

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Schenkloch I“, 4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 18.11.2013 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), den Bebauungsplan „Schenkloch I“, 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung erfolgte im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist der Plan vom 15.07.2013, ergänzt am 17.09.2013, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- die Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus :
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 15.07.2013, ergänzt am 17.09.2013
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 23.07.2013

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

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 19.11.2013

Felix Geider, Bürgermeister



Stadt Östringen

Bebauungsplan "Schenkloch I"

4. Änderung

10.07.2013

Maßstab = 1:500

STERNE MANN
UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74689 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 23.07.2013 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen.
In der gleichen Sitzung wurde dem Vorentwurf zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung in den Stadtnachrichten vom 02.08.2013 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.08.2013 bis 12.09.2013.
- Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) in der Zeit vom 03.08.2013 bis 12.09.2013 und der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Gemeinderat am 17.09.2013 die Abwägung vorgenommen und den Beschluss gefasst, den Änderungsentwurf gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.
- Die erneute, verkürzte Bürgerbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 07.10.2013 bis 21.10.2013 (Angekündigt in den Stadtnachrichten vom 27.09.2013).
Parallel hierzu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.10.2013 bis zum 25.10.2013 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung am 18.11.2013 gemäß § 10 (1) BauGB, in Verbindung mit § 13 BauGB, als Satzung beschlossen.

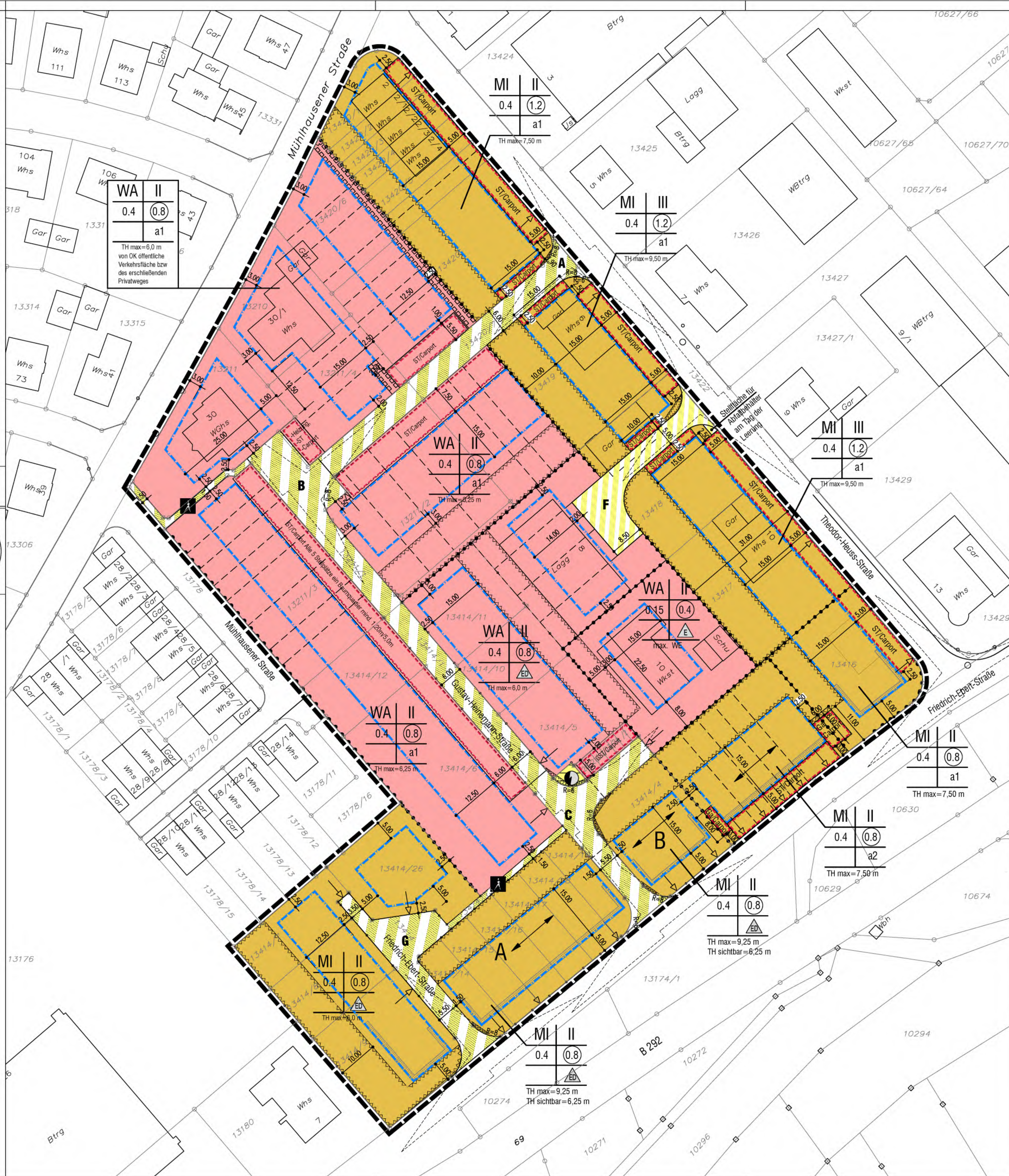
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 19.11.2013

.....
Gelder, Bürgermeister

- Durch ortsübliche Bekanntmachung in den Stadtnachrichten am 22.11.2013 ist die 4. Änderung des Bebauungsplans 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 Allgemeines Wohngebiet

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

- 1.2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

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

- 2.2. z.B. 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. Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

- 3.1.1. Nur Hausgruppen zulässig

- 3.1.2. 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)

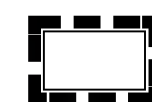
- 9.1. Geh- und Leitungsrecht zugunsten Eigentümer und Besucher angrenzender Grundstücke

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“, 4. 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).

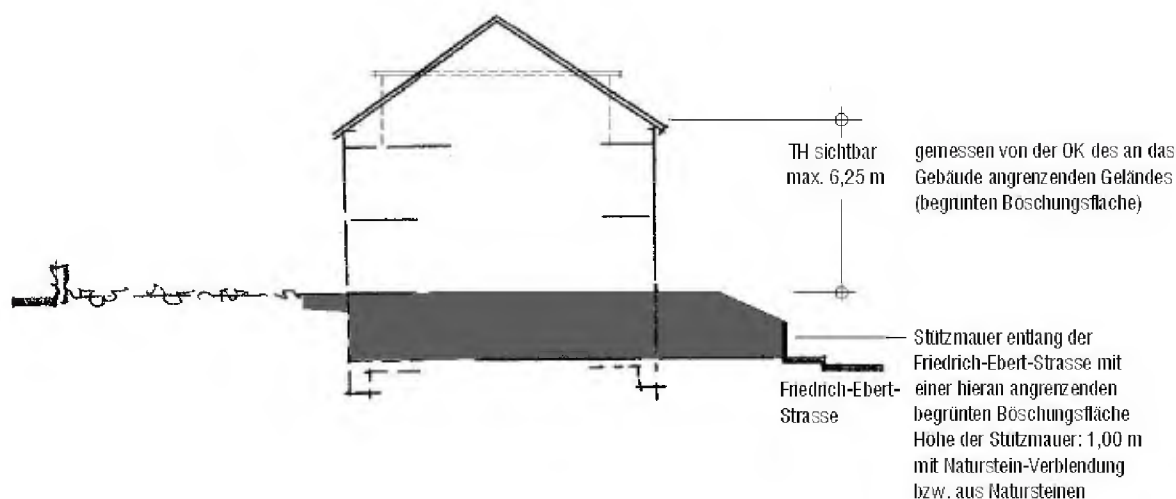
Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

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

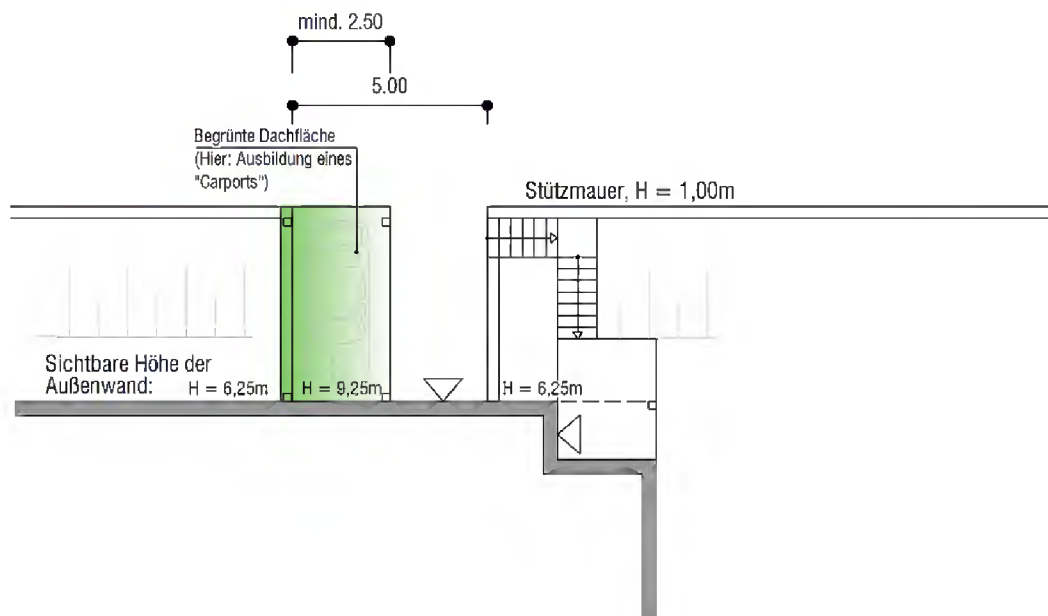
Der Bebauungsplan begrenzt in den Baufeldern „A“ und „B“ die maximal zulässige sichtbare Höhe der Außenwand auf 6,25 m. Diese wird gemessen von der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberkante.



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.

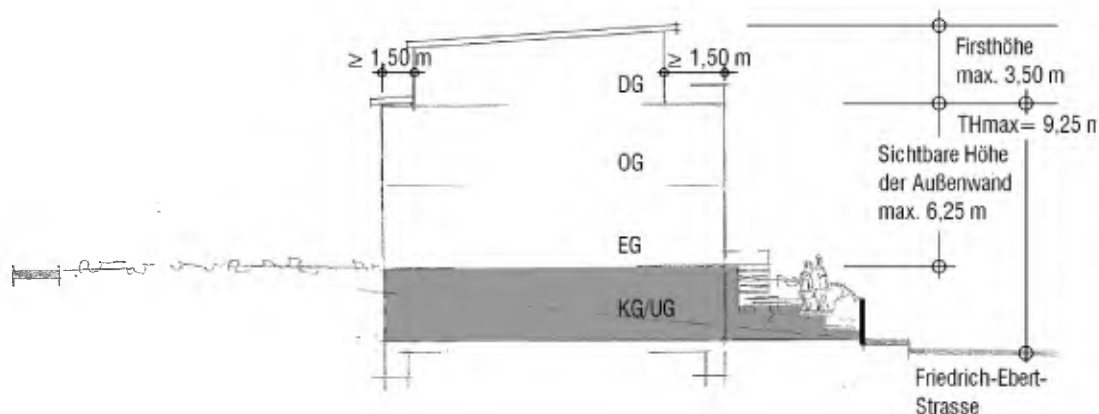
Darüber hinaus darf bei der Errichtung einer dem Hauptgebäude vorgelagerten begrünter Dachfläche (Mindestmaß : Breite 2,50 m, Tiefe 4,00 m) die Außenwand auf einer Länge von 5,00 eine sichtbare Höhe bis zu 9,25 m aufweisen.

Dem Hauptgebäude vorgelagerte Dachfläche



Werden einseitige Pultdächer 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 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 mit einer Grundfläche > 10,00 m² 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, 23.07.2013 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

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



Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch I“, 4. 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 war im Jahr 2007 der Anlass dafür, den bereits durch eine erste Planänderung im Jahr 1997 eingeleiteten Strukturwandel für dieses Quartier nunmehr auch planungsrechtlich zu vollziehen.

So wurde das ursprüngliche „Gewerbegebiet“, in Abstimmung mit dem städtebaulichen Umfeld, umgewidmet zu einem „Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“.

Im Jahr 2011 wurden, auf Initiative eines Investors, in Form einer **3. Änderung** Modifizierungen in der städtebaulichen Konzeption vorgenommen, ohne die Grundzüge der Planung wesentlich zu verändern.

II. Rechtliche Grundlagen

Die Tekturpunkte der 4. Bebauungsplan-Änderung betreffen die in den Unterlagen gekennzeichneten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Von der Änderung nicht betroffen sind die „Örtliche Bauvorschriften“ – diese behalten in der am 21.04.2011 als Satzung beschlossenen Fassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch I“ gelten die nachfolgend genannten Gesetze und Verordnungen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)

Für alle Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

III. Anlass und Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Entscheidung getroffen, die Gebäude in den mit „A“ und „B“ bezeichneten Quartieren von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus zu erschließen.

Dieser Grundgedanke soll nunmehr, trotz einer sich hieraus ergebenden Orientierung der Freiflächen nach Norden, auch für das angrenzende Quartier „Friedrich-Ebert-Straße“ – „Theodor-Heuss-Straße“ aufgegriffen werden. Diese Entscheidung hat weitere Auswirkungen auf die Erschließungs-Konzeption der zukünftigen Bebauung der Flurstücke Nr. 13417 und Nr. 13418.

Die Bebauungsplan-Änderung sieht vor, die ursprünglich vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der „Gustav-Heinemann-Straße“ und der „Theodor-Heuss-Straße“ ersatzlos aufzugeben (ehemalige Straßenachse „C“ – „D“).

Gleichzeitig werden die rückwärtigen Grundstücksteile des Flurstückes Nr. 13418 über einen neu konzipierten Erschließungsstich von der „Theodor-Heuss-Straße“ aus erschlossen. Da dieser keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für dreiachsige oder größere Fahrzeuge aufweisen wird (Abwägung „versiegelte Fläche/Baukosten“ mit den funktionalen Anforderungen), sieht der Bebauungsplan im Einmündungsbereich eine Fläche für das Abstellen der Müllbehälter am Tag der Leerung vor.

Die Anbindung des rückwärtigen Grundstücksteiles des Flurstückes Nr. 13417 erfolgt über die „Gustav-Heinemann-Straße“.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fußwegverbindung zwischen dem Erschließungsstich und der „Gustav-Heinemann-Straße“ entfällt ersatzlos.

Die beschriebene Änderung des Erschließungs-Konzeptes hat keinerlei Auswirkungen auf die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“.

Gleiches gilt vom Grundsatz her für das „zulässige Maß der baulichen Nutzung“ sowie für die Ausweisung der „überbaubare Flächen“. Diese werden an die neu ausgeformten Verkehrsflächen angepasst, ohne dass sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Abstände einer Bebauung zu angrenzenden, von der Änderung nicht betroffenen Grundstücken wesentlich verändert werden.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wurde die Erschließungs-Qualität für den rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 13417 „zurückgefahren“. Als Konsequenz hieraus soll auf dieser Fläche zukünftig nur noch die Errichtung eines Einzelhauses mit einer reduzierten Grundfläche (Grundflächenzahl 0,15) möglich sein.

Der Bebauungsplan setzt unter der Ziffer 5. der „Schriftliche Festsetzungen“ fest, dass im Bereich der „abweichende Bauweise“ bzw. Hausgruppen-Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. den separat ausgewiesenen Einzelstandorten zulässig sind.

Es ist der Wunsch der Stadt Östringen an dieser Steuerung grundsätzlich festzuhalten, jedoch zukünftig bei einer Hausgruppen-Bebauung, auch direkt an der „Theodor-Heuss-Straße“, überdachte Stellplätze (auch mit kleineren, hierin integrierten Nebengebäuden) zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht zu diesem Zwecke im Vorgarten bzw. in Einmündungsbereichen abgehender Wohnwege auch seitlich der Bebauung, entsprechende Ausweisungen vor.

Der Bebauungsplan „Schenkloch I“ formuliert seit der planungsrechtlichen Umstrukturierung des Gebietes im Jahr 2007 zusammenhängende Zonen, die freizuhalten sind von jeglicher Bebauung und damit primär der Durchgrünung des Gebietes vorbehalten sein sollen. Für die Flurstücke Nr. 13417 und Nr. 13418 wird diese Fläche geringfügig reduziert.

In der Abwägung des hier genannten Belanges und der Notwendigkeit, Abstellräume auch außerhalb des Gebäudes (beispielsweise für die Freizeitnutzung) zu ermöglichen, wird die Ziffer 6. der „Schriftliche Festsetzungen“ ergänzt. Zukünftig sollen innerhalb dieser Flächen auch Nebenanlagen zugelassen werden, deren Grundfläche kleiner als 10 m² ist. Durch die Zulässigkeit dieser untergeordneten Nebenanlagen bleibt die dieser Festsetzung zugrunde liegende Zielsetzung und städtebauliche Wirkung weitestgehend erhalten.

IV. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

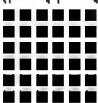
Mit Blick auf das vorhandene Planungsrecht sind die **Belange des Landschafts- und Naturschutzes von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der Anteil der Erschließungs- und damit der versiegelten Flächen reduziert.

Eine gleichlautende Aussage kann aufgrund der reduzierten Grundflächenzahl für den straßenabgewandten Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 13417 getroffen werden.

Die Belange des Artenschutzes sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Aufgestellt : Sinsheim, den 23.07.2013/17.09.2013 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Legende

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)
- 1.2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. 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. o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.1.1. Nur Hausgruppen zulässig
- 3.1.2. 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. Hauptfahrichtung

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, Anfahrtsichtweite 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

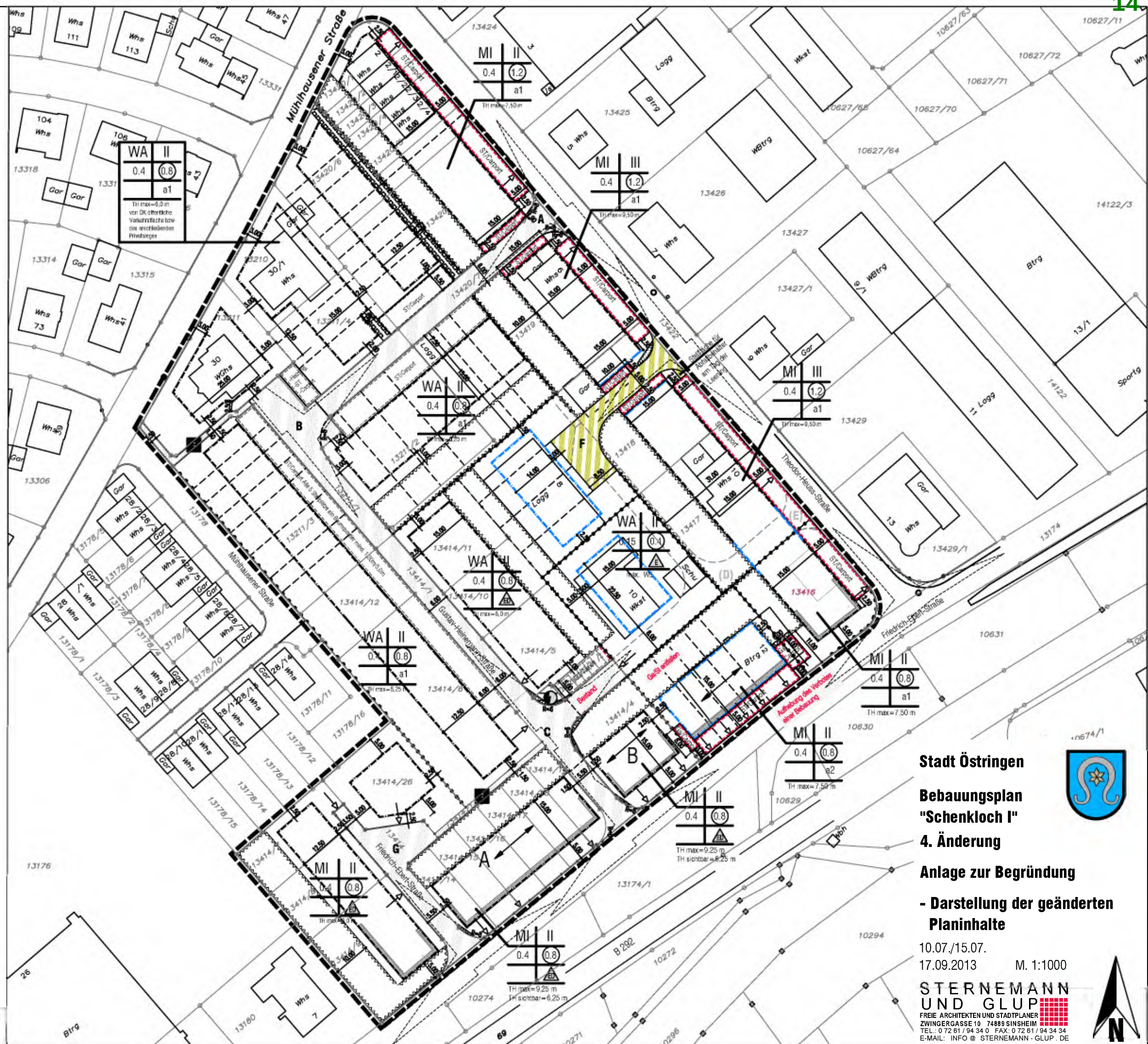
10. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 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 § 1b (5) BauNVO)



Stadt Östringen

Bebauungsplan

"Schenkloch I"

4. Änderung

Anlage zur Begründung

- Darstellung der geänderten Planinhalte

10.07./15.07.

17.09.2013

M. 1:1000

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