

Stadt Östringen
Landkreis Karlsruhe

Satzung

über den Bebauungsplan „Zulass II – 2. Änderung
in Östringen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 01.03.2010 den Bebauungsplan „Zulass II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zulass II – 2. Änderung“ ist dem Lageplan vom 05.11.2009 zu entnehmen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. der Planzeichnung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 05.11.2009.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan „Zulass II – 2. Änderung“ vom 05.11.2009. Diese ist nicht Bestandteil der Satzung.

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Alle anderen Festsetzungen (zeichnerische Festsetzungen, planungsrechtliche Festsetzungen) und die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Zulass II“ in Kraft seit dem 05.01.2006 und Zulass II 1. Änderung“ in Kraft seit dem 22.12.2006 gelten unverändert weiter.

Östringen, den 01.03.2010



W. Muth
Muth, Bürgermeister



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0.8 Grundflächenzahl 0.8

0AB 12.0 Obere Außenwandbegrenzung +12.0 m bezogen auf 141.00 Meter JNN

0° bis 15° Flachdach, Gen. Dach, Pultdach 0° - 15°

Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise (vgl. Text Ziffer 1.3)

Baugrenze

Verkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Grünflächen

private Grünfläche

Umgf. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (M1, M2 vgl. Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung des besonders geschützten Biotoops nach § 24a NatSchNG

Verfahrensvermerke
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, ohne Umweltbericht

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 23.11.2009

2. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 23.11.2009

3. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am vom

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am

6. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am am

7. In Kraft getreten

Ausfertigt: Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Zur Beurkundung
Bürgermeister
Östlingen den
Bürgermeisteramt



"Zulassung II" - 2. Änderung
Bebauungsplan
Stadt Östlingen

Grundlage: Vernehmlichkeitsverfahren
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Hühner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Leitung Ilt
76684 Östlingen
Telefon: 07253/8865-0 Fax: 07253/8865-15
E-Mail: ps@ps-staedtlinge.de
Tel. 07202/938613 Fax 03271/283346

Gezeichnet: SM/KH
Geändert:
Blattgröße: 970 x 420 mm
Datum: 05.11.2009
Maßstab: 1 : 500
Plannummer: S 01
CAD-Dateiname: 100202.dwg

Satzung



STADT ÖSTRINGEN BEBAUUNGSPLAN „Zulass II“ – 2. Änderung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Fassung zur Satzung

05.11.2009

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Planungsrechtliche Festsetzungen im zeichnerischen Teil

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Zulass II, 1. Änderung, in Kraft seit 22.12.2006, wird die südliche Baugrenze um 9,5 m nach Süden verschoben. Es verbleibt der Grenzabstand nach LBO von 2,5 m zur Nachbargrenze des südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 2270.

Alle anderen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert weiter.

Begründung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Zulass II wurde die südliche Baugrenze mit einem Abstand von 11,0 m zur Nachbargrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 2270 festgesetzt. Dieser Abstand wurde damals gewählt, um hier – bei einer künftigen Aufteilung der gewerblichen Grundstücke - Flächen für eine mögliche Fortführung als private Erschließung zu erhalten. Da zu diesem Zeitpunkt weder eine Aufteilung der Flächen noch eine genaue Lage und Abmessung der potentiellen Erschließung vorlag, wurde die Fläche als gewerbliche Baufläche (außerhalb des Baubereichs) festgesetzt.

Zwischenzeitlich haben sich die unternehmerischen Tätigkeiten verändert, so dass aus Sicht der Grundstückseigentümer die Freihaltung bzw. Vorhaltung einer solchen Erschließungsfläche nicht notwendig erscheint. Vielmehr soll diese „Freihaltefläche“ nun einer baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Änderung des Baubereichs ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sich im Süden weitere gewerblich genutzte Flächen anschließen. Die Größe der gewerblichen Baufläche bleibt unverändert. Lediglich die überbaubare Fläche vergrößert sich und bietet damit mehr Flexibilität in der Anordnung von baulichen Anlagen. Allerdings wirkt die festgesetzte Grundflächenzahl einschränkend, so dass nicht der gesamte Baubereich ausgenutzt werden kann.

Eine Beeinträchtigung des an das Planungsgebiet angrenzenden Bachlaufs kann ausgeschlossen werden. Die in diesen Bereichen festgesetzten Baubereiche und Schutzmaßnahmen werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Ebenfalls ausgeschlossen werden kann eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks. Dessen Nutzung bleibt durch die Planung uneingeschränkt nach den Vorgaben des dortigen Bebauungsplans möglich. Die nach LBO erforderlichen Grenzabstände müssen auf beiden Seiten eingehalten werden, so dass die Belichtung und Belüftung der jeweils angrenzenden Nutzungen sichergestellt ist.

Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Denn die Flächen hätten bereits nach den bisherigen Festsetzungen Ziffer 1.4 gewerblich genutzt werden können, zum Beispiel für eine Umfahrung, als Lagerfläche, für Nebenanlagen oder für das Abstellen

von LKW und PKW. Aufgrund der Planänderung wird es zwar möglich jetzt in diesem Bereich bauliche Anlagen als Hochbau unterzubringen, die Wirkung und Auswirkung des Gewerbegebiets wird dadurch aber nicht in den Grundzügen verändert. Die bisherige Plankonzeption des Gewerbegebiets bleibt erhalten, auch wenn sich die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden vergrößert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Ebenfalls bleiben alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften unverändert.

Das Verfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Derartige Schutzgebietsausweisungen liegen hier nicht vor.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ein Monitoring ist nicht durchzuführen.

Östringen, den 05.11.2009

Der Bürgermeister:



M. Muth

Muth



Änderung der Planung "Zulass II" 2. Änderung vom 05.11.2009



Stadt Östringen
Bebauungsplan
"Zulass II" - 2. Änderung



Planungsbüro: **PS** Planungsbüro Schippalles
Dipl.-Ing.-P. Schippalles
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

B. Muth
Muth
Bürgermeister
Ettilinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)