

- I. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO) hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN am 25.7.88 den Bebauungsplan

SCHENKLOCH III

und die Änderung des Bebauungsplanes

SCHENKLOCH II

als Satzung beschlossen.

§1 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

1. Der Bebauungsplan - Planzeichnung (M = 1:500) mit Eintragung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen
2. Die schriftlichen Festsetzungen des Teils II.

Dem Bebauungsplan ist entsprechend § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt, die jedoch nicht Bestandteil ist.

§2 Änderung des Bebauungsplanes "Schenkloch II"

Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schenkloch II", in Kraft getreten am 2.6.1983, verlieren ihre Gültigkeit, soweit sie im Geltungsbereich "Schenkloch III" liegen. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

§3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11(3) BauGB in Kraft.

*Ausgefertigt:*

Östringen, den 25.7.88...



*[Signature]*  
Bürgermeister

## II. Schriftliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird zum  
- Gewerbegebiet (GE)  
gemäß § 8 BauNVO erklärt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für das gesamte Baugebiet  
folgende Höchstwerte festgelegt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
- Geschößflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (Z) = 3

### 3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise gemäß  
§ 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

### 4. Gestaltung der Bauten

- 4.1 Als Dachform sind Flachdach, Bogendach, Pultdach,  
Walmdach, Satteldach und Shed-Dach zulässig.
- 4.2 Bei Walm- und Satteldach darf die Dachneigung 38 Grad  
nicht übersteigen.
- 4.3 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen nach § 6 (4) LBO,  
darf 15 m nicht übersteigen.
- 4.5 Gebäude sind so anzulegen, daß die OK Erdgeschoß-Roh-  
fußboden nicht mehr als 1 m über der Straßenachse liegt.

5. Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem fertigen Gelände zugelassen.
- 5.2 Einfriedigungen und Bewuchs im Bereich von freizuhaltenden Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen 70 cm Höhe über der Straßenachse nicht überschreiten.

6. Grünordnung

In den ausgewiesenen Pflanzonen sind je angefangene 150 qm mindestens ein großkroniger Baum und drei Büsche zu pflanzen.

Die Gehölze sind angemessen zu pflegen.

Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

7. Einschränkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gewerbebetriebe zulässig, die

1. keine Geruchsbelästigung durch Abgase, gelagerte Stoffe, Chemikalien usw. verursachen.
2. keine Erschütterungen erzeugen, die im Umkreis von 15 m außerhalb des Grundstückes spürbar sind.

8. Versorgungsleitungen

- 8.1 Versorgungseinrichtungen nach § 14 (2) BauNVO, wie Kabelverteilschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dergleichen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 8.2 Versorgungseinrichtungen dürfen auch auf den im Bebauungsplan als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 8.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

9. Grundstücksnutzung

- 9.1 Die nach § 8 (3) BauNVO zu Wohnzwecken genutzte Teilfläche des Betriebsgrundstückes - bestehend aus der Gebäudefläche und den Außenanlagen - darf 600 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 9.2 Mit dem Bau des betriebsbezogenen Wohnteiles darf erst nach Fertigstellung des gewerblichen Rohbaues begonnen werden.

ausgefertigt:

Ostlingen, 25.7.89



Bürgermeister

16.1.89

# STADT ÖSTRINGEN

## BEBAUUNGSPLAN SCHENKLOCH III und Änderung des Bebauungsplanes SCHENKLOCH II

M 1:1000

### ZEICHENERKLÄRUNG

	Gehweg Fahrbahn		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des Planungsgebietes		Nutzungsschablone Art der Nutzung Grundflächenzahl
	Baugrenze		Geschloßzahl Geschloßflächenzahl
	Neue Grundstücksgrenze		GE: Gewerbegebiet (§8BauNVO)
	best. Freileitung		Leitungsrechte
	best./gepl. Erdkabel		Änderung BP „Schenkloch II“
	Umspannstation		Straßenstationierung
	Sichtflächen		Pflanzgebot (Baum u. Büsche je angelegte 150qm)

**Aufstellungsbeschuß (§2 (1) BauGB)**  
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 21.10.87 beschlossen.  
Der Beschuß wurde am 6.11.87 ortsüblich bekanntgemacht.

**Bürgerbeteiligung (§3 (1) BauGB)**  
Die Unterrichtung und Erörterung hat stattgefunden durch vom 10.-24.11.87

**Billigung des Gemeinderates**  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan-Entwurf am 21.10.87 gebilligt.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)**  
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 17.11.87 zur Stellungnahme aufgefordert.

**Auslegung (§3 (2) BauGB)**  
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 21.11. bis 24.3.88 öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde am 10.4.88 ortsüblich bekanntgemacht.

**Satzungsbeschuß (§10 BauGB)**  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 19.6.88 als Satzung beschlossen.

**Anzeige (§11 (1) BauGB)**  
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Karlsruhe am ... angezeigt.

**Inkrafttreten (§12 BauGB)**  
Mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am ... trat der Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt:

Ostringen, den

Bürgermeister

Bad Schönborn, den 8. JULI 1989  
**BAU-PLAN**  
INGENIEURBÜRO  
BEETHOVENSTRASSE 7, 7525 BAD SCHÖNBORN  
7525 BAD SCHÖNBORN  
Planverfasser

ausgefertigt:  
Ostringen, den 15.08.1990  
Benberger, Bürgermeister

Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der das Aufstellungsverfahren zugrunde lag und von Gemeinderat der Stadt Ostringen am 19.06.1988 als Satzung beschlossen wurde.  
Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch die Schreiben des Landratsamt Karlsruhe vom 09.08.1989 und 08.04.1990 bestätigt worden.  
Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 20.07.1990 rechtsverbindlich.  
Ausgefertigt am 15.08.1990  
Benberger, Bürgermeister

Anlage 3  
19-Fertigung

**BAU-PLAN**  
INGENIEURBÜRO  
BEETHOVENSTRASSE 7, 7525 BAD SCHÖNBORN  
7525 BAD SCHÖNBORN  
BEETHOVENSTRASSE 7, TELEFON 0 72 5360 96

Stadt Ö S T R I N G E N

Landkreis Karlsruhe

Anlage 2

20. Fertigung

**B E G R Ü N D U N G**

Z U M

**Bebauungsplan Schenkloch III**

**BAU-PLAN**

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

BERATENDE INGENIEURE VBI

7525 BAD SCHÖNBORN · Beethovenstr. 7 · Tel. (07253) 69 98

## 1.0 Allgemeines

Im Jahre 1981 hat der Gemeinderat der Stadt Östringen mit dem Bebauungsplan Schenkloch II die Teilerschließung des im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gewannes Schenkloch begonnen.

Inzwischen sind die dort ausgewiesenen Grundstücke zum größten Teil genutzt, eine weitere Nachfrage an Bauflächen für Klein- und Mittelbetriebe ist vorhanden.

Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.10.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schenkloch III beschlossen. Diese weitere Teilerschließung umfaßt ein ca. 4.7 ha großes, stadteigenes Gelände, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes wird der ungünstig im Ortsinneren gelegene Anschluß der K 3520 (Mühlhausener Straße) an die B 292 (Hauptstraße) verlegt und bedarfsgerecht ausgebaut.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch das Gewerbegebiet Schenkloch II im Westen, den Waldrand zum Gemeinwald, Distrikt "Grumbach und Hammelsgraben", im Norden, die B 292 im Süden und die weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche des Gewannes Schenkloch im Osten.

## 2.0 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Schenkloch III umfaßt die Fläche von ca. 55.400 qm. Der Anteil der öffentlichen Fläche beträgt dabei 22.1 %, worin 17.4 % Verkehrsflächen enthalten sind.

Die im Bebauungsplan unverbindlich eingetragenen 21 Gewerbegrundstücke mit Flächen von jeweils etwa 2.000 qm umfassen zusammen als Nettobauland eine Fläche von 43.200 qm. Die tatsächliche Grenzziehung folgt den Erfordernissen der anzusiedelnden Betriebe. Die hier angesetzte Grundstücksgröße ist ein Mittelwert aus bereits erschlossenen Gewerbegebieten ähnlicher Struktur.

Öffentliche Verkehrsflächen, Straßen und Gehwege, sowie die Fläche des Anschlusses an die B 292 nehmen 9.620 qm in Anspruch.

Die öffentliche Grünfläche, der Bereich zwischen verlängerter Friedrich-Ebert-Straße und dem Schenkgraben, sowie der Schenkgraben selbst umfaßt 2.630 qm.

Von der Planung sind insgesamt 12 Flurstücke betroffen, die sämtlich nur teilweise in Anspruch genommen werden. Drei der Flurstücke sind öffentliche Wege und Straßen, eines ist der Schenkgraben. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Besitz der Stadt Östringen.

### 3.0 Bebauung

Der Kern des Planungsgebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Innerhalb der gesetzlichen Grenzabstände und der angegebenen Baugrenzen ist eine freie Bebauung nach den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen zugelassen.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen, auf der Grundlage einer drei-geschossigen Bebauung, den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerten.

Um eine in erster Linie gewerbliche Bebauung zu erreichen, wird für den Bau von Wohnungen nach § 8(3) BauNVO im Gewerbegebiet die Pflicht zur gleichzeitigen Errichten der gewerblich genutzten Gebäude auferlegt. Dadurch soll der Nutzung der Gewerbegrundstücke als kostengünstige Baugrundstücke begegnet werden. Die Begrenzung des Flächenanteils für die für Wohnzwecke und Nebenanlagen nutzbare Grundstücksfläche wird auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt. Dadurch wird für ein von Betriebsgebäuden baulich getrenntes Wohngebäude ausreichend Platz zur Verfügung gestellt.

#### 4.0 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird mittelbar durch die B 292 im Süden und die K 3520 im Norden erschlossen. Darüber hinaus ist es an zwei Punkten mit dem bestehenden Straßennetz des vorhandenen Gewerbegebietes Schenkloch II verbunden.

Die vorwiegende Erschließung erfolgt über die Planstraße "A", die mit einer Fahrbahnbreite von 7.0 Metern, bei beidseitig angeordneten Gehwegen von jeweils 1.50 Meter Breite ausgebaut wird. Die K 3520 wird auf eine Länge von etwa 700 Meter neu trassiert, wovon etwa 300 Meter, die nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, nachrichtlich übernommen wurden.

Der Anschluß an die B 292 erfolgt durch eine Knoten des Typs 2 nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen - plangleiche Knoten (RAS-K 1). Die freizuhaltenen Sichtflächen für die Anfahrtsicht haben, bei einem Abstand von 20.0 Metern vom Rand der übergeordneten Straße eine Länge von 175.0 Meter. Innerhalb der Sichtflächen sind Pflanzen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 Meter über der Fahrbahnhöhe zulässig.

Der Anschluß an das bestehende Ortsstraßennetz erfolgt

über die Mühlhausener Straße im Norden, sowie die dafür vorbereitete, verlängerte Friedrich - Ebert - Straße im Süden.

Die Friedrich - Ebert - Straße wird bis an den Ostrand des Planungsgebietes verlängert, um die spätere Erschließung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die bei der Kreuzung mit der Planstraße "A" freizuhaltenden, dreieckförmigen Sichtflächen haben bei 10.0 Meter Abstand vom Rand der übergeordneten Straße eine Länge von 70.0 Meter.

Die Fortführung der Mühlhausener Straße wird zunächst als Kreisstraße beibehalten, beabsichtigt ist die nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragene Verlegung der K 3520. Der Knoten Mühlhausener Straße - Planstraße "A" wird entsprechend ausgebaut. Angesichts der unterschiedlichen Wertigkeit der beiden sich kreuzenden Straße werden die freizuhaltenden Sichtfelder symmetrisch angeordnet, das heißt, beide Straßen werden sowohl als übergeordnet, als auch als untergeordnet angesehen. Die Abstände in der untergeordneten Straße von Rand der übergeordneten betragen 10.0 Meter, die Länge des Sichtfeldes in der übergeordneten Straße liegt bei 70.0 Meter. Dadurch müssen im Kuppenbereich einige in

den Gewerbegrundstücken liegende Böschungen zurückgenommen werden, um die vorgeschriebene Höhe von Sichthindernissen von 0.70 Meter nicht zu überschreiten.

Beide Straßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 Metern und einem einseitig angeordneten Gehweg von 1.50 Meter Breite ausgebaut.

#### 5.0 Wasserversorgung

Um dem möglicherweise erhöhten Wasserbedarf im Gewerbegebiet gerecht werden zu können, wird eine Versorgungsleitung der Nennweite DN 150 mm verlegt.

Als Ringleitung wird sie am nördlichen und südlichen Ende der Ludwig - Erhard - Straße an das bestehende Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Der Ruhedruck in der Hochzone, der das Planungsgebiet zugeordnet wird, beträgt 226.0 m + NN, die größte Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt 190.0 m + NN.

Bei nicht ausreichenden Druckverhältnissen im höher gelegenen Bereich des Planungsgebietes müssen gegebenenfalls Umbauten am bestehenden Netz, zur Senkung von Druckverlusten, vorgenommen werden.

## 6.0 Kanalisation

Das Planungsgebiet liegt am oberen Ende des Hauptsammlers.

Bei der Sanierung der Ortsnetzkanalisation wurde für das Gesamtgebiet Schenkloch (einschließlich der Fläche zwischen Ostrand des Planungsgebietes Schenkloch III und dem Waldrand) eine Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen.

Dadurch wird die Weiterleitung des Mischwassers bei Regenwetter bis zum nächsten Regenüberlauf in der Hauptstraße/Alte Straße im Hauptsammler umgangen. Die Verdolungsstrecke des Freibach, an die die Überlaufleitung des Regenüberlaufes angeschlossen ist, wäre nicht in der Lage, zusätzliches Regenwasser rückstaufrei abzuführen.

Das Planungsgebiet entwässert nach Süden, zum Schenkgraben hin, der als Vorfluter dient. Sowohl der Bachlauf, als auch die anschließenden Verdolungsstrecken von Schenkgraben und Freibach, sind nicht in der Lage, das anfallende Regenwasser bei Regenereignissen höherer Kehrzeiten aufzunehmen. Erforderlich ist allerdings die Schaffung eines Polders zur Zwischenspeicherung des aus den bestehenden und künftigen Gewerbefläch-

en abfließenden Regenwassers. Unabhängig vom Ausbau des Vorfluters ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer der Bau eines Regenklärbeckens am Ende einer Regenwasserkanalisation erforderlich. Der Anschluß des neu zu bauenden an das bereits bestehende Regenklärbecken des vorhergehenden Erschließungsabschnittes ist möglich. So sind keine zusätzlichen Installationen zur Beckenleerung erforderlich.

Der Anschluß des Schmutzwasserkanals erfolgt am derzeitigen Ost-Ende des Hauptsammlers in der Friedrich - Ebert - Straße.

#### 7.0 Andere Versorgungseinrichtungen

Eine derzeit über das Planungsgebiet führende 20 kV - Freileitung des Badenwerks muß aus ihrer jetzigen Trasse verlegt werden, um die Nutzung mehrerer Grundstücke nicht stark einzuschränken. Eine Trafo-Station wird in Absprache mit dem Badenwerk im Planungsgebiet angeordnet.

### 8.0 Grünordnung

Am östlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes ist in den Gewerbegrundstücken ein jeweils 8 Meter breiter Streifen als Pflanzzone ausgewiesen, der mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen ist. Die Breite des Pflanzstreifens wurde unter Berücksichtigung des § 16 des Gesetzes über das Nachbarrecht gewählt.

Der entlang der Südseite des Schenkgraben vorhandene Bewuchs soll erhalten bleiben. Er dient neben seiner ökologischen Funktionen auch als optische Markierung des Bachlaufes.

Die Böschungen des Straßenstückes zwischen Schenkgraben und B 292 müssen zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich von Büschen und Bäumen freigehalten werden.

8. JULI 1989

Aufgestellt : Bad Schönborn, den 12.1.89  
Kn/s

**BAU-PLAN** Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure VBI/INGEWA

7525 Bad Schönborn Beethovenstr. 7  
07253 / 6996

Östlingen, 25.7.89

  
Bürgermeister