

STADT ÖSTRINGEN  
LANDKREIS KARLSRUHE

S a t z u n g

über die zweite Änderung des Bebauungsplanes  
"Stadtkernsanierung Östringen"

Aufgrund § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76 (BGBl I. S. 2257 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.79 (BGBl I. S. 949), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 01.01.65 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.80 (GBL S. 116) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.55 (GBL S. 129) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.75 (GBL 1976 S. 1) mit den Änderungen durch Gesetz vom 12.02.80 (GBL S. 119) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 24.03.82 die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Stadtkernsanierung in Östringen" der Stadt Östringen als Satzung beschlossen.

§ 1 - Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen.

§ 2 - Inhalt der Änderung

- I. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (M 1:500) vom 04.05.76 in der Fassung der ersten Änderung vom 23.10.78 werden durch die dieser Satzung als Bestandteil angeschlossenen zeichnerischen Festsetzungen geändert.
- II. Im übrigen bleiben die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 04.05.76 in der Fassung der Änderung vom 23.10.78 unberührt.

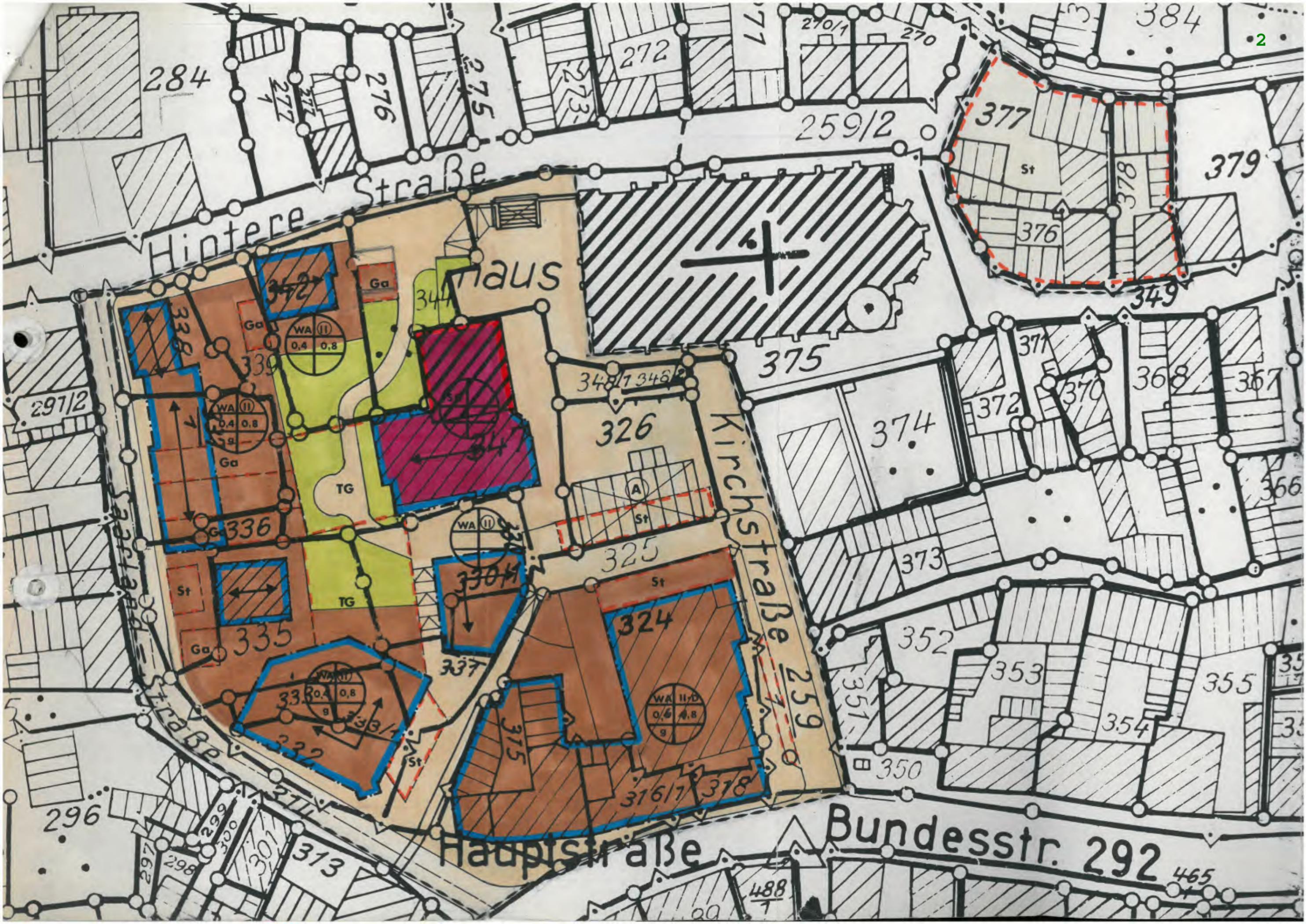
§ 3 - Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.



*[Handwritten signature]*  
Bamberger, Bürgermeister

Östringen, den 21.04.82



# Sanierung Östringen Bebauungsplantektur Saarlandstrasse - Steinacker

## Zeichnerische Festsetzungen

-  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse(zwingend)(§16(2)3BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse(Höchstgrenze)(§16(2)BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§16(2)2BauNVO)
-  Geschossflächenzahl (§16(2)1BauNVO)
-  geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
-  Stellung der Baulichen Anlagen (§9(1)1bBBauG)
-  Baulinie (§23(2) BauNVO)
-  Baugrenze (§23(3) BauNVO)
-  Flächen für Gemeinbedarf (§9(1) 1fBBauG)
-  Rathaus
-  Feuerwehr
-  Post
-  Museum
-  Kirche
-  Kindergarten
-  Gehweg Verkehrsflächen (§9(1)3BBauG)
-  Fahrbahn
-  öffentliche Parkfläche
-  Umformerstation (§9(1) 5BBauG)
-  Grünfläche (§9(1) 8BBauG)
-  Spielplatz
-  Garagen - Stellplätze
-  Tiefgarage
-  Fahrrecht (§9(1)11BBauG)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung(§16(4)BauNVO)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(5)BBauG)
-  Im EG nur-Nutzungsarten nach § 4 (2) 2 Bau NVO
-  unter Denkmalschutz stehende Gebäude(§10(1)StBauFG)
-  zu erhaltende Gebäude (§10(1)StBauFG)
-  unter Schutz stehende Einzeldenkmale(§10(1)StBauFG)
-  zu erhaltender Strassenraum (§10(1)StBauFG)
-  abzubrechende Gebäude (§10(1)StBauFG)
-  zu erhaltende Bäume (§9(1)16BBauG)

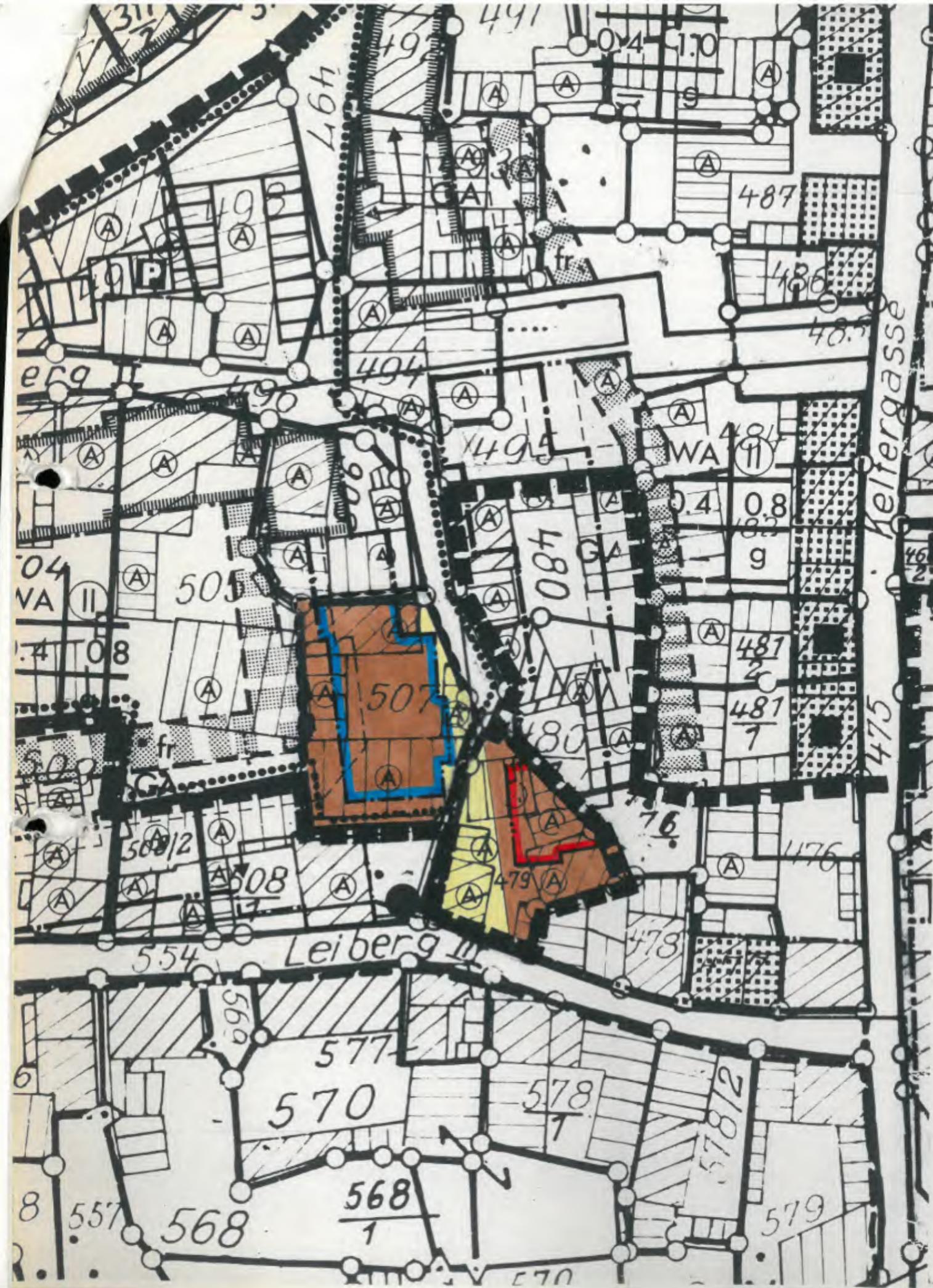


0 5 10 20 m

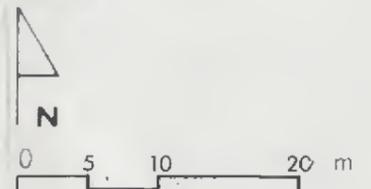
Lothar Götz und Partner  
Architekten  
Stuttgart - Heidelberg

November 1981

# Sanierung Östringen Bebauungsplankultur<sup>4</sup> Leiberg II Zeichnerische Festsetzungen



- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse(zwingend)(§16(2)3BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse(Höchstgrenze)(§16(2)BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§16(2)2BauNVO)
- 2,8 Geschossflächenzahl (§16(2)1BauNVO)
- 9 geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
- ← Stellung der Baulichen Anlagen (§9(1)1bBBauG)
- Baulinie (§23(2) BauNVO)
- Baugrenze (§23(3) BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf (§9(1) 1fBBauG)
- Rathaus
- F Feuerwehr
- P Post
- M Museum
- † Kirche
- Kindergarten
- Gehweg Verkehrsflächen (§9(1)3bBauG)
- Fahrbahn
- P öffentliche Parkfläche
- A Umformerstation (§9(1) 5BBauG)
- Grünfläche (§9(1) 8BBauG)
- Spielplatz
- G Garagen - Stellplätze
- T Tiefgarage
- F Fahrrecht (§9(1)11BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung(§16(4)BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(5)BBauG)
- Im EG nur Nutzungsarten nach § 4 (2) 2 Bau NVO
- unter Denkmalschutz stehende Gebäude(§10(1)StBauFG)
- zu erhaltende Gebäude (§10(1)StBauFG)
- unter Schutz stehende Einzeldenkmale(§10(1)StBauFG)
- zuerhaltender Strassenraum (§10(1)StBauFG)
- A abzubrechende Gebäude (§10(1)StBauFG)
- zu erhaltende Bäume (§9(1)16BBauG)



Lothar Götz und Partner  
Architekten  
Stuttgart - Heidelberg

November 1981

## ★ Begründung

**Vorgeschichte** Der am 03.03. 1978 vom Landratsamt Karlsruhe genehmigte Bebauungsplan Ortskernsanierung Östringen wurde in den Jahren 1974 - 1975 erarbeitet. Mit der Bekanntmachung am 31.03.1978 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Er basiert auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Ortskerns, die im Oktober 1973 begonnen wurden. Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte die förmliche Festlegung zweier Teilbereiche des Bebauungsplangebietes als Sanierungsgebiet, mit dem Ziel, den Bebauungsplan hier vorrangig zu verwirklichen.

Im November 1981 wurde eine erste Tektur des Bebauungsplanes im Bereich des Rathauses erforderlich, nachdem die Rathuserweiterung früher als geplant realisiert werden mußte.

**Tekturgebiete** Die nun durchzuführende Tektur des Bebauungsplanes umfaßt drei Teilbereiche:

1. Das Gebiet Saarlandstraße, Hintere Straße, Kirchstraße in den Blöcken E und F des Untersuchungsgebietes mit den Flurstücken 330, 330/1, 331, 332, 333, 333/1, 335, 336, 337/1, 338, 339, 342, 344 sowie 316/1, 318, 319, 320, 324.
2. Der Bereich Steinacker I im Block C des Untersuchungsgebietes mit den Flurstücken 376, 377 und 378.
3. Das Anwesen im Leiberg II mit dem Flurstück 479 im Block M des Untersuchungsgebietes.

**Anlaß und Zweck der Tektur**

**Tekturgebiet I - Saarlandstraße**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich Hintere Straße/Saarlandstraße eine durchgehend geschlossene Bauweise vor, wobei die nach Landesrecht erforderlichen Stellplätze und Garagen jeweils in dem der Straßenseite abgewandten Bereich der Gebäude vorgesehen sind und über einen gemeinsamen Weg im Blockinneren erschlossen werden. Bei dieser Konzeption wurde davon ausgegangen, daß die Baumaßnahmen im gesamten Bereich Hintere Straße/Saarlandstraße in einem Zug geplant und realisiert werden. Nachdem sich im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen herausgestellt hat, daß die Realisierung nur in Teilbereichen und zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen kann, ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Stellplatzkonzeption nur unter großen Schwierigkeiten durchzuführen.

Zweck der Bebauungsplantektur ist, das Stellplatzangebot in diesem Bereich zu dezentralisieren, um die Garagengruppen kleineren Realisierungsabschnitten zuordnen zu können. Bei der Festlegung dieser Abschnitte wurde das Wohngebäude auf Flurstück 335 als Bestand in den Bebauungsplan übernommen, da auf diesem Anwesen in absehbarer Zeit keine Neubaumaßnahmen vorgesehen werden können.

Darüber hinaus ist eine Umplanung erforderlich, nachdem die Sparkasse Östringen beabsichtigt, anstelle des jetzigen Gebäudes am Kirchberg im südlichen Bereich der Saarlandstraße einen Neubau zu errichten. Das alte Bankgebäude soll zugunsten einer großzügigeren Platzgestaltung vor dem Rathaus und der Kirche abgerissen werden.

Im Zuge dieser Änderungen wurde der Bebauungsplan im Bereich des geplanten Kaufhauses entsprechend der dort vorgesehenen Neubebauung fortgeschrieben.

Der vorliegende Tekturplan für diesen Bereich wurde auf der Grundlage eines Bebauungsvorschlages des Büros Eppinger + Schmid + Hagenlocher + Nölle - Freie Architekten und Landschaftsarchitekten erstellt, das von der Stadt Östringen mit der Erarbeitung eines Grünordnungskonzeptes beauftragt wurde.

#### Tekturgebiet II - Steinacker I

Im Bereich Steinacker I besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die Flurstücke 376, 377 und 378 zu erwerben, um hier eine größere Anzahl von Stellplätzen für den Bereich um Kirche und Rathaus zu schaffen. Der Tekturplan sieht deshalb, im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, keine Neubebauung des Bereiches, sondern lediglich den Abbruch der bestehenden Gebäude vor. Die freiwerdende Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, auf der ca. 28 Stellplätze geschaffen werden können und die bei den jährlich wiederkehrenden Marktveranstaltungen in der Hinteren Straße und im Steinacker als zusätzliche Schaustellerfläche verwendet werden können.

#### Tekturgebiet III - Leiberg II

Im Bereich Leiberg II wurde das Flurstück 479 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da dieses Anwesen ebenfalls von der Gemeinde erworben werden kann und damit die Möglichkeit gegeben ist, den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Fußweg zum Leiberg III bereits jetzt zu realisieren, ohne das Flurstück 508/1 angreifen zu müssen. Für die Realisierung des Fußweges war es zudem erforderlich, die Baugrenzen und Baulinien geringfügig nach Osten hin zu verschieben.

Auf dem Grundstück 507 wurden die Baugrenzen etwas verändert, um eine Grundlage für die Realisierung eines dort geplanten Bauvorhabens zu schaffen und um dieses Bauvorhaben in die bestehende Bausubstanz städtebaulich sinnvoll einzufügen.

Art und Maß  
der Nutzung

#### Bauweise

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Bauweise wurden ungeändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Festlegungen zur Stellung der Gebäude, zur Dachform und zur Fassadengestaltung werden nicht geändert.

Verkehrs-  
flächen

Durch den Abriß der alten Sparkasse und die Erweiterung des Platzes vor dem Rathaus wurden die Fußgängerflächen erweitert. Außerdem wurde westlich des Rathauses in einer Grünfläche ein zusätzlicher Fußweg vorgesehen. Im südlichen Bereich des Platzes vor dem Rathaus wurde eine weitere Stellplatzzeile vorgesehen. Ebenso im Bereich des geplanten Sparkassenneubaus:

Wie bereits oben erläutert, wurde im Bereich Steinacker I eine weitere Fläche für Parkierungsmöglichkeiten ausgewiesen.

Private Gara-  
gen und Stell-  
plätze

Für einen Teil der geplanten Bebauung entlang der Saarlandstraße wurden die nach Landesrecht nachzuweisenden Stellplätze als Garagen in Verlängerung der bereits gebauten Rathaustiefgarage ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über eine Durchfahrt unter der Blockrandbebauung. Die Garagen müssen in ihrer Höhenlage so ausgerichtet werden, daß ihre Oberkante mit der der Rathaustiefgarage gleich ist, damit eine gemeinsame Eingrünung möglich ist. Die Fahrspur in der Mitte, über die auch die Tiefgarage erschlossen wird, sollte pergolaartig überdeckt werden, damit auch hier eine Begrünung möglich ist.

Für den Sparkassenneubau wurde ebenfalls eine Tiefgarage vorgesehen, die von Süden an die Rathausgarage anschließt. Auch diese Tiefgarage muß in der Höhenlage so gehalten werden, daß eine Begrünung möglich ist.

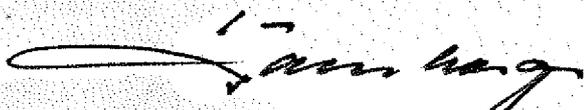
Flächen- und  
Dichtebe-  
rechnung

Die Fläche der 3 Tekturbereiche umfaßt zusammen 7.150 qm. Für die einzelnen Nutzungsarten ergeben sich folgende Änderungen:

	Bebauungsplan	Tekturplan
Bruttowohnbauwand	7.150 qm	7.150 qm
davon Nettowohnbauwand	5.790 qm	4.264 qm
öffentliche Verkehrsfläche	390 qm	1.240 qm
öffentliche Gehwege	610 qm	1.106 qm
Grünfläche	360 qm	940 qm
Überbaubare Fläche	2.584 qm	2.432 qm
zulässige Geschoßfläche	5.862 qm	5.392 qm

Die übrigen Flächenmerkmale des rechtskräftigen Bebauungsplanes verändern sich durch die Tektur nicht oder nur geringfügig. Auch in der Kostenberechnung ergeben sich nur unwesentliche Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Östringen, den 24.03.82

  
Bamberger, Bürgermeister