

Stadt Östringen

Satzung

über

den Bebauungsplan „Schenkloch I“, 3. Änderung

sowie

die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich

des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 3. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 18.04.2011

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung
- b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Schenkloch I“ 3. Änderung, sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 3. Änderung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 14.06.2010 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :

- dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 14.06.2010, letztmalig ergänzt am 25.10.2010 / 24.01.2011
- den Schriftlichen Festsetzungen vom 25.10.2010, letztmalig ergänzt am 24.01.2011

2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 25.10.2010, letztmalig ergänzt am 24.01.2011

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Östringen, den 19.04.2011

Häfner, Bürgermeister-Stellvertreter



Stadt Östringen

Bebauungsplan
"Schenkloch I"

3. Änderung

14.06.2010

Maßstab = 1:500

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 · 74891 SINGHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

25.10.2010
24.01.2011



Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanV).
Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg.

A. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2010 mit Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.12.2010 bis 03.01.2011 im Rathaus der Stadt Östringen.
3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis zum 05.01.2011.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.01.2011 über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten, den Planentwurf gebilligt und in der gleichen Sitzung den Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.
5. Durch öffentliche Bekanntmachung vom 04.02.2011 wurde die Öffentlichkeit über die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2011 bis zum 14.03.2011 informiert.
6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2011 bis zum 18.03.2011 statt.
7. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.04.2011 gebilligt und in der gleichen Sitzung gem. § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

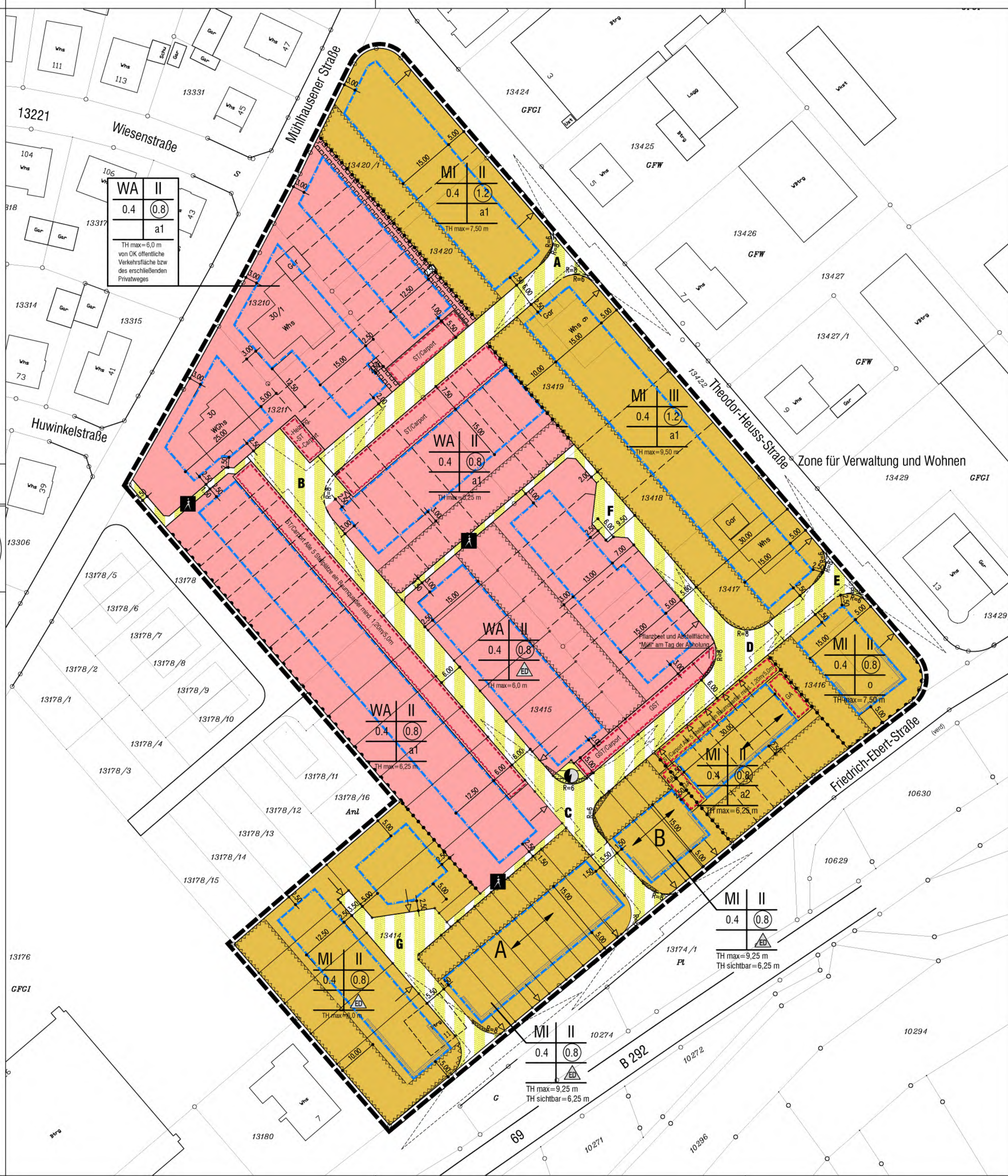
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 19.04.2011

Häfner, Bürgermeister-Stellvertreter

8. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.04.2011 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

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

- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet

- 1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)

- 1.2.1. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 2.2. **0,8** **1,2** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- 2.3. II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 2.4. Höhe baulicher Anlagen inm 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. TH sichtbar= sichtbare Höhe der Außenwand

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

- 3.1. 0 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

- 3.1.1. **H** Nur Hausgruppen zulässig

- 3.1.2. **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.2. a1/a2 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. Hauptfirstrichtung

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

- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
ST Stellplätze
GST Gemeinschaftsstellplätze
GA Garagen
Heizung Blockheizkraftwerk

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 6.1. von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 7.2. Fußweg

- 7.3. Verbot der Zufahrt

- 7.4. Sichtfelder, Anfahrtssichtweite 3 m / 30 m nach RAS-E

- 7.5. z.B. R=6 gewählter Radius im Einmündungsbereich

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 8.1. Elektrizität

9. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 9.1. Geh- und Leitungsrecht zugunsten Eigentümer und Besucher angrenzender Grundstücke

10. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 10.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10

Lärmpegelbereich III

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

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



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die im § 6 (2) 8. BauNVO sowie im § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

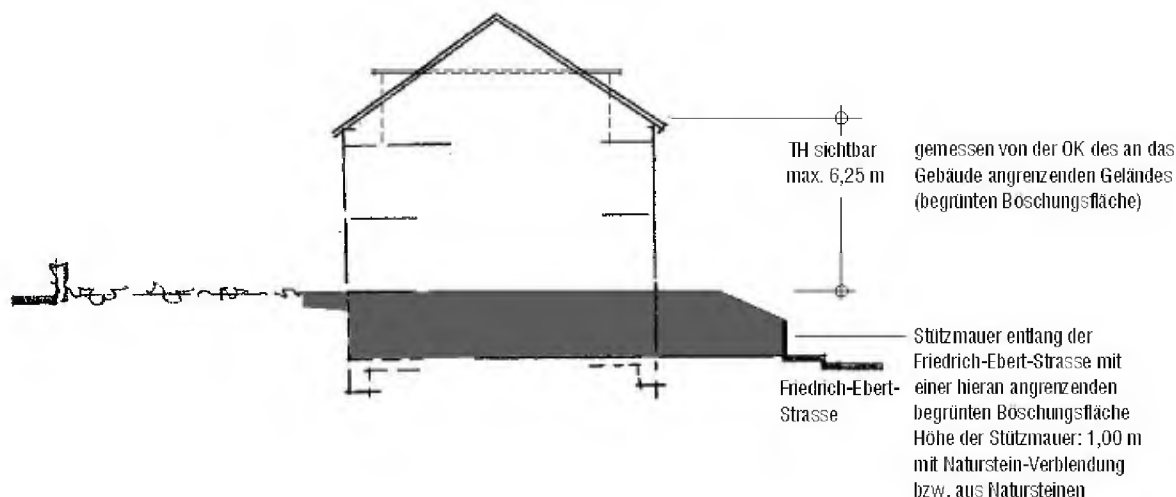
Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei einer Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite betroffen ist.

2.2. „TH sichtbar“ – sichtbare Außenwand-Höhe

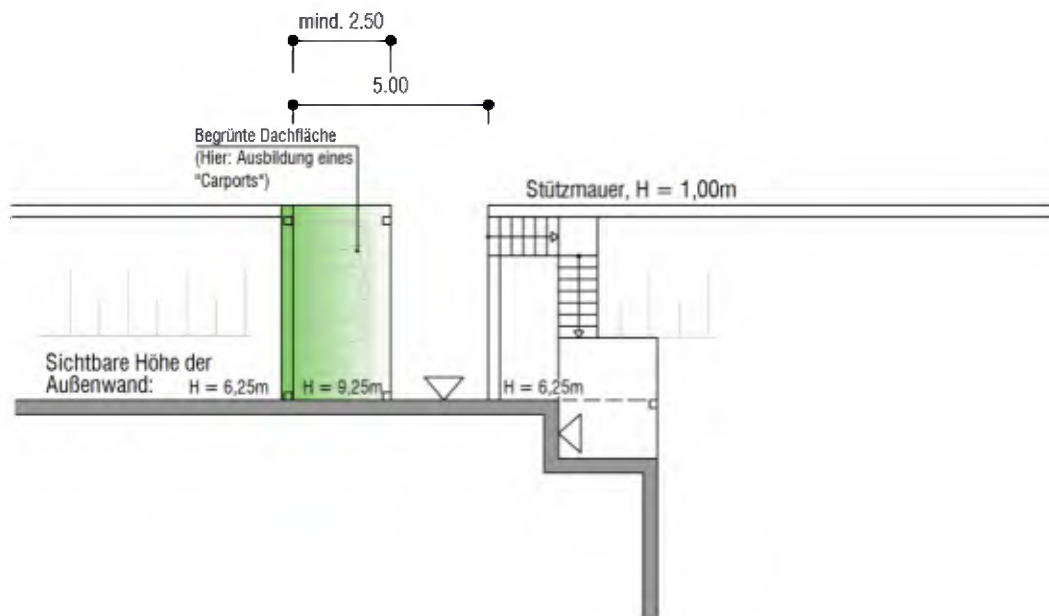
Der Bebauungsplan begrenzt in den Baufeldern „A“ und „B“ die maximal zulässige sichtbare Höhe der Außenwand auf 6,25 m. Diese wird gemessen von der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberkante.



Eine Überschreitung bis zu dem unter der Ziffer 2.1. genannten Maß (maximal 9,25 m) ist auf einer Länge von 3,50 m für Zugänge bzw. Zufahrten zugelassen.

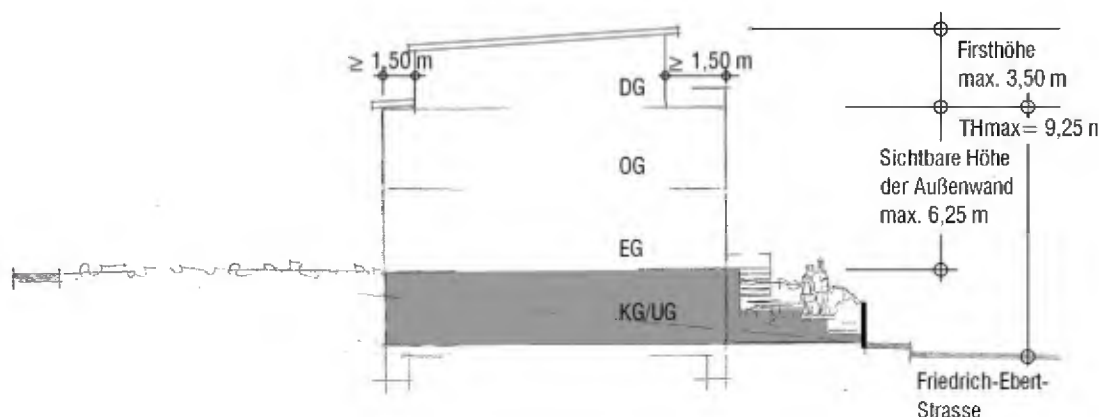
Darüber hinaus darf bei der Errichtung einer dem Hauptgebäude vorgelagerten begrünter Dachfläche (Mindestmaß : Breite 2,50 m, Tiefe 4,00 m) die Außenwand auf einer Länge von 5,00 eine sichtbare Höhe bis zu 9,25 m aufweisen.

Dem Hauptgebäude vorgelagerte Dachfläche



Werden einseitige Puldächer gemäß der Ziffer 1.1.1 der „Örtliche Bauvorschriften“ errichtet, so ist entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ das festgesetzte Maß einer sichtbaren Außenwandhöhe zwingend einzuhalten – straßenabgewandt darf dieses dann maximal 7,50 m betragen.

Die Außenwände eines Dachgeschosses bleiben bei den gemäß den Ziffern 2.1. und 2.2. zu führenden Nachweisen unberücksichtigt, wenn diese um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des Erd- und Obergeschosses zurückspringen (Ausbildung eines Staffelgeschosses). Bei Flachdächern gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Attika.



2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,50 m (bisher : 3,00 m) überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise

3.1.1 „a1“

Es gilt die „Offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Einschränkung, dass die Länge der zulässigen Hausform maximal 30,00 m betragen darf.

3.1.2 „a2“

Es gilt die „Offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Einschränkung, dass nur Hausgruppen zulässig sind. Die nicht zu überschreitende Gesamtlänge beträgt 30,00 m.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden. Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen (oberirdisch errichtete) und überdachte Stellplätze sind im Bereich der „abweichenden Bauweise“ bzw. Hausgruppenbebauung ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen- oder Carport-Standorten gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“/“Carport“ der Legende) zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gartenflächen

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdisch errichtete Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

PKW-Stellplätze sowie Zufahrten werden dann zugelassen, wenn diese mittels der Ausbildung von Grasflächen > 1 cm begrünt und in die Gartenfläche integriert werden.

Ebenfalls zugelassen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. in einen Hang integrierte Garagen) sowie Anlagen bis 40 m³ umbautem Raum, die der zentralen Versorgung der umliegenden Bebauung mit Elektrizität oder Wärme dienen.

6.2. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

7.1. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. Ausnahmen werden zugelassen für in den Hang integrierte Garagen bzw. für in Kellergeschossen untergebrachte PKW-Stellplätze.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23. und 24. BauGB)

Zur Minderung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der B 292 ist in den gekennzeichneten Fassaden der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Büroräumen u. ä. vorzusehen.

Der zu erbringende passive Lärmschutz beinhaltet die Forderung nach Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die schallschutztechnischen Anforderungen an die Fenster gelten auch für diese Belüftungseinrichtungen und möglicherweise vorgesehenen Rolllädenkästen.

9. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. Pflanzgebot

9.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den für PKW-Stellplätze ausgewiesenen Flächen („St“/“Carport“/“Gst“) in einem Abstand mindestens alle 15,00 m ein mittelkroniger Laubbaum aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

10.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

10.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Hinweise

1. Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich der Altstandort „Spedition Roth-ermel“. Aufgrund der Vornutzung des Grundstückes bestehen erhöhte Anforderungen im Zuge der Tiefbaumaßnahmen im Hinblick auf die Bauüberwachung. Möglicherweise ist eine Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien erforderlich.

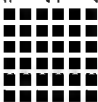
Bei geplanten Änderungen der Nutzung, insbesondere bei Eingriffen in den Untergrund, ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vorab in Kenntnis zu setzen.

Die Altlastenrelevanz der in der Anlage zur Begründung gekennzeichneten Grundstücke (Flurstücke Nr. 13414, Nr. 13415, Nr. 13211 und Nr. 13420) ist zu überprüfen.

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist an dem Baugenehmigungsverfahren schriftlich zu beteiligen.

2. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Zu beachten ist die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.2007. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert „Z0“ einhalten.
3. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe zu erfragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.10.2010; ergänzt : 24.01.2011 – GI/Ru

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

Häfner, Bürgermeister-Stellvertreter

Architekt

Anlage**Artenverwendungsliste****mittelgroße Bäume (15 m bis 20 m / 25 m)**

×	Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
×	Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
×	Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
×	Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
×	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
	Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
	Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
×	Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winter-Linde
×	Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegel-Linde

mittelgroße Bäume (10 m bis 15 m)

	Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
×	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
×	Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
×	Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
×	Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
×	Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
	Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
×	Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommer-Linde
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
×	als Straßenbaum geeignet	



Örtliche Bauvorschriften

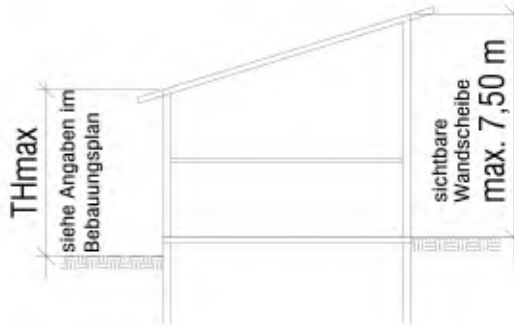
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 3. Änderung
Stadt Östringen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird und die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), das Maß von 7,50 m nicht überschreitet.



Tonnendächer sind unzulässig.

1.1.2 Dachneigung

Es sind Dachneigungen größer/gleich 15° und kleiner/gleich 40° zulässig.

Als Ausnahme können Flachdächer bzw. flacher geneigte Dächer errichtet werden, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mindestens 8 cm, versehen werden.

Auf die Pflanzliste (siehe Anlage) wird verwiesen.

bisher :

Als Ausnahme können Garagen-Bauwerke sowie überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern errichtet werden, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mindestens 8 cm, versehen werden.

Dachterrassen auf Garagendächern können, unter Beachtung abstandsrechtlicher Vorschriften, im Einzelfall zugelassen werden.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachseite in ihrer Summe 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgaube darf höchsten 5.00 m betragen.

Mit den Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,00 m
- zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Gebäudeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.1.2

Zulässig sind Hecken mit Pflanzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze) mit integrierten Maschendraht- bzw. Stabmattenzäunen, Lattenzäune (senkrechte Lattung) und Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand bzw. Lattenabstand von mindestens 3 cm, sowie Trockenmauern aus Natursteinen bzw. Gabionenwände.

2.1.3

In den Quartieren „A“ und „B“ (siehe Ziffer 2.4.1) sind, in einem Abstand von 5,00 m zur „Friedrich-Ebert-Straße“, Einfriedigungen und Sichtschutzzäune unzulässig. Auf die hierzu errichtenden Stützmauern wird verwiesen (siehe Ziffer 2.4.1).

2.2. Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.
Die Einfriedigung der Vorgärten einzelner Hausgruppeneinheiten ist unzulässig.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.4. Geländeaufschüttungen, Stützmauern

2.4.1



Quartiere „A“ und „B“

Entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ ist verbindlich eine Stützmauer aus Natursteinen bzw. mit einer Naturstein-Verblendung, Schichthöhe maximal 0,20 m, (gelber Sandstein bzw. Kalkstein) in einer Höhe von 1,00 m zu errichten. Sie dient der Abstützung der hieran angrenzenden, zu begrünenden Böschungsfläche. Die Stützmauer darf je Grundstück für die Ausbildung von Zugängen und Zufahrten bzw. die Errichtung von PKW-Stellplätzen auf eine Länge von insgesamt 5,50 m unterbrochen werden.

Ansonsten gilt :

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

Hiervon abweichend können Mauern bis 2,00 m – bei der Verwendung von Natursteinen oder Gabionen bzw. abweichende Höhen im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. im Zusammenhang mit der Erstellung von PKW-Stellplätzen – errichtet werden.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

2.5. Abfallbehälter

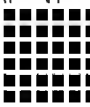
Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitterkonstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 1,5 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Bei der Errichtung von Hausgruppen wird der Bedarf für die gesamte Hausgruppe ermittelt und das Ergebnis, bei einer Bruchzahl, aufgerundet (Beispiel : 5 Hausgruppeneinheiten x 1,5 Stellplätze = 7,5 Stellplätze, aufgerundet = 8 erforderliche Stellplätze).

Aufgestellt : Sinsheim, 25.10.2010; ergänzt : 24.01.2011 – GI/Ru

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

Häfner, Bürgermeister-Stellvertreter

Architekt

Anlage

Pflanzenliste

Stauden und Gräser zur extensiven Dachbegrünung

Gelber Lauch	<i>Allium flavum</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
Steinquendel	<i>Calamintha acinos</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Schwertlilie	<i>Iris germanica</i>
Dach-Iris	<i>Iris tectorum</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa prat. ssp. angustifolia</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Rosenteppichsedum	<i>Sedum cyaneum</i>
Goldsedum	<i>Sedum f. "Weihenstephaner Gold"</i>
Felsensedum	<i>Sedum reflexum</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Kaukasus-Sedum	<i>Sedum spurium</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Sträucher für frei wachsende Hecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>



Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

I. Derzeitiges Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Schenkloch I“ der Stadt Östringen wurde für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben am 22.12.1965 als Satzung beschlossen.

Die Verlagerung des städtischen Bauhofs von diesem Areal in den Bereich „Talsbach/Erlenbrüchle“ war im Jahr 2007 der Anlass dafür, den bereits durch eine erste Planänderung im Jahr 1997 eingeleiteten Strukturwandel dieses Quartiers hin zu einer Wohnnutzung bzw. einer gemischten Nutzung nun auch in einem größeren Umfang planungsrechtlich zu vollziehen. So wurde das ursprüngliche „Gewerbegebiet“, in Abstimmung mit dem städtebaulichen Umfeld, umgewidmet zu einem Wohn- bzw. Mischgebiet.

Die Aufnahme neuer, in mehreren Abschnitten zu realisierender Erschließungsstraßen sowie eine kleinteiligere Parzellierung waren des weiteren wesentliche Inhalte dieser Bebauungsplan-Änderung.

II. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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, die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden auch die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage der Landesbauordnung in Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert.

III. Anlass und Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die nunmehr vorgeschlagene Planänderung ist eine Initiative des Investors, der in einem 1. Bauabschnitt mit der Erschließung der bisherigen Flurstücke Nr. 13414 und Nr. 13415 (ehemaliges Bauhofgelände) begonnen hat. Er trifft mit dem städtebaulich vertretbaren Wunsch an die Stadt Östringen heran, die geplante, zur B292 hin ausgerichtete Hausgruppen-Bebauung nicht, wie ursprünglich geplant, von Norden, sondern von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus zu erschließen und damit die Wohn- und Schlafräume sowie die Gartenflächen nach Nord-Westen und damit straßenabgewandt zu platzieren.

Als Konsequenz aus dieser Überlegung sieht die Bebauungsplan-Änderung vor, den ursprünglich geplanten Wohnweg „C-G“ lediglich noch als fußläufige Verbindung auszubauen und im Gegenzug hierzu die Wendefläche „G“ direkt an die „Friedrich-Ebert-Straße“ anzubinden. Vermieden wird für die Hausgruppen-Bebauung somit eine Erschließung von zwei Seiten (sowohl von Norden als auch von Süden).

Durch die Fußwegverbindung zwischen den Punkten „C“ und „G“ bleibt die gewünschte Verbindung der Quartiere untereinander erhalten. Der Charakter dieser Wegverbindung soll zukünftig durch angrenzende Gartenflächen geprägt sein.

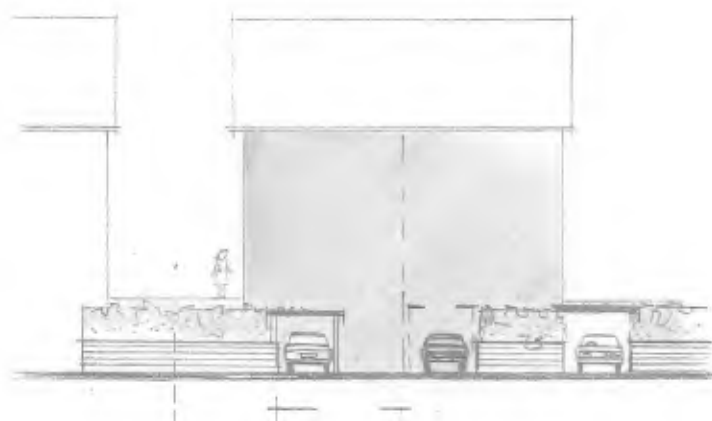
Die Änderung der Entwurfskonzeption hat folgende planungsrechtliche Auswirkungen auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schenkloch I“ :

- Umwandlung eines 6,00 m breiten Wohnweges in einen Fußweg – parallel hierzu wird die ursprünglich vorgesehene Fußwegverbindung zwischen der Wendeanlage „G“ und der „Friedrich-Ebert-Straße“ als verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungsstraße ausgewiesen
- Die überbaubare Fläche der Hausgruppen-Bebauung (Quartiere „A“ und „B“) wird nach Süd-Osten verschoben und weist zukünftig einen Mindestabstand von 5,00 m zur „Friedrich-Ebert-Straße“ auf. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird von 12,00 m auf 15,00 m erweitert, ohne dass die Grundflächenzahl (0,4) verändert wird.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bisher entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ (Quartiere „A“ und „B“) eine Hausgruppen-Bebauung vor (Länge maximal 30,00 m). Um an dieser Stelle, bedingt durch die Topographie, die Entstehung eines zu massiven „Gebäuderiegels“ zu vermeiden, werden in diesen Quartieren zukünftig nur noch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Aufgrund der veränderten Erschließungssituation gilt zukünftig für die Festsetzung der zulässigen Höhe einer Bebauung in den Quartieren „A“ und „B“ die „Friedrich-Ebert-Straße“ als Bezugspunkt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird daher, aufgrund der topographischen Situation, von bisher 6,25 m auf 9,25 m angehoben, ohne dass hierdurch höhere Gebäude entstehen werden.

Die Stadt Östringen legt, aufgrund der Lage des Baugebietes, großen Wert darauf, dass die zukünftige Bebauung nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund fordert der Bebauungsplan, dass die jetzt vorhandene begrünte Böschung an der „Friedrich-Ebert-Straße“ weitestgehend erhalten bleibt. Festgesetzt wird, neben einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe, die maximal zulässige Höhe sichtbarer Wandscheiben. Diese darf das Maß von 6,25 m lediglich für das Anlegen von Garagenzufahrten bzw. Zugängen auf einer Breite von 3,50 m überschreiten.

Bei der Unterbringung eines zweiten PKW-Stellplatzes vor dem Grundstück sind höhere Außenwandscheiben in einer Breite bis zu 5,00 m unter der Voraussetzung zugelassen, dass das Gebäude in diesem Bereich durch ein begrüntes Dach horizontal gegliedert wird.

Die nachfolgende Systemskizze dokumentiert die dieser Festsetzung zugrunde liegende Gestaltungsabsicht :



zulässig ist eine Unterbrechung der Böschungsfläche/
Stützmauer auf einer Breite von 3.50 m - Ausnahme:
max 5.00 m, bei Errichtung einer dem Hauptgebäude
vorgelagerten, begrünten Dachfläche
(Mindestmaße 2.50m x 4.00m)

- Die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche (auszubilden als zusammenhängende Gartenflächen) wird auf die nach Nord-Westen ausgerichteten Grundstücksflächen verlagert.
- Die bisherige Ausweisung der Zone für offene bzw. überdachte Stellplätze wird in den Quartieren „A“ und „B“, als Konsequenz der nunmehr hier vorgesehenen Einzel- und Doppelhaus-Bebauung, ersatzlos aufgegeben.
- Mit der Aufgabe der bisherigen Straßenverbindung zwischen den Punkten „C“ und „G“ werden geplante „öffentliche Verkehrsflächen“ zu Wohn- bzw. Mischgebietsflächen umgewidmet. Hierdurch erfahren auch die „überbaubare Flächen“ eine geringfügige Erweiterung.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zukünftig sogenannte „Staffelgeschosse“ zugelassen. Hierbei müssen die Außenwände eines Dachgeschosses um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden der Erd- und Obergeschosse zurückspringen. Die Begrenzung der First-Oberkante gewährleistet, dass hierdurch keine höheren Gebäude entstehen können. Für den Fall, dass das Dachgeschoss eine flachere Neigung als 15° erhält, ist die Dachfläche gemäß der überarbeiteten Fassung der Örtlichen Bauvorschriften verbindlich zu begrünen (gemäß den Örtlichen Bauvorschriften sollen zukünftig auch für die Hauptbaukörper Flachdächer bzw. flacher geneigte Dächer zugelassen werden – diese sind extensiv zu begrünen).
- Die Planung lässt entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ nur eine Bebauung zu, deren Untergeschoss durch eine dem Gebäude vorgelagerte begrünte Böschungsfläche nicht oder nur teilweise in Erscheinung tritt. Damit wird entlang des Straßenraumes eine Abstützung dieser Böschungsfläche erforderlich werden. Um als Ergebnis eine einheitliche „Formsprache“ zu erzielen, werden in die Örtlichen Bauvorschriften detaillierte Vorgaben hinsichtlich der Art, des Umfangs sowie der Höhe der hier vorzusehenden Stützmauer aufgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass, auch nach Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften die Forderung nach der Errichtung von 1,5 Kfz-Abstellplätzen je Wohneinheit bestehen bleibt. Um dieses auch zukünftig für die Gebäude, die von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus erschlossen werden umsetzen zu können, wurden diese sehr differenzierten Vorgaben hinsichtlich der zulässigen sichtbaren Außenwandhöhen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes von der Änderung nur unwesentlich betroffen sind.

Sorgfältig auszugestalten sind die zur „Friedrich-Ebert-Straße“ hin teilweise dreigeschossig in Erscheinung tretenden Fassaden. Die Vorgaben der Bebauungsplan-Änderung gewährleisten, dass die entstehenden Gebäudekubaturen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. In der Hanglage wird dieses durch den Erhalt der vorhandenen Böschungsflächen sowie die Errichtung begrünter Dächer über PKW-Stellplätzen erreicht.

IV. Belange des Landschafts- und Naturschutzes / Umweltbericht

Das Plangebiet „Schenkloch I“ der Stadt Östringen wird seit Mitte der 60-er Jahre als gewerbliche Baufläche intensiv genutzt. Mit der Aufgabe des Bauhof-Standortes sowie der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ wurde die gewünschte Umwandlung der Fläche zu einem Wohn- und Mischgebiet eingeleitet.

Das Gebiet weist keinerlei, nach § 30 BNatSchG „besonders geschützte Biotope“ auf. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebietes keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen, die durch die Planänderung eine Beeinträchtigung erfahren könnten.

Die Flächen des Plangebietes stellten zu keinem Zeitpunkt eine Gewerbebrache dar. Eine Sukzession konnte sich somit nicht bilden. Leerstehenden Gebäude sind nicht vorhanden, die einen Lebensraum für nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten darstellen könnten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind damit, zur Bewertung möglicher Auswirkungen der Planänderung, keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfährt das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von „0,4“ keine Veränderung.

Anstatt der 6,00 m breiten Verbindungsstraße zwischen den Punkten „G“ und „C“ wird der Erschließungsstich nunmehr direkt an die „Friedrich-Ebert-Straße“ angebunden. Diese Entwurfs-Variante hat, auch unter Berücksichtigung des noch verbleibenden Fußweges, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, einen ca. 120 m² geringeren Flächenbedarf.

In der Summe wird sich durch die Bebauungsplan-Änderung somit der Versiegelungsgrad geringfügig reduzieren, so dass zusammenfassend die Feststellung getroffen werden kann, dass das Bauleitplanverfahren keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Kleinklima“ haben wird.

Die geänderten Schriftlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften setzen vielmehr weitere Anreize, Gebäude und PKW-Stellplätze mit extensiv begrünten, flach geneigten Dächern auszubilden.

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung werden keine Festsetzungen geändert bzw. ergänzt, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben könnten. Dieses gilt auch für die entstehenden Gebäudekubaturen entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“, die, bei gleichbleibender Höhe, zukünftig lediglich punktuell dreigeschossig in Erscheinung treten werden.

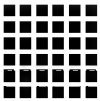
Ebenfalls keine negativen Auswirkungen hat die Planung auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter.“

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und damit auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben wird.

Auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1 a BauGB sowie auf die Ausweisung hieraus abzuleitender Ausgleichsmaßnahmen kann verzichtet werden.

Es wird angeregt, die entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ vorgeschriebene Stützmauer als Trockenmauer auszugestalten, um damit Unterkünfte für Insekten zu schaffen. Darüber hinaus sollte die hieran anschließende Böschung naturnah ausgebildet werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.10.2010; ergänzt : 24.01.2011 – GI/Ru

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

Häfner, Bürgermeister-Stellvertreter

Architekt



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

I. Anlass und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Schenkloch I“ hat im Jahr 2007 eine inhaltlich grundsätzliche Änderung erfahren, indem die ursprünglich gewerblich genutzten Bauflächen umgewidmet wurden zu einem „Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“.

Die nunmehr vorgenommene Bebauungsplan-Änderung wurde parallel zur Erschließungsmaßnahme durchgeführt und beinhaltet die Modifizierung einzelner Festsetzungen. Betroffen ist die Erschließungskonzeption im Süd-Westen des Plangebietes, wo der hier ursprünglich vorgesehene Wohnweg „C-G“ als Fußweg ausgebaut und im Gegenzug hierzu die Wendefläche „G“ direkt an die „Friedrich-Ebert-Straße“ angebunden werden soll.

Festzustellen ist, dass durch die Bebauungsplan-Änderung die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes nicht verändert werden.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden ca. 120 m² weniger Straßenfläche benötigt. Diese werden als Bauflächen ausgewiesen, so dass sich in der Summe der Versiegelungsgrad nur geringfügig reduzieren wird.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Bauleitplanverfahren, verglichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klimaklima“ sowie „Tiere und Pflanzen“ haben wird.

Dieses gilt auch für die Auswirkungen auf das „Landschaftsbild“. Aufgrund der sorgfältig ausformulierten Festsetzungen der zulässigen Gebäudekubaturen entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“, wird sich die Bebauung nach wie vor in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bebauungsplan-Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben wird. Diese Aussage kann nach Betrachtung aller der im § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB genannten Schutzgüter getroffen werden.

Aufgrund dieses Ergebnisses konnte auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1 a BauGB sowie eines Umweltberichtes verzichtet werden.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange signalisierten in den Stellungnahmen ihre Zustimmung zur Bebauungsplan-Änderung.

Auf Anregung des Polizeipräsidiums Karlsruhe wurde im Zuge der Verfahrens die festgesetzte Höhe der entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ zu errichtenden Stützmauer reduziert, um hierdurch den von Garagen und Parkplätzen ausfahrenden Kraftfahrzeugen eine bessere Sicht auf den angrenzenden Gehweg bzw. die „Friedrich-Ebert-Straße“ zu ermöglichen.

Seitens der Öffentlichkeit gingen weder im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, noch während der durchgeführten Offenlage Stellungnahmen ein.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich auf die dargestellte Änderung im Erschließungskonzept und die hieraufhin vorzunehmenden Anpassungen der Festsetzungen für angrenzende Bauflächen.

Nach dem Grundsatzbeschluss, den Plan dahingehend zu ändern, wurden im Verfahren keine weiteren Entwurfs-Varianten mehr erörtert.

Aufgestellt : Sinsheim / Östringen, 20.04.2011 – GI/Ru

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

Häfner, Bürgermeister-Stellvertreter

Architekt