

Stadt Ö S T R I N G E N

Landkreis KARLSRUHE

Anlage 1

4. FERTIGUNG

SATZUNG

zum Bebauungsplan

O b e r e W i e s e n

- I. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN am 16.07.90 den Bebauungsplan

OBERE WIESEN

als Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

1. Der Bebauungsplan - Planzeichnung (M = 1 : 500) mit Eintragung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen
2. Die schriftlichen Festsetzungen des Teils II.
Als Anlage ist die Begründung nach § 9(8) BauGB beigelegt, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

§ 2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11(3) BauGB in Kraft.

Östringen, den 26.09.90



Konrad

Bürgermeister

II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO werden folgende Höchstwerte festgesetzt :

Zahl der Vollgeschosse	Z = 2
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO vorgeschrieben.

Im Baugebiet BG 2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen und der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, auch wenn dadurch die in Ziffer 2. festgesetzten Werte nicht erreicht werden können.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch §§ dieser Satzung eingeschränkt wird.

5.2 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 38°.

5.3 Assymetrische Dachformen sind zulässig.

Hierbei darf die steile Dachseite maximal 70° und die flache Dachseite zwischen 10° und 25° geneigt sein.

5.4 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

6. Sockelhöhe

Die Gebäude sind so anzulegen, daß die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußbodens in der Mitte des Hauptgebäudes höchsten 1,0 m über der Straßenachse liegt.

7. Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudehöhen

7.1 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.

7.2 Die Wandhöhe der Gebäude darf an der Traufseite 6,50 m nicht überschreiten.

Sie wird gemessen von der OK Erdgeschoß - Rohfußboden bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut.

8. Einfriedigungen

8.1 Einfriedigungen sind als Hecken oder als tote Einfriedigungen (z.B. Zäune, Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk) zulässig.

8.2 Die Höhe der Einfriedigung darf an öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,7 m, an sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,5 m betragen, *bezogen auf die vorhandene, tatsächliche Geländehöhe.*

8.3 Tote Einfriedigungen sind einzugrünen.

8.4 Mit toten Einfriedigungen ist von der Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen zur Begrünung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.



9. Böschungen

9.1 Böschungen, die durch Einschnitt oder Aufschüttung der Erschließungsstraßen entstehen, liegen in den Baugrundstücken.

9.2 Die Errichtung ggf. erwünschter Böschungssicherungen oder Stützmauern geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

10. Grünordnung

10.1 Vorgärten müssen als Ziergärten gestaltet und gepflegt werden.

10.2 Die charakteristischen Feldgehölze der Böschungen am Südrand des Planungsgebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.

10.3 Die bestehenden Bäume und Gehölze in der am Freibach ausgewiesenen Grünzone sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu sichern.

Pro 15 Meter Länge sind ein Nuß- oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Maßnahmen, die den Baumbestand gefährden können, sind nicht zulässig.

Abgegangene Bäume sind zu ersetzen.

10.4 In der am Freibach ausgewiesenen Pflanzzone sind außerhalb des öffentlichen Bereiches je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen.

11. Versorgungseinrichtungen

11.1 Versorgungseinrichtungen wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der Straßenbeleuchtung etc. dürfen auch auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

11.2 Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

11.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 16.07.1990 als Satzung beschlossen wurde.

Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 29.11.1990 bestätigt worden.

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 14.12.1990 rechtsverbindlich.

Ausgefertigt am 10.01.1991



[Handwritten signature]
Bamberger, Bürgermeister

Stadt Ö S T R I N G E N

Landkreis KARLSRUHE

Anlage 2

4. FERTIGUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Obere Wiesen

BAU-PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7525 BAD SCHÖNBORN · Beethovenstr. 7 · Tel. (07253) 69 96

1.0 Allgemeines

In den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen (1979, in Fortschreibung) ist im Gewann "Obere Wiesen" ein Wohngebiet ausgewiesen. Eine Wohnbebauung wird dort als begrüßenswerte Abrundung des Ortsrandes in einem topographisch unbedenklichen Bereich angesprochen.

Um dem in der Stadt seit längerem festgestellten Mangel an preiswertem Wohnraum, besonders für Familien mit Kindern, zu begegnen, hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 8.3.1988 beschlossen, durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der "Oberen Wiesen" zu schaffen.

Der Planungsauftrag wurde an die BAU-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH vergeben, mit der Maßgabe, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, und eine möglichst große Zahl kleiner, für Doppel- oder Reihenhausbebauung geeignete Bauplätze zu schaffen.

2.0 Städtebauliche Situation

Das Gewann "Obere Wiesen" liegt am südöstliche Ortsrand, am Fuß der 8 - 10 Meter hohen Böschung zum Gewann

"Korntal", die die natürliche südliche Grenze des Planungsgebietes bildet. Im Norden wird es durch den Freibach, im Westen durch die bestehenden Gärten und im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan dargestellt.

Er umfasst eine Fläche von 12.400 m² in acht Flurstücken, die derzeit als Hausgärten bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde nach Kündigung des Pachtvertrages aufgegeben, so daß sich in den vergangenen Jahren auf der sich selbst überlassenen Wiese eine Vegetation von Wildkräutern bildete. Ein Flurstück enthält dabei den Freibach mit den zugehörigen Böschungen, drei Flurstücke, die zur Mühlstraße hin orientiert sind, sind bereits bebaut.

Der Kern des Gebietes (Flurst.Nr. 8758) befindet sich im Besitz der Stadt.

Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Alte Straße im Norden (Flurst.Nr 1/9) in Form einer einfachen Überfahrt über den Freibach.

3.0 Bebauung

Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke sind in offener Bauweise zu bebauen.

Um einen höheren Verdichtungsgrad zu erhalten, sind im inneren Bereich (BG2) nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig, in den übrigen Bereichen (BG1, BG3) dürfen auch Einzelhäuser erstellt werden.

Ein Grundstück wird für die bei Hausgruppen erforderlichen Garagen und Stellplätze vorgesehen. Soweit möglich können diese jedoch auf den einzelnen Baugrundstücken selbst errichtet werden.

Die Zusammenstellung der verschiedenen Nutzungsarten ergibt folgende Flächenaufteilung :

- Brutto-Baufläche	11.000 m ²	(= 100 %),
- Netto-Wohnbaufläche	7.610 m ²	(= 69,2%),
- Verkehrsflächen	1.600 m ²	(= 14,5%),
- öffentliche Grünflächen	1.790 m ²	(= 16,3%).
- Freibachbereich	1.400 m ²	

Es sind insgesamt 19 Baugrundstücke vorgesehen, mit Flächen zwischen 200 und 650 (= 390) m².

Bei voller Ausnutzung der zulässigen GFZ ergibt sich die maximale Gesamt-Geschoßfläche zu 6500 m². Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 125 m² wären somit 52 Wohnungen unterzubringen.

Geht man davon aus, daß jedes im Plan dargestellte Grundstück mit einer Wohneinheit (WE) bebaut wird, dann können im Baugebiet "Obere Wiesen" 19 WE entstehen, bei einer Bebauung mit einer WE je zulässiges Vollgeschoß 38 WE.

Dies ergibt rechnerisch, mit einer durchschnittlichen Belegung von 4 Personen je WE, Wohnraum für 76 bis 152 Einwohner.

Die Wohndichte errechnet sich dann zu 69,1 bis 138,2 Einwohner je Hektar Bruttobaufläche.

Bei der Annahme von 52 Wohnungen ergäben sich 208 Einwohner und 189 Einwohner pro Hektar.

4.0 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Verbindung zwischen der Alten Straße mit der Mühlstraße.

Durch den Anschluß an die Mühlestraße wird eine günstige Verbindung zur Hauptstraße (Bundesstraße 292) geschaffen. Dadurch erfährt die Alte Straße, deren enger Querschnitt nur begrenzt Kfz-Verkehr aufnehmen kann, keine wesentliche Mehrbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr.

Die vorhandene Überfahrt an der Alten Straße bei Flurst.Nr. 1/9 muß auf ihre Bausubstanz hin untersucht werden. Sollte sie sich als unbrauchbar erweisen, ist die Herstellung eines entsprechend dimensionierten Durchlasses geplant.

Die Erschließungsstraße hat eine Länge von etwa 250 m. Als Ausbauquerschnitt wurde eine Anliegerstraße mit 5,5 m bzw. 4,75 m Breite als Mischfläche vorgesehen, die den ländlichen Charakter der Umgebung aufnimmt und ruhiges, von Durchgangsverkehr weitgehend ungestörtes Wohnen erlaubt.

Im Zentrum des Gebietes ist ein kleiner Platz angeordnet, der als Sozialisationspunkt dient, und außerdem eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge bietet.

Der kurze Straßenstich im Südwesten erhält den Zugang zu den westlich liegenden Gärten.

Entlang des Freibaches wird der Bach öffentlich zugänglich bleiben und auch bewirtschaftet werden können.

5.0 Wasser, Abwasser

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser aus dem Ortsnetz ist sichergestellt.

Die erforderliche Leitung wird in der Erschließungsstraße verlegt. Sie verbindet die Hauptleitung DN 300 in der Mühlstraße mit der Versorgungsleitung DN 80 in der Alten Straße. So wird ein Ring gebildet, wodurch eine größtmögliche Versorgungssicherheit gewährleistet ist.

Das Planungsgebiet liegt in der Mittelzone der Wasserversorgung Östringen. Die Druckhöhe bei Ruhedruck liegt bei 210 m ü.NN. Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen zwischen 165 und 170 m ü.NN, der Ruhedruck liegt also, bezogen auf das Gelände zwischen 4.0 und 4.5 bar.

Die Abwasser- Entsorgung ist bei der gegebenen Topographie in Freispiegelkanälen im Mischsystem möglich. Der Hauptsammler von Östringen ist in der Lage, die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufzunehmen und ordnungsgemäß abzuleiten.

Eine Nutzung, beispielsweise als Hausgarten, wäre nur unter nicht vertretbaren, massiven Eingriffen in das labile Gleichgewicht der Böschung möglich.

Die Lößböschung am Südrand des Planungsgebietes verbleibt im Bereich der jeweiligen Privatgrundstücke. Der Bewuchs und die Böschung selbst werden durch die Satzung unter Schutz gestellt. Eine Nutzung als Kleingarten, wie in den westlich anschließenden Parzellen, ist nicht zulässig.

Der Freibach und die ihn begleitenden Böschungen werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dadurch ist der Bestand der vorhandenen Nußbäume, die in der dem Bach zugewandten Böschung stehen, gesichert. Die bestehenden Lücken sollen durch Neupflanzung geschlossen werden. Auch auf der Westseite der Erschließungsstraße zur Alten Straße hin soll die Baumpflanzung ergänzt werden. Veränderungen in der Oberflächenstruktur im Bereich der öffentlichen Grünzone sind nicht vorgesehen. Eine Nutzung der öffentlichen Flächen wird nicht zugelassen.

Nutzungskonflikte können auf der Nordseite der Böschung am Freibach entstehen, wo die künftig mit einem Pflanzgebot belegten Flächen von den jeweiligen Grundstücks

anrainern unterschiedlich genutzt werden, teils als Nutzgarten, aber auch als Wäschetrockenplatz.

Die Satzung des Bebauungsplanes stellt den Bachlauf und den Bewuchs der Böschungen unter Bestandschutz.

Im übrigen verlangt § 10 der Landesbauordnung, die nicht überbauten Bereiche der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für weitergehende Vorschriften von seiten des Bebauungsplanes besteht kein Anlaß.

Östringen, den 26.09.90

[Handwritten signature]

Bamberger, Bürgermeister

Aufgestellt: Bad Schönborn, den 6.2.1990
K/s

BAU-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI/INGEWA

7525 Bad Schönborn, Beethovenstraße 7
Telefon 07253 6996

