M.

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP .DE

