**Stadt Östringen**

# Satzung
## über den Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“, 10. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 23.04.2008 aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“, 10. Änderung, als Satzung beschlossen.

### § 1
### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 19.11.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2
### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus

- dem Plan im M. 1:1000/1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 19.11.2007, letztmalig ergänzt am 23.04.2008

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 zuwider handelt.

### § 4
### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

STADT ÖSTRINGEN

Östringen, den 24.04.2008

W. Muth, Bürgermeister

# STADT ÖSTRINGEN

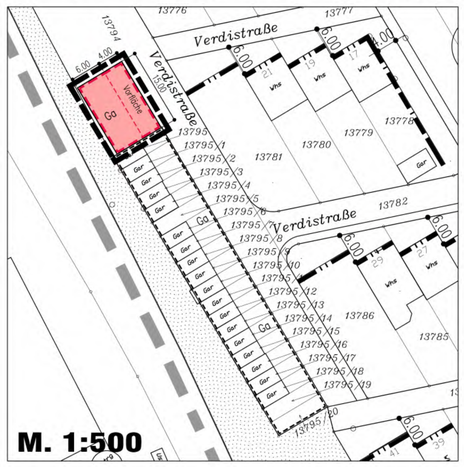
# BEBAUUNGSPLAN "SAND / UNTERE EGERTEN"

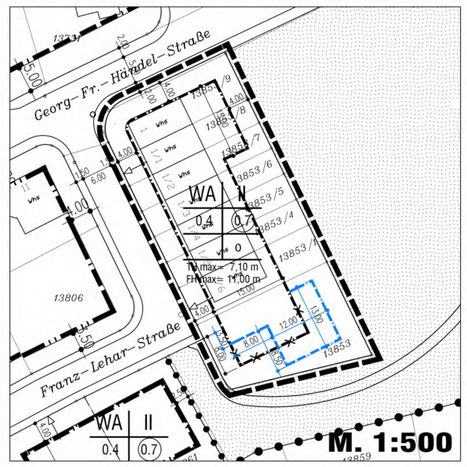
## 10. ÄNDERUNG

**19.11.2007** | **Maßstab = 1:1000**

23.04.2008

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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE




## Legende

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

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

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. 0.7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

2.4.1 TH max. maximal zulässige Traufhöhe

2.4.1.1 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

2.4.2 FH max. maximal zulässige Firsthöhe

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

3.1. o offene Bauweise

3.2. E Nur Einzelhäuser zulässig

3.3. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4. Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baulinie, die keiner Änderung unterliegt

3.5. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baugrenze, die keiner Änderung unterliegt

3.6. neu konzipierte Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

**4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

4.1. Ga Garagenstandorte

**5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**

5.1. Straßenverkehrsflächen

5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Fußweg

5.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

5.3.1 V Verkehrsgrün

**6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

6.1. Öffentliche Grünfläche

**7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)**

**8. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 15.05.2007 und am 19.11.2007.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.02.2008 bis 29.03.2008 im Rathaus der Stadt Östringen.

3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 29.02.2008 bis 29.03.2008.

4. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürgeranhörung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.04.2008 über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten und in der gleichen Sitzung den Bebauungsplanentwurf als Satzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 i.V. mit §10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 24.04.2008

.....
W. Muth,
Bürgermeister

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Sand / Unter Egerten" ist gem. §10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.05.2008 in Kraft getreten.

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

zum Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten", 10. Änderung,
Stadt Östringen

## I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Östringen ist seit vielen Jahren darum bemüht, anstatt der Neuausweisungen von Baugebieten, innerörtliche Baulandressourcen zu aktivieren, um somit dem Landschaftsverbrauch außerhalb des Siedlungsbereiches entgegen zu treten.
Die Änderung des Bebauungsplanes dient dieser Zielsetzung, indem die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 13853 hinsichtlich des Zuschnittes wesentlich verbessert wird, ohne hierbei die Grundzüge des Freiflächenkonzeptes zu tangieren.

Des weiteren reagiert die Stadt Östringen durch die Bebauungsplan-Änderung auf den Parkierungsdruck im Bereich der „Verdistraße" und weist hier weitere Standorte zur Errichtung von Garagen im Bebauungsplan aus.

## II. Bestehendes Planungsrecht, rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten" der Stadt Östringen wurde am 07.02.1972 als Satzung beschlossen und ist seit dem 16.06.1972 rechtkräftig.
Bereits im Juli 1972 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.
Während der Aufsiedlung des Gebietes folgten bis zum Jahr 1978 weitere 6 Änderungen für einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches.

In den Jahren 2004/2005 hat die Stadt Östringen durch die Aufstellung der 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes eine behutsame Nachverdichtung in den Quartieren „Georg-Friedrich-Händel-Straße" – „Mühlacker Straße" – „Johann-Sebastian-Bach-Straße" ermöglicht und damit das Planwerk an die heute zu formulierenden Anforderungen an einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden angepasst.

Die Änderung erfolgt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Grundlage für die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung sowie 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 14.02.2006 (GBl. S. 20), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

Die Änderung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil farbig dargestellten Planungsinhalte.

Die Schriftlichen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften sind von der Änderung nicht betroffen und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

## III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

### 1. Änderung der überbaubaren Fläche

Im Jahr 2004 wurde durch die 9. Bebauungsplan-Änderung die Möglichkeit eröffnet, Teile ausgewiesener Grünzüge, und hier insbesondere den rückwärtigen Teil des Festplatzes, als Nachverdichtungsmaßnahme zu bebauen.
Im letztgenannten Bereich entstanden eine Hausgruppe (Flurstücke Nr. 138523/1 bis Nr. 13853/9) sowie ein „Restgrundstück" (Flurstück Nr. 13853) für eine Einzelhaus-Bebauung.

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll die Bebaubarkeit dieser Fläche optimiert werden, ohne hierbei das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Anzahl an Geschossen sowie die Bauweise zu verändern.
Von der Maßnahme wird die noch verbleibende Grünfläche nicht beeinträchtigt. Dieses gilt auch für die angrenzende Hausgruppe, für die, im Vergleich zum bisherigen Planungsstand, keine nennenswerten zusätzlichen Verschattungseffekte entstehen.

## 2. Ausweisung einer „Fläche für Gemeinschafts-Garagen"

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist auf den Flurstücken Nr. 13795 und Nr. 13795/1 bis Nr. 13795/20 Standorte zur Errichtung von Garagen aus. Aufgrund des dringenden Bedarfes soll diese Garagenanlage nunmehr auf dem Flurstück Nr. 13794 („Verdistraße") in nördliche Richtung erweitert werden.

Vorgesehen ist die Erweiterung um fünf Einzelgaragen mit einer Tiefe von maximal 6,00 m. Die Garagenvorfläche weist, unter Beibehaltung der derzeitigen Fahrbahnbreite, ein Maß von ≥ 4,00 m auf.

Die Stadt Östringen beabsichtigt, einzelne Grundstücksparzellen zu bilden und diese an interessierte Anlieger des bestehenden Wohngebietes zu veräußern.

Die in Anspruch genommene Fläche ist Bestandteil einer öffentlichen Grünanlage, die in den letzten Jahren weniger intensiv gepflegt wurde. Zur Realisierung der Maßnahme ist eine über die Jahre entstandene straßenbegleitende Vegetationsstruktur zu entfernen.
Der Baum- und Strauchbestand setzt sich u. a. aus folgenden Arten zusammen :

- Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
- Hainbuche
- Hasel
- Wildkirsche
- Weißdorn

Der Unterwuchs ist durch Brombeeren aber auch durch abgelagerte Gartenabfälle und Grünschnitt geprägt.

Eine Begehung im April 2008 ergab, dass die Fläche hinsichtlich artenschutzrechtlicher Kriterien keinen hohen ökologischen Wert aufweist – dies liegt insbesondere begründet in der Lage zwischen der „Verdistraße" und der „Kraichgauer Weinstraße" (Hauptverbindungsstraße Richtung Zeutern).

Die Rodung der Gehölzstrukturen hat außerhalb der Vegetationsperiode zu erfolgen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den beschriebenen Eingriff wird empfohlen, die Fläche zwischen dem westlich angrenzenden Fuß- und Radweg und dem zukünftigen Garagengebäude zu bepflanzen und damit eine Eingrünung auf der sich ergebenden hohen Sockelflächen zu erreichen.

**zu bepflanzende Rückseite**

Aufgestellt : Sinsheim, den 19.11.2007; ergänzt : 23.04.2008 – Gl/Ru

STADT ÖSTRINGEN

Muth, Bürgermeister

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

Architekt