

Stadt Östringen

# **Satzung**

## **über den Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 16.12.2013 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 V“, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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. 1:1000 vom 17.09.2013
  - den Schriftlichen Festsetzungen vom 17.09.2013, letztmalig ergänzt am 16.12.2013

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 17.12.2013

Felix Geider, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SCHENKLOCH V"

2. ÄNDERUNG

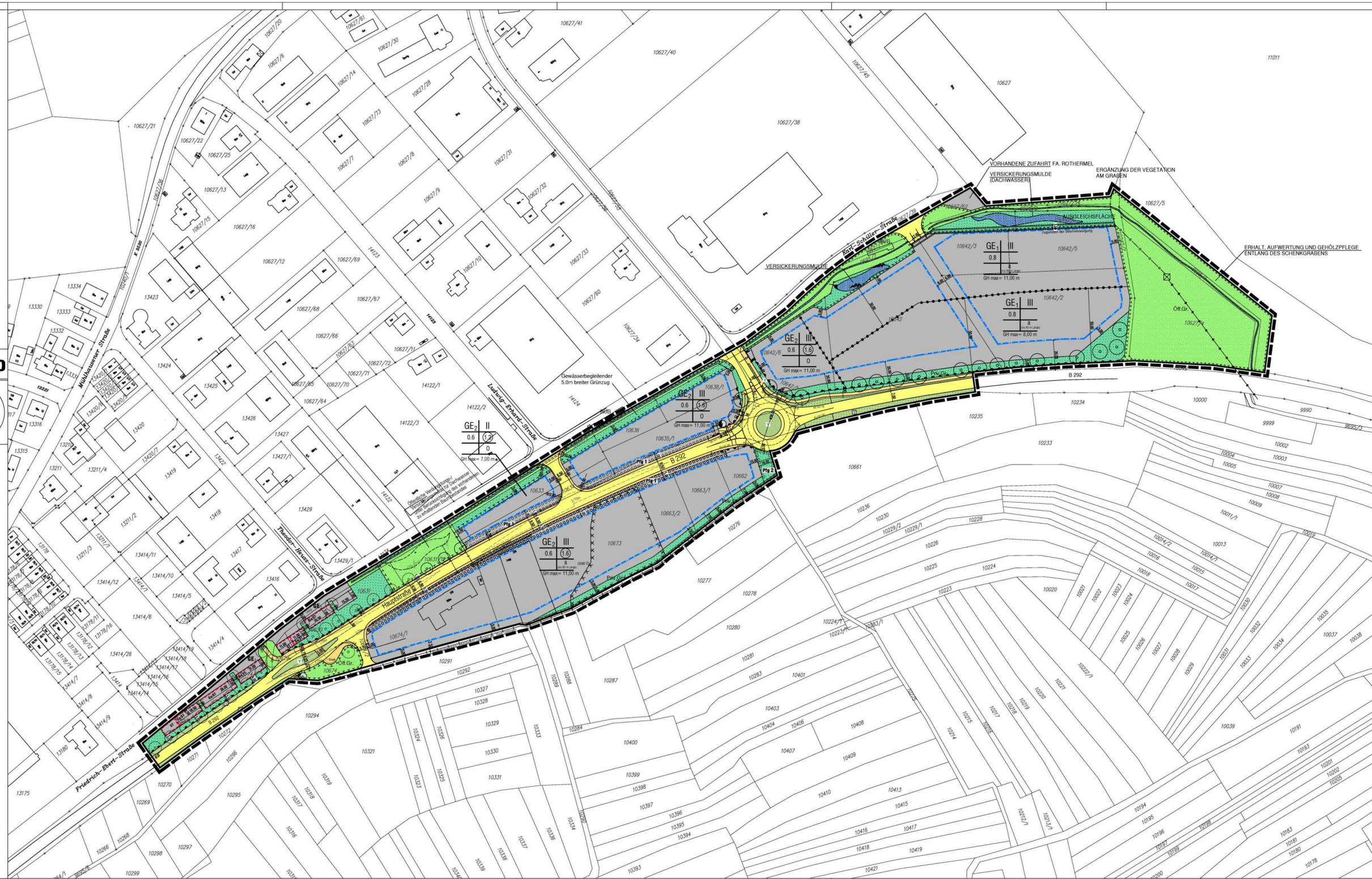
17.09.2013 Maßstab = 1:1000

STERNEMANN UND GLUP FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER



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
I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 17.09.2013 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in Form einer Auslegung im Zeitraum von 07.10.2013 bis 07.11.2013 im Rathaus der Stadt Östringen.
III. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2013 bis 11.11.2013 durchgeführt.
IV. Nach Abschluss der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.12.2013 über die vorgelegten Bedenken und Anregungen beraten, den Planentwurf genehmigt und in der gleichen Sitzung den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB gefasst.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandekommen und wird hiermit ausgefertigt.
Östringen, 17.12.2013
Gelder, Bürgermeister
V. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 10.01.2014 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



- Legende
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
1.1.1. GE<sub>23</sub> Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
2.1. z.B. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2.2. z.B. (1.6) Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
2.4.1. GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe
2.4.2. für die Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)
3.1. o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
3.2. a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)
Zweckbestimmung:
4.1. ST Stellplätze
4.2. Ga Garagen
5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)
5.1. von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche
6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinien
6.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
6.3.1. Einfahrtsbereich
6.3.2. Verkehrsgrün
6.3.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.4. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3 m/70 m und Haltesichtweite 1 m/35 m nach RAS-E
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)
7.1. Wasserversorgung
7.2. Umspannstation
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)
8.1. oberirdisch Hier: 25 KV - Leitung
8.2. unterirdisch Hier: 25 KV - Leitung
8.3. Kabelndamm
9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
9.1. Private Grünflächen
9.2. Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)
10.1. Entwässerungsgraben / Versickerungsmulde
11. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)
11.1.
12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
12.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
12.1.1. Pflanzgebiete siehe Festsetzungen
12.2. Pflanzgebiet für Einzelbäume
13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)
13.1. Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Östringen (Kanalisation) bzw. der Stromversorgung und Wasserversorgung
14. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)
14.1. Hier: (KA), Laubgrube, Fischzucht - 01078-000 (aus der Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Karlsruhe)
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
16. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16. (5) BauNVO)
16.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung,  
Stadt Östringen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein „GE1“- , „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert.

##### 1.1.1 „GE1“

Zulässig sind :

- Gewerbebetriebe jeglicher Art, öffentliche Betriebe  
Es gilt folgende Einschränkung :  
unzulässig sind Betriebe, die überwiegend Arbeiten im Freien durchführen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m<sup>2</sup> pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

### 1.1.2 „GE2“

Es sind folgende Nutzungen zugelassen :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m<sup>2</sup> pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Für das Flurstück Nr. 10674/1 wird festgestellt, dass im Falle einer nicht erwünschten Entwicklung (z. B. Einsturz, Feuer) eine Erneuerung der Wohnnutzung in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird, sofern es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1.1.3 „GE3“

Zulässig sind, entsprechend des Planeinschriebs, ausschließlich PKW-Garagen, -Stellplätze und deren Zufahrten.

Werbeanlagen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

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

### 2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte bzw. in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteils gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

### 2.2. Gebäudehöhe zulässiger Garagen im „GE3“-Gebiet

Die zulässige Gebäudehöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt im „GE3“-Gebiet, unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen der Landesbauordnung, maximal 4,20 m. Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden „Friedrich-Ebert-Straße“.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig sind.

### **4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

#### 4.1. Sichtwinkel

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

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

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

#### 5.1. öffentliche Grünflächen

Die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Baden-Württemberg. Die Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich und Schutz von Natur und Landschaft sind entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan anzulegen und zu pflegen. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände im Rahmen des Pflege- und Entwicklungszieles (§ 9 (1) 20. BauGB).

#### 5.2. private Grünflächen

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind als zusammenhängender Grünzug anzulegen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungsplan sind zum einen Gehölzstrukturen mit Baumarten II. Ordnung als Jungheiser Hei. o. B. 2 x v., H 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o. B., H 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) x 1,50 m (Abstand in der Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum anderen ist eine Streuobstwiese aus Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm auf Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Für die Versickerungsflächen ist ein extensiv zu pflegender Grünlandbestand mit einzelnen Baumgruppen als Hei. 2 x v. o. B. 150/200 cm anzulegen. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten (§ 9 (1) 15., 25 a und b BauGB).

Die Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße darf für Zufahrten und Zugänge in dem erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

### **6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

#### 6.1. Pflanzgebot

##### 6.1.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Im „Gewerbegebiet“ ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18 cm auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Anpflanzungen nach den Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 werden angerechnet. Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

### 6.1.2 straßenbegleitende Bäume

Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 (Nordseite) angrenzen, sind innerhalb der „privaten Grünfläche“ großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. Die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß dem Grünordnungsplan ist einzuhalten.

Auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 angrenzen („Pfg1“), sind in einem Streifen von 5,00 m Breite - ab Grundstücksgrenze gemessen - großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. Ein Baumabstand von maximal 15,00 m ist einzuhalten. Es wird empfohlen, die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß dem Grünordnungsplan zu berücksichtigen.

Die Anlage von Zugängen und Parkierungsflächen ist zulässig.

### 6.1.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 6 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln ist je Baum eine Mindestfläche von 4,00 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten.

Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

### 6.1.4 Eingrünungsmaßnahme („Pfg2“)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Baumarten II. Ordnung und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten.

### 6.1.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m<sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt) sind je 7,50 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze zu begrünen; pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von 0,50 m<sup>2</sup> herzustellen.

Alternativ kann vor dem zu begrünenden Wandabschnitt, als Ergänzung des Pflanzgebotes Ziffer 6.1.1., ein zusätzlicher großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Im „GE3“-Gebiet sind die zur B 292 ausgerichteten Fassaden der Garagengebäude je 3,00 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze gemäß den Angaben der Artenverwendungsliste zu begrünen.

## **7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auf der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf der Grundlage des Grünordnungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- Anteil gemeindlicher Erschließungsanlagen 9,5 %
- Anteil privater Grundstücke 90,5 %

## **B Hinweise/Empfehlungen**

### 1. Altablagerung im Bereich des Flurstückes Nr. 10637

Im Planungsgebiet liegt die Altablagerung (AA) „Lehmgrube“. Diese wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Karlsruhe unter der Objektnummer 1078-000 geführt.

Gegenwärtig ist die Ablagerung mit dem Handlungsbedarf „B“ (für Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Bei Eingriffen in den Ablagerungskörper muss daher mit entsorgungswürdigem Material gerechnet werden.

### 2. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.

### 3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

### 4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

### 5. Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007  
Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Versorgungswerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte „0“ (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### 6. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 7. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

### 8. Nutzung von Erdwärme

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.

9. Die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken (§ 9 (1) 11. BauGB).

10. Ausbau der Gehwege

Die Gehwege sind, unter Beachtung der Befahrung durch Schwerlastverkehr aus versickerungsfähigem bzw. wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster herzustellen (§ 74 (1) 3. LBO).

11. Es wird empfohlen, Dachflächen > 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen.

Auf die verbindliche Vorgabe der Örtlichen Bauvorschriften, die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen im „GE3“-Gebiet zu begrünen, wird verwiesen.

### **Verteilungsmaßstab der Kosten für Kompensationsmaßnahmen**

Die aufgrund der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend der gemeindlichen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB in Höhe des unter der Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben.

Als Verteilermaßstab wird gemäß § 135b BauGB die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.09.2013; ergänzt : 16.12.2013 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER  
ZWINGERGASSE 10 • 74849 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 - FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



## Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung,  
Stadt Östringen

### Teilfläche „A“

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

##### 1.1. Dachgestaltung

##### 1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichtetem Material, die zu einer Schadstoffgefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen können (Kupfer, Zink), ist unzulässig.

##### 1.2. Fassadengestaltung

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden und Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

#### 2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

##### 2.1.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, nicht zu überschreitende Firsthöhe der Gebäude um maximal 1,50 m überschreiten.

##### 2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

#### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

##### 3.1. Freiflächen

Alle nicht überbauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. In den Flächen sind nur Pflanzungen aus standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste zulässig.

Nadelgehölze sind unzulässig.

### 3.2. Stellplätze

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Sie sind in angrenzende Pflanzflächen mit Bodenanschluss zu entwässern.

### 3.3. Abfallbehälter

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

### 3.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (keine Nadelgehölze), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand größer 8 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune) sind unzulässig.

## **4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagwasser (§ 74 (3) 2. LBO und § 45 b WaG)**

Im „GE-1“-Gebiet ist das von Dachflächen abfließende Wasser, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, über Mulden, anzuordnen innerhalb der „privaten Grünfläche“, zur Versickerung zu bringen. Vorzusehen ist eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht. Bei der Bemessung ist die sehr hohe Dichtigkeit der anstehenden Bodenart zu berücksichtigen. Überschüssiges Wasser kann in den „Schenkgraben“ eingeleitet werden.

## **Teilfläche „B“**

**Die rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften werden für die Teilfläche „B“ des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung aufgehoben und wie folgt ersetzt :**

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

#### 1.1. Dachgestaltung

##### 1.1.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Pultdächer. (Der First ist zur „Friedrich-Ebert-Straße“ hin auszurichten.) Gewölbte Dächer bzw. Satteldächer sind zugelassen, wenn die Dachform für die gesamte Garagengruppe zum Tragen kommt.

##### 1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 8°.

Abweichungen sind dann zugelassen, wenn die Abweichung für die gesamte Garagengruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO) und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

### 1.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mindestens 8 cm, zu versehen. Die Bepflanzung ist der beigefügten Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Das von der Dachfläche abfließende Oberflächenwasser ist in der angrenzenden Grünfläche zur Versickerung zu bringen.

### 1.2. Fassadenausbildung

Als Material für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Naturstein, Holz oder Glas zulässig.

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

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

### 2.1. Einfriedigungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen unzulässig.

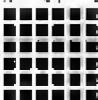
### 2.2. Kfz-Stellplätze, Zufahrten

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

### 2.3. Geländeaufschüttungen

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

Aufgestellt : Sinsheim, 04.10.2007 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 04 34 0 · FAX: 0 72 01 / 04 34 34

Walter Muth, Bürgermeister

Architekt

## Anlage

### Artenverwendungsliste

#### 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>
Karhäusernelke	<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>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Rosenteppich-Sedum	<i>Sedum cyaneum</i>
Gold-Sedum	<i>Sedum f. Weihenstephaner Gold</i>
Felsen-Sedum	<i>Sedum reflexum</i>
Kaukasus-Sedum	<i>Sedum spurium</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>





## Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung,  
Stadt Östringen

### I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Östringen verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ das Ziel, den Gewerbetreibenden im Baugebiet „Schenkloch V“ eine ihrer Grundstücksgröße entsprechende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Zu diesem Zweck soll die festgesetzte Bauweise hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge für die Quartiere des Baugebietes überprüft und die Festsetzung punktuell geändert werden.

Des Weiteren kommt die Stadt Östringen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2012 nach, nach dem für sämtliche gewerbliche Bauflächen der Stadt, zur Wahrung des Gebietscharakters, der Umfang der zulässigen Wohnnutzung eine dem Gebiet angemessene Einschränkung erfahren soll.

### II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Schenkloch V“ beinhaltet die sich derzeit in der Aufsiedlung befindenden gewerblichen Bauflächen am östlichen Ortsrand der Kernstadt Östringen. Sie liegen beidseits der B 292, die im letzten Jahr, ab der Einmündung der K 3520, zu einer innerörtlichen Hauptsammelstraße mit einer Erschließungsfunktion umgestaltet wurde.



### **III. Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Schenkloch V“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Östringen am 02.09.2004 als Satzung beschlossen.

Im Jahre 2010 wurde das Plangebiet um drei Grundstücke erweitert und erfuhr aufgrund der neuen Erschließungsfunktion der B 292 inhaltlich Ergänzungen.

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im zeichnerischen Teil den farblich hinterlegten Tekturpunkt (zulässige Bauweise). Darüber hinaus wurden die in den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ vorgenommenen Ergänzungen für das Verfahren gekennzeichnet.

Die Örtlichen Bauvorschriften vom 04.10.2007 behalten sowohl für die „Teilfläche A“, als auch für die „Teilfläche B“ uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), 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 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (BGBl. I. S. 65), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass für die Durchführung des Verfahrens der § 13 a BauGB Anwendung findet.

Die rechtskräftigen Festsetzungen über die zulässige Art sowie das Maß der baulichen Nutzung erfahren durch das Bauleitplanverfahren keine Änderungen.

Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass der Bebauungsplan „Schenkloch V“, auch nach Rechtskraft der 2. Änderung, als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen ist.

### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

#### **1. Ausweisung der „abweichende Bauweise“ auf den Bauflächen nördlich der B 292**

Das Plangebiet „Schenkloch V“ weist im Osten des Geltungsbereiches sowie nördlich der „Hauptstraße“ / B 292 Grundstücksgrößen auf, für die eine Bebauung mit Gebäudelängen größer als 50,00 m funktional möglich, wirtschaftlich sinnvoll und als „städtebaulich vertretbar“ zu bewerten ist.

Analog zum „GE1“-Gebiet sollen somit, in der Abwägung aller Belange, zukünftig auch im „GE2“-Gebiet südlich der „Hauptstraße“ (Flurstücke Nr. 10674/1, Nr. 10673, Nr. 10663/2, Nr. 10663/1 und Nr. 10662) Gebäudelängen bis max. 80,00 m zugelassen werden.

Somit wird auf diesen Flächen, als ein Tekturpunkt der Bebauungsplan-Änderung, die „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt. Diese wird unter der Ziffer 3. der Schriftlichen Festsetzungen mit der Formulierung „**Gebäuelängen bis 80,00 m**“ definiert.

## 2. Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat im Jahre 2012, in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“, den Grundsatzbeschluss gefasst, in allen gewerblichen Bauflächen der Stadt die zulässige Wohnnutzung in einem Maße einzuschränken, dass der eigentliche Gebietscharakter gewahrt wird und Konfliktsituationen zukünftig vermieden werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ kommt die Stadt Östringen dieser Selbstverpflichtung für ein sich in der Aufsiedlung befindendes „Gewerbegebiet“ nach.

Grundlage für die inhaltliche Ausformulierung der Festsetzungen ist eine von der Stadt Östringen mit Blick auf das zulässige Wohnen erarbeitete Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet „Schenkloch“ am östlichen Stadtrand. In der „Konzeption für eine Regelung der betriebsbezogenen Wohnnutzung“ vom Februar 2012 wurde der gesamte Bereich östlich der „Theodor-Heuss-Straße“, entlang der „Hauptstraße“, der „Friedrich-Ebert-Straße“, der „Karl-Schiller-Straße“ und der „Ludwig-Ehrhard-Straße“ bis hin zur „Mühlhausener Straße“ einer Untersuchung unterzogen. Grundlage hierfür war eine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Wohnnutzung.

Aus dieser Erhebung und Bewertung heraus wurden drei Zonen entwickelt, aus denen der planerische Handlungsbedarf für die einzelnen Quartiere bzw. Bebauungspläne zukünftig abgeleitet sind. Hierbei fielen die Flächen des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ in die „Zone 3“. Zum Zeitpunkt der Erhebung war hier keine Wohnbebauung vorhanden. Die Fläche zeichnet sich durch größere Einzelgrundstücke mittelständiger Unternehmen aus, für die eine Wohnbebauung aufgrund möglicher Emissionskonflikte auch eine Vorbelastung darstellen könnte. Es wurde für diese Quartiere somit die Frage aufgeworfen, aus den o. g. Gründen auf eine Wohnnutzung ggf. gänzlich zu verzichten.

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung „Schenkloch V“ erfolgte eine Nacherhebung des Bestandes. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die zwischenzeitlich im Bestand vereinzelt anzutreffende Wohnnutzung ebenfalls einen klar untergeordneten Charakter aufweist.

In einer vorgenommenen Abwägung konkurrierender Belange hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, auch in der „Zone 3“, und damit im Gewerbegebiet „Schenkloch V“, zukünftig eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zuzulassen. Analog zur „Zone 2“ wird die Größe der zulässigen Wohnungen auf 200 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb beschränkt. Dieses stellt, nach Überzeugung der Stadt Östringen, hinsichtlich der Anzahl und des Umfanges von Wohngebäuden eine Obergrenze dar, bei deren Überschreitung der eigentliche Zweck des Gebietes ggf. in Frage stehen kann.

Die Entscheidung ist das Abwägungsergebnis zwischen dem Schutzanspruch der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Wohnen (Wahrung des Gebietscharakters) einerseits und dem berechtigten Interesse der Gewerbetreibenden andererseits, zum Schutz und zur Kontrolle des Betriebes, bzw. der Betriebsabläufe unmittelbar am Standort des Gewerbebetriebes zu wohnen.

Mit der einschränkenden Festsetzung, dass eine Wohnnutzung sowohl in den „GE1“- und „GE2“-Gebieten nur dann zugelassen wird, wenn sie auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück praktiziert wird, will die Stadt Östringen ihre Planungsabsicht unterstreichen, Wohnungen nur in unmittelbarer Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zuzulassen.

Hierdurch wird zukünftig eine Grundstücksteilung mit dem Ziel, ein Grundstück ausschließlich für das Wohnen, das andere ausschließlich gewerblich zu nutzen, den planungsrechtlichen Festsetzungen widersprechen und nicht zulässig sein.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Östringen eine mögliche Wohnnutzung als Zugeständnis an einen Personenkreis ansieht, für den es aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, an ihrem gewerblichen Standort stets präsent zu sein. Hieran wird, wie oben dargestellt, auch weiterhin festgehalten.

Die Stadt Östringen legt zur Sicherung des Gebietscharakters Wert darauf, dass die Genehmigung einer gewerblichen Nutzung alleine nicht ausreicht, um eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet „Schenkloch V“ zu praktizieren. Zur Bekräftigung dieser Forderung wird, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung formuliert, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Ziel der Festsetzungen der Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 ist es, den Standort „Schenkloch“ für das örtliche Gewerbe zu sichern und real auftretende Immissionskonflikte zu minimieren.

Durch die Änderung der Bebauungspläne sollen, da das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet begrenzt ist, die zur Verfügung stehenden Flächen auch weiterhin für die gewerblichen Tätigkeiten vorgehalten werden.

Auf dem Flurstück Nr. 10674/1 befindet sich im Plangebiet „Schenkloch V“ eine Wohnnutzung in einer Größenordnung von 260 m<sup>2</sup>. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wird eine Bestandsfestsetzung formuliert nach der, bei einem Verlust der Bausubstanz durch Feuer oder Einsturz, ein Wiederaufbau in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird.

## **V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt. Dieses ist möglich, da es sich um kein Vorhaben handelt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

Darüber hinaus sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines „NATURA 2000“-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Erarbeitung einer Umweltprüfung, bzw. eines Umweltberichtes abgesehen.

Die Änderung der Bauweise für das Quartier südlich der „Hauptstraße“ hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die im Bebauungsplan „Schenkloch V“ vorgenommenen Änderungen in der Summe die einzelnen im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen und damit die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a BauGB sowie die Ausweisung hieraus abzuleitender Ausgleichs-Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

#### Anlage

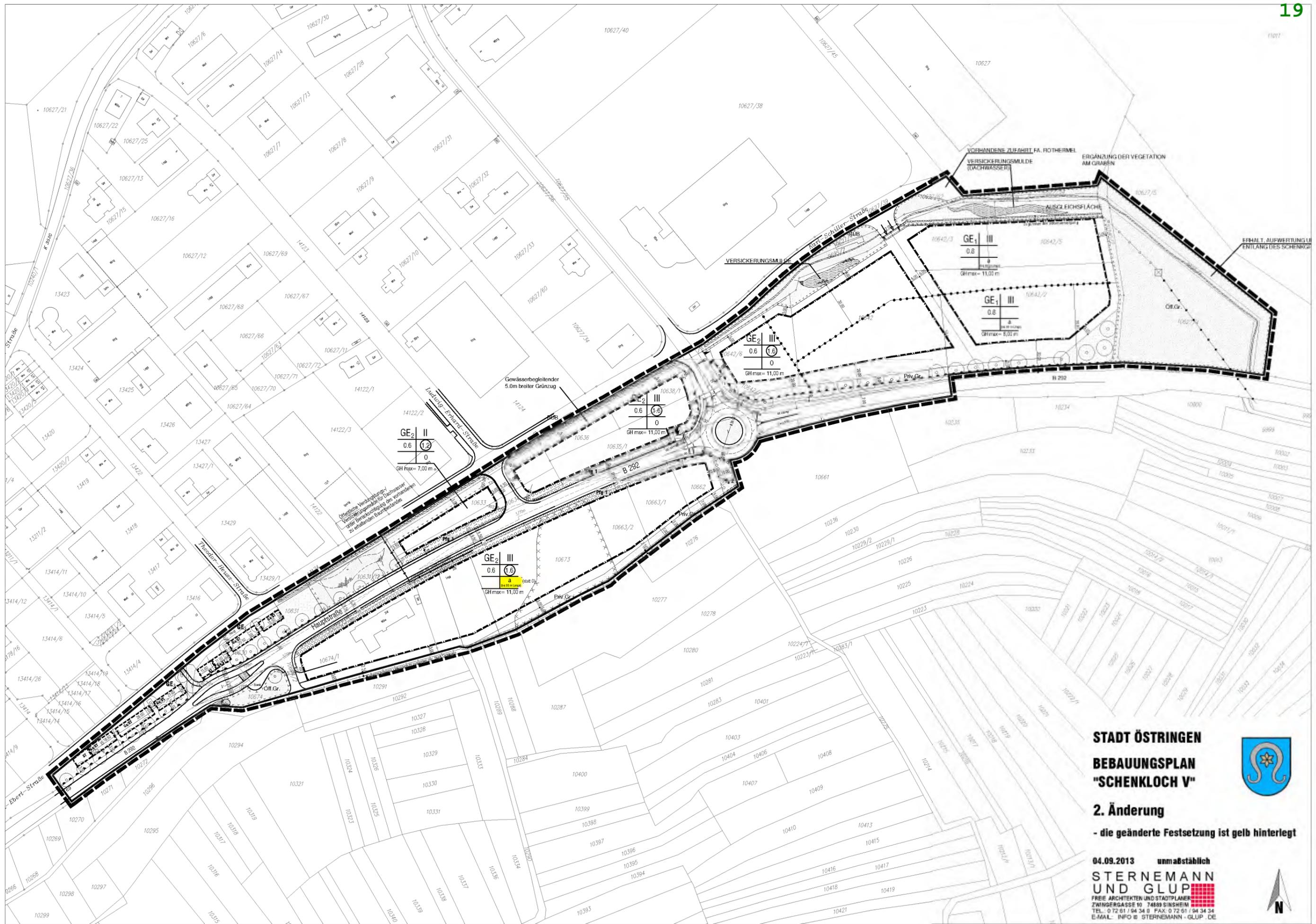
- Planausschnitt mit Darstellung der im Zuge dieses Verfahrens im zeichnerischen Teil vorgenommenen Änderungen
- Konzeption für eine Regelung der betriebsbezogenen Wohnnutzung in den „Gewerbegebiete“ der Stadt Östringen – hier : Bereich „Schenkloch“  
(im zeichnerischen Teil ergänzt um eine Nacherhebung des Bestandes vom September 2013)

Aufgestellt : Sinsheim, 17.09.2013; ergänzt : 16.12.2013 – Glup/Schiev.

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 54 34 0 · FAX: 0 72 61 / 54 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



**STADT ÖSTRINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SCHENKLOCH V"**



**2. Änderung**  
 - die geänderte Festsetzung ist gelb hinterlegt

04.09.2013 **unmaßstäblich**  
**STERNEMANN**  
**UND GLUP**  
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINGSHEIM  
 TEL.: 0 72 51 / 94 34 0 FAX: 0 72 51 / 94 34 34  
 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



# Konzeption für eine Regelung der betriebsbezogenen Wohnnutzung in den Gewerbegebieten der Stadt Östringen - Bereich "Schenkloch"

