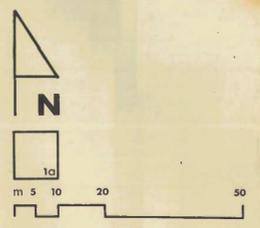
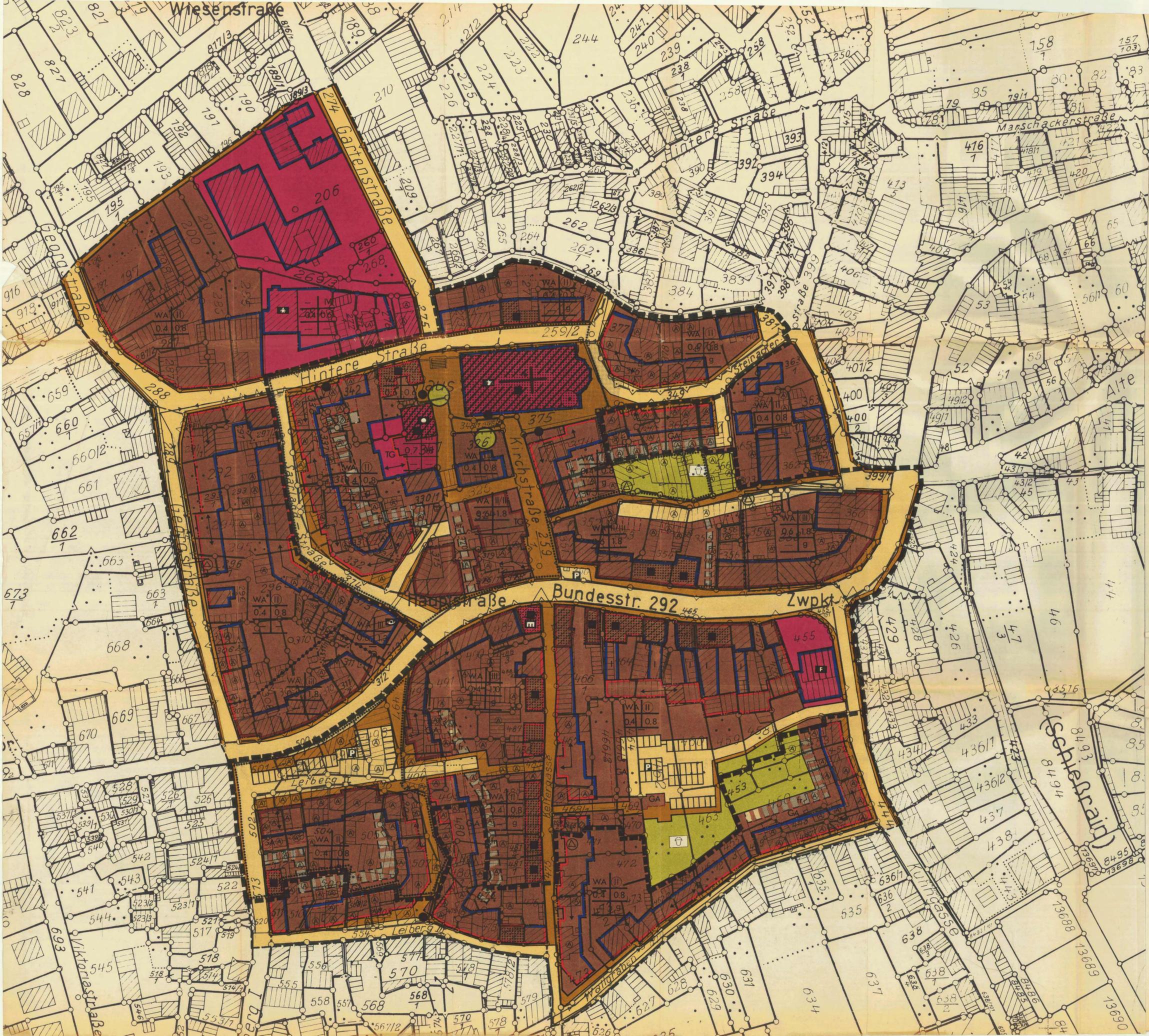


# Sanierung Östringen Bebauungsplan Zeichnerische Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§16(2) Bau NVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§16(2) Bau NVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§16(2) Bau NVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§16(2) Bau NVO)
- 9 geschlossene Bauweise (§22(3) Bau NVO)
- Stellung der Baulichen Anlagen (§9(1) BBauG)
- Baulinie (§23(2) Bau NVO)
- Baugrenze (§23(3) Bau NVO)
- Fläche für Gemeinbedarf (§9(1) BBauG)
- Rathaus
- Feuerwehr
- Post
- Museum
- Kirche
- Kindergarten
- Verkehrsflächen (§9(1) BBauG)
- öffentliche Parkfläche
- Umformerstation (§9(1) BBauG)
- Grünfläche (§9(1) BBauG)
- Spielplatz
- Ga Stf. Garagen-Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Fahrrecht und Wegerecht (§9(1) BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16(4) Bau NVO)
- im EG nur Nutzungsarten nach §4(2) Bau NVO
- zu erhaltende Bäume (§9(1) BBauG)
- unter Denkmalschutz stehende Gebäude
- zu erhaltende Gebäude
- unter Schutz stehende Einzeldenkmale
- zu erhaltender Strassenraum (§10(1) StBauFG)
- abzubrechende Gebäude (§10(1) StBauFG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Grenze des Planungsgebietes (Rahmenplan)
- 20-KV KABEL



MAI 1976  
Lothar Götz und Partner  
Architekten  
Stuttgart-Heidelberg



In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

- 1 Das Bauland
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)  
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO).  
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4, 5, 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (§ 1 (4) BauNVO).  
Für die im Plan besonders gekennzeichneten Gebäude sind im Erdgeschoß nur die im Absatz 2 Nr. 2 des § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig (§ 4 (5) BauNVO).  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in die Hauptbebauung eingebunden sind.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)  
Die Werte für das Nutzungsmaß sind der Planzeichnung zu entnehmen.  
§ 21 a BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 1 b BBauG)  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 (3) BauNVO).
  - 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 b BBauG)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).  
Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung eingetragenen Umformstationen.
  - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Die Festsetzung erstreckt sich auch auf Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
  - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bei reinen Wohngebäuden mit der Straßenseite zwischen 0,8 m und 1,2 m über dem bestehenden Straßenniveau festgesetzt.
  - 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG)  
Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Das Erstellen von Garagen auf

diesen Flächen oder ihre Überdachung ist unzulässig.

Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig.

Die Garagen sind in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zu errichten.

Sie sind unter Ausnutzung des Sockelgeschosses im hinteren Kellerbereich der Gebäude unterzubringen, wobei sie um ca. 2/3 ihrer Gesamttiefe über die Gebäude vorstehen sollen.

Die Erschließungswege sind hofseitig zu führen und, wenn nötig, gegenüber dem Straßenniveau entsprechend abzusenken.

Wo keine besonderen Flächen für Garagen ausgewiesen sind, sind diese im Gebäude unterzubringen.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Tiefgaragen dürfen nur über die dafür festgesetzten Zufahrten erschlossen werden.

- 1.8 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 f BBauG)  
Auf den Baugrundstücken für Gemeinbedarf sind nur die in der Planzeichnung eingetragenen Nutzungsarten zulässig.
- 2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)  
Die Verkehrsflächen sind aus der Planzeichnung zu ersehen.  
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind wie diese auszubilden, sofern sie nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind.
- 3 Die vorhandenen und die geplanten Umspannstationen sind in die Bebauung einzubinden. Die Benutzbarkeit ist durch entsprechende Rechte zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern (§ 9 (1) 5 BBauG).
- 4 Führung oberirdischer Leitungen (§ 111 (1) 4 LBO)  
Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
- 5 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)  
Auf den Grünflächen in Block H und N sind Spielplätze für die Allgemeinheit zu errichten. Hier sind zweckgebundene eingeschossige Anlagen bis zu einer Grundfläche von je 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 11 BBauG)  
Die ständige Zugänglichkeit aller Garagen ist durch die Schaffung eines Geh- und Fahrrechtes auf den Erschließungswegen zugunsten der Anlieger sicherzustellen.  
Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Post ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht auf den Erschließungswegen zugunsten derselben sicherzustellen.

- 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 BBauG)  
Die in den Grünflächen ausgewiesenen Spielplätze sind durch kleinkronige Bäume oder ähnlich niedere Gehölze abzuschirmen. Immergrüne sind zu bevorzugen.  
Die Dachoberflächen der Garagen sind mindestens zu 30 % durch Rasen oder niedere Krautschicht zu begrünen und als Terrassen auszubilden.
- 8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 16 BBauG)  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art sind im Bereich der Krontraufen zu vermeiden.
- 9 Folgende in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäude sind in ihren äußeren Proportionen und ihrer Gestalt (Dachform, Fassade, Baumaterial etc.) voll zu erhalten und nicht durch Anbauten oder Aufbauten zu verändern (§ 1 (5) BBauG in Verbindung mit § 111 LBO).

Straße	Lgb. Nr.	Benennung des unter Schutz stehenden Gebäudes	Verwendungsart	Stilart oder Bauzeit
Leiberg III	477	Riegelhaus	Wohnhaus	ca. 1700
Keltergasse 6	486	Riegelhaus	Wohnhaus	17. Jh.
Keltergasse 10	484	Riegelhaus	Wohnhaus	17. Jh.
Keltergasse 12	482	Riegelhaus	Wohnhaus	ca. 1700
Keltergasse 14	481/2	Riegelhaus	Wohnhaus	ca. 1700
Keltergasse 16	481/1	Riegelhaus	Wohnhaus	ca. 1700
Keltergasse 1	466/1	Riegelhaus	Wohnhaus mit Laden	ca. 1700
Hauptstraße 106	462		Wohnhaus mit Laden im Ensemble	
Hauptstraße 108	461		Wohnhaus mit Laden im Ensemble	

## II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (2) BBauG)

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen kommen nach § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 111 LBO-BW folgende örtliche Bauvorschriften zur Festsetzung:

- 1 Die Baukörper müssen die durch die vorhandene Bebauung und Straßen- und Platzräume gegebenen Proportionen beachten (§ 111 (1) LBO).
- 2 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von  $40^{\circ}$  -  $55^{\circ}$  auszuführen. In diesem Bereich ist die Kombination mehrerer Neigungen möglich, wie in untenstehender Skizze angedeutet ist.



Als Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden. Dachaufbauten sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind zur Schaffung von Terrassen bis zu einer Länge von 40 % der Gebäudelänge, max. 4 m, zulässig.

Die Firstrichtung und damit Trauf- bzw. Giebelständigkeit ist aus Festsetzung I 1.5 zu entnehmen.

Für das Gebäude in der östlichen Hälfte des Blockes F (Ecke Hauptstraße und Kirchberg) ist im inneren Bereich ausnahmsweise ein Flachdach zulässig, im äußeren Bereich (auf eine Breite von ca. 3 m) muß das Dach nach allen Seiten eine Neigung von  $40^{\circ}$  -  $55^{\circ}$  aufweisen. Die geneigten Dachflächen sind mit Ziegeln zu decken. Das Flachdach kann in technisch geeigneten Materialien ausgeführt werden.

- 3 Die Fassaden sind in Anlehnung an die vorhandene historische Bausubstanz zu gestalten. Es ist darauf zu achten, daß die Kleinmaßstäblichkeit erhalten bleibt.  
Es dürfen nur naturbelassene Materialien verwendet werden. Bei verputzten Flächen ist die Farbe unter Berücksichtigung der Umgebung festzulegen. Eine stärkere Verwendung von Farben ist anzustreben. Die Garagentore sind in dunkel gehaltenem Naturholz auszubilden. Die Verwendung von Kunststoffplatten u. ä. (z. B. als Balkonbrüstung oder Windfang), Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Zementasbestplatten und Glasbausteine ist nicht zulässig (§ 111 (1) NV 1 LBO).  
Bei sämtlichen unter Denkmalschutz stehenden oder zu erhaltenden Gebäude sind die vorhandenen Fachwerke freizulegen.  
Für die Bebauung in Block M und N beiderseits der Keltergasse und in Block N entlang der Hauptstraße ergehen zusätzlich folgende Festsetzungen:  
Für eine Neubebauung in den Baulücken ist die Fassadengestaltung aus den beherrschenden Fassadenelementen (z. B. Fachwerk, Gewände etc.) der historischen Altbebauung unter Verwendung neuzeitlicher Mittel sinngemäß abzuleiten. Die Traufhöhe darf die der bestehenden Nachbargebäude nicht wesentlich übersteigen.  
Werbeanlagen sind in Berücksichtigung des historischen und stadtgestalterischen Wertes dieser Straßenzüge nur im Rahmen der oben angeführten Gestaltungsvorschriften und nur im Erdgeschoß (Ladengeschoß) zulässig (§ 111 (1) LBO).
- 4 Das Anbringen von mehr als einer Antenne auf den Gebäuden ist unzulässig. Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig (§ 111 (1) 3 LBO).
- 5 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasen-Gitterplatten anzulegen und gestalterisch in die Grünflächen einzubeziehen (§ 111 (1) 6 LBO). Siehe auch Festsetzungen I 6.
- 6 Die unbebauten Flächen sind möglichst einheitlich als Rasenflächen zu gestalten. Als Bepflanzung sind kleinkronige Bäume, andere niedere Gehölze und niedere Pflanzen der Krautschicht möglich.  
Einfriedungen baulicher Art sind unzulässig. Eine Abgrenzung kann durch niedere Gehölze geschehen.

### III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (4) BBauG)

1 Vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg wird nachrichtlich übernommen und festgesetzt:

- Die folgenden in der Planzeichnung eingetragenen mittelalterlichen Denkmale sind als Kulturdenkmale entsprechend dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg mit dem Schutz nach diesem Gesetz anzusprechen und zu berücksichtigen:
- Unter der katholischen Pfarrkirche befindliche Reste von Vorgängerbauten,
  - Wappenstein des Bischofs Markward von Speyer (1517 ?) im Kirchberg neben Rathaus,
  - an der Südseite der katholischen Kirche eingelassene Grabplatte von 1573,
  - Kreuzigungsgruppe aus dem 18. Jahrhundert im Kirchberg vor dem Pfarrhaus,
  - Pietà im Steingehäuse, wohl 18. Jhrdt, Leiberg II/ Ecke Leiberg III, Lgb. Nr. 508/1

Außerdem folgende Gebäude:

Straße	Lgb. Nr.	Benennung des unter Schutz stehenden Gebäudes	Verwendungsart	Stilart oder Bauzeit
Hintere Straße 6	339	Eingemauerter Schriftstein		1708
Hintere Straße 10	344	Hofanlage mit Fachwerkhäusern	Wohnhaus	1750
Hintere Straße 19	271	Riegelhaus	Wohnhaus	1650
Kirchplatz	375	Katholische Kirche		1893 - 1895
Kirchstraße 11	347	Rathaus		1899
Hauptstraße 100	488/1	Altes Rathaus	ehemalige Gewerbeschule	1763
Hauptstraße 102	466/1	Fachwerkhaus	Wohnhaus mit Laden	18. Jh.
Hauptstraße 104	464	Riegelhaus	Wohnhaus	1692

Haupt- straße 110	459	Fachwerkhaus	Wohnhaus mit Laden	18. Jh.
Haupt- straße 113	354	Fachwerkhaus	Wohnhaus mit Laden	17. Jh.
Haupt- straße 115	355	Riegelbau, Erdgeschoß massiv	Wohnhaus	17. Jh.
Leiberg 1/2	512	Fachwerkhaus	Wohnhaus	18. Jh.
Keltergasse 4	487	Riegelhaus mit teilweise neuem Unterbau	Wohnhaus	1604
Kelter- gasse 14 - 16	481/2 481/1	Torbogen		1811

Bauvorhaben in der Umgebung von gemäß § 34 i.V. mit § 12 DschG als eingetragen geltenden Kulturdenkmälern, im konkreten Fall: Kirche, Hintere Straße 19, Hauptstraße 100, Hauptstraße 104, Keltergasse 4, fallen unter den in § 15 DschG ausgesprochenen Umgebungsschutz und sind somit denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Dies gilt in besonderem Maße für den Bereich um Kirche und Rathaus, einschließlich Kirchstraße (Einkaufszentrum!).

Folgender Hinweis ist zu beachten und als Auflage in jede Baugenehmigung aufzunehmen:

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Zuwiderhandlungen können nach § 33 Abs. 1a und 2 DschG mit Geldbußen jeweils bis zu DM 20.000,-- geahndet werden.

- 2 Von der Badenwerk AG wird nachrichtlich übernommen und festgesetzt:  
Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichnete Umspannungstation ist bei der Planung zu berücksichtigen.

#### IV Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

- 1 **Fußgängerzone**  
Zur Abgrenzung der Fußgängerzone in der Kelterstraße, im Kirchberg und um die Kirche gegenüber den Straße wird eine einheitliche Gestaltung der Wegflächen unter Verwendung von Betonverbundsteinen und Pflanztrögen empfohlen. Die Fußgängerzone sollte gestalterisch an die Freiflächen innerhalb der Baublocks angebunden werden.
- 2 **Grünflächen, Spielplätze, Stellplätze**  
Für die Gestaltung dieser Flächen erscheint eine gezielte Fachplanung sinnvoll. Es ist anzustreben, die nach Landesrecht geforderten Spielplätze als Gemeinschaftsanlagen im Innern der einzelnen Blöcke zu erstellen.
- 3 **Fassadengestaltung**  
Für die Bebauung in Block M und N beiderseits der Keltergasse und in Block N entlang der Hauptstraße empfiehlt es sich, gesonderte Fassadengestaltungspläne zu erstellen und über eine Ortsbausatzung festzusetzen.  
Bei Neubaumaßnahmen in diesen Bereichen sollte Rücksprache mit dem Planer genommen werden.
- 4 Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Straßenräume und Plätze sollten erhalten und auch bei einer Neubebauung wieder hergestellt werden (§ 1 (5) BBauG in Verbindung mit § 10 (1) StBauFG).
- 5 Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten baulichen Anlagen sind abzurechen (§ 10 (1) StBauFG).

Östringen, den

1977

Kimling  
Bürgermeister

Anhang

# Blockeinteilung

