# Stadt Östringen

# Satzung
# zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Sand/Untere Egerten“

Aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 13 BauGB und § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 17.10.2005 im vereinfachten Verfahren die

**9. Änderung des Bebauungsplanes „Sand/Untere Egerten“**
als
**Satzung**

beschlossen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung Anlage I vom 13. Juni 2005 ersichtlich.

## § 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den

**Zeichnerischen Festsetzungen – Planzeichnung M 1:500 – vom 13. Juni 2005 (Anlage I)**

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungs-# planes zuwider handelt.

## § 4 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Östringen, den 18.10.2005

STADT ÖSTRINGEN

Myth

Bürgermeister

# STADT ÖSTRINGEN

# BEBAUUNGSPLAN "SAND / UNTERE EGERTEN"

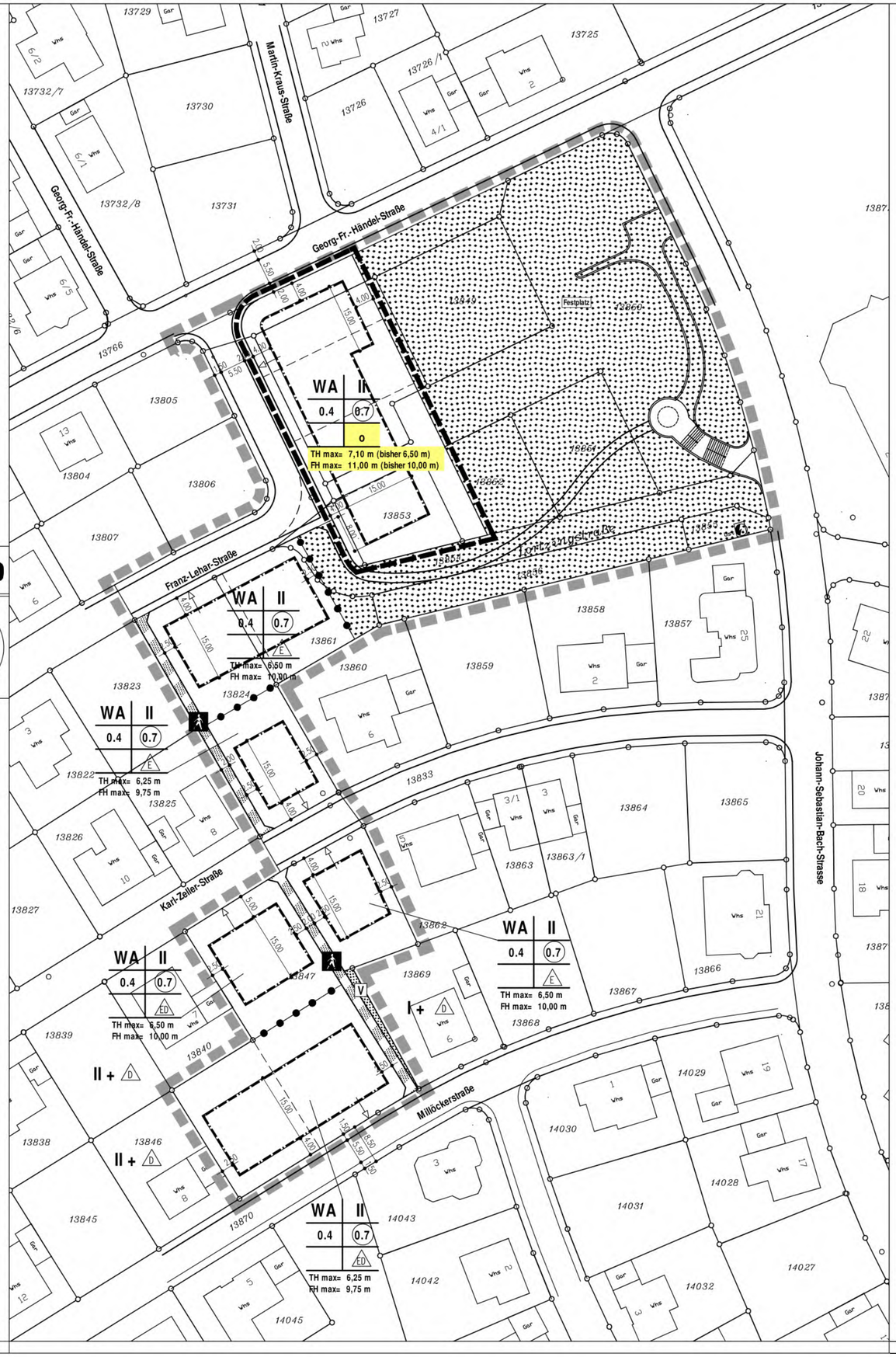
## 9. ÄNDERUNG

| 18.04.2005 | Maßstab = 1:500 |
|---|---|

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

| 13.06.2005 | | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

N




## 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 Mindest- und 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. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 Fußweg

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

4.3.1 V Verkehrsgrün

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

5.1. Öffentliche Grünfläche

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

6.1. Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sand / Untere Egerten, 8. Änderung"

6.2. Grenze des Änderungsbereiches

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

### Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 18.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen und den Vorentwurf gebilligt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.06.2005 .

II. Der Änderungs-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 24.06.2005 in der Zeit vom 04.07.2005 bis 03.08.2005 öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 17.10.2005 als Satzung beschlossen worden.

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, 18.10.2005

.....
Muth ,
Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Teiländerung ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.10.2005 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", 9. Änderung,
Stadt Östringen

## I. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Sand / Untere Egerten" der Stadt Östringen wurden am 07.02.1972 als Satzung beschlossen und ist seit dem 16.06.1972 rechtskräftig.

Das gesamte Gebiet ist, bis auf wenige Baulücken, bebaut.

Im Jahr 2004 hat die Stadt Östringen durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes das Ziel formuliert, eine behutsame Nachverdichtung in den Quartieren „Georg-Friedrich-Händel-Straße" – „Millöcker Straße" – „Johann-Sebastian-Bach-Straße" zu erreichen.

Durch die nunmehr beschlossene 9. Änderung soll auf einer dieser Teilflächen statt der bisher festgesetzten Einzel- und Doppelhaus-Bebauung auch die Errichtung einer Hausgruppe zugelassen werden. Darüber hinaus wird die bestehende Höhenbegrenzung der festgesetzten Bauweise angepasst.

## II. Grundlagen der Bebauungsplan-Änderung

Grundlage für die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Sand / Untere Egerten" ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Die Änderung erfolgt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

Die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert – sie behalten in der Fassung der letzten Änderung uneingeschränkt ihre Gültigkeit und sind damit auch weiterhin auf den in der Planunterlage dargestellten Änderungsbereich anzuwenden.

## III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

In der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Sand / Untere Egerten" wurde im Kreuzungsbereich „Georg-Friedrich-Händel-Straße" – „Franz-Lehar-Straße", unmittelbar angrenzend an den Festplatz, eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 1.700 m² ausgewiesen. Die Fläche resultierte aus der Aufgabe eines Sondergebietes, einem Geländestreifen, der ursprünglich der „Franz-Lehar-Straße" zugeordnet war, sowie einer Teilfläche der nicht zum Ausbau gekommenen „Lortzingstraße". Angedacht war eine Bebauung mit Einzel- bzw. mit Doppelhäusern.

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll auf diesen Flächen nunmehr auch eine Bebauung mit einer Hausgruppe innerhalb der Definition der „offenen Bauweise" ermöglicht werden.
Nach Auffassung der Stadt Östringen lässt sich eine Hausgruppenbebauung aufgrund der besonderen Lage am Festplatz und im unmittelbaren Umfeld der Mehrzweckhalle in die städtebauliche Struktur integrieren. Diese Grundaussage gilt sowohl für die Art und das Maß der umliegenden Bebauung, die hieraus abzuleitende soziale Struktur sowie die vorhandene Verkehrsinfrastruktur.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der vorgesehenen Änderung die maximal zulässige Traufhöhe mit 6,50 m, die nicht zu überschreitende Firsthöhe mit 11,00 m fest. Die Maße werden in der Mitte jeder einzelnen Gebäudeeinheit gemessen. Da die „Franz-Lehar-Straße" ein Gefälle aufweist, würde dieses bei der Bebauung mit einer Hausgruppe zwangsläufig zu einer Gliederung des Baukörpers nach jeder Einheit bedeuten. Da dieses nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Östringen entspricht, soll durch die Bebauungsplan-Änderung die maximal zulässige Traufhöhe um 60 cm, die nicht zu überschreitende Firsthöhe um 1,00 m erhöht werden. Damit ist, unter Berücksichtigung des Längsgefälles der Erschließungsstraße, eine 2-geschossige Hausgruppen-Bebauung mit einem Kniestock von ca. 50 cm realisierbar. Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung ergibt diese Änderung inhaltlich keine nennenswerte Erhöhung des Daches, da der bisherige Bezugspunkt von der Mitte eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte ausging. Negative Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bebauung angrenzender Grundstücke im Hinblick auf die Höhenentwicklung nicht.

## IV. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich auf den Bauflächen nicht, da die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Ausweisung der überbaubaren Flächen keine Änderungen erfahren.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.04.2005; ergänzt : 13.06.2005 – Gl/Ru

Östringen, den 18.10.2005

Muth
Bürgermeister