

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „West – Nordteil“, 5. Teil-Änderung und Erweiterung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 29.01.2013 aufgrund des § 10, in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), 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) die 5. Teil-Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „West – Nordteil“ als Satzung beschlossen.

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 14.08.2012, ergänzt am 24.10.2012, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 14.08.2012, letztmalig ergänzt am 24.10.2012
 - der Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen vom 24.10.2012
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 24.10.2012

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den 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 30.01.2013 – Felix Geider, Bürgermeister

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan 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. 127), 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 am 24.10.2012 die Aufstellung der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen und den Entwurf gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.11.2012.
- II. Die Bebauungsplan-Änderung hat gemäß BauGB in der Zeit vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte in der Zeit vom 21.11.2012 bis 21.12.2012 die Anhörung der von der Planung betroffenen Fachbehörden gemäß § 4 (2) BauGB.
- III. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 29.01.2013 als Satzung beschlossen worden.

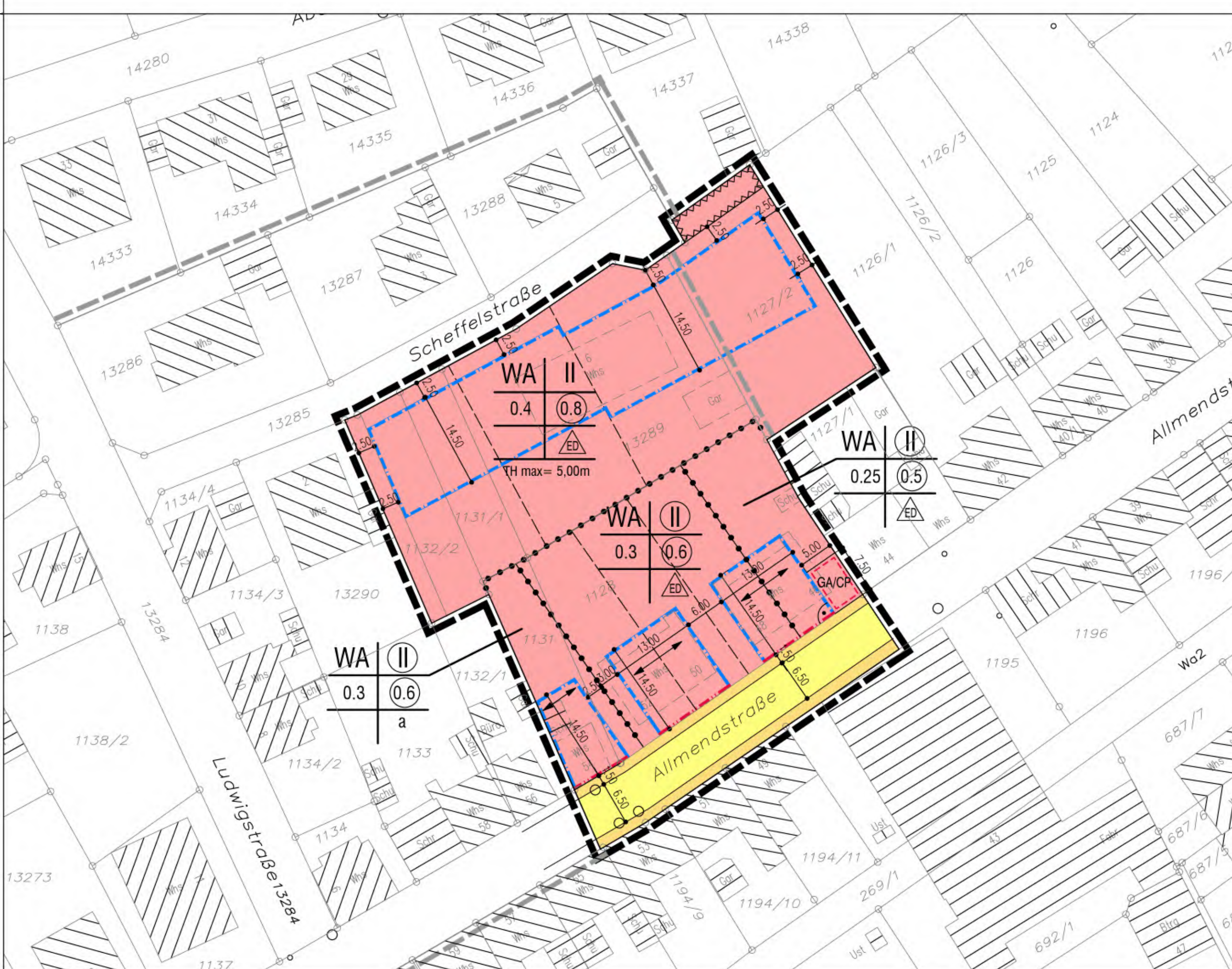
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 30.01.2013

.....
F. Geider, Bürgermeister

- IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 08.02.2013 ist die 5. Teiländerung und Erweiterung 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

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. 0.8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4. II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

2.5. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

2.5.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe

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

3.1. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2. a abweichende Bauweise

3.3. Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

3.4. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

4.1. Hauptfirststrichtung

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

5.1. GA/CP Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carport)

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

6.1.

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen

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

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "West" (Nordteil)

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung

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



Stadt Östringen

Bebauungsplan

"West" - Nordteil

5. Teiländerung und Erweiterung

14.08.2012

Maßstab = 1:500

STERNE
MANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74089 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

24.10.2012





Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „West – Nordteil“, für den Geltungsbereich der 5. Teil-Änderung und Erweiterung, Stadt Östringen

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Mit Rechtskraft der Satzung werden die am 29.10.1968 genehmigten Festsetzungen des Bebauungsplanes „West – Nordteil“, 1. Änderung für den Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung betragen entlang der „Allmendstraße“ 32° bis 48°, entlang der „Scheffelstraße“ 18° bis 32°.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung entlang der „Allmendstraße“ zwingend 38°, entlang der „Scheffelstraße“ 28°.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachneigung im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

Satteldächer müssen auf beiden Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.

Flachdächer und flacher geneigte Dächer sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden zulässig.

1.1.2 Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist, entlang der „Allmendstraße“, ausschließlich eine Bebauung mit Satteldächern zulässig.

Darüber hinaus dürfen an der „Scheffelstraße“ gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Walmdächer errichtet werden.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist als Dachform ausschließlich ein Satteldach zulässig.

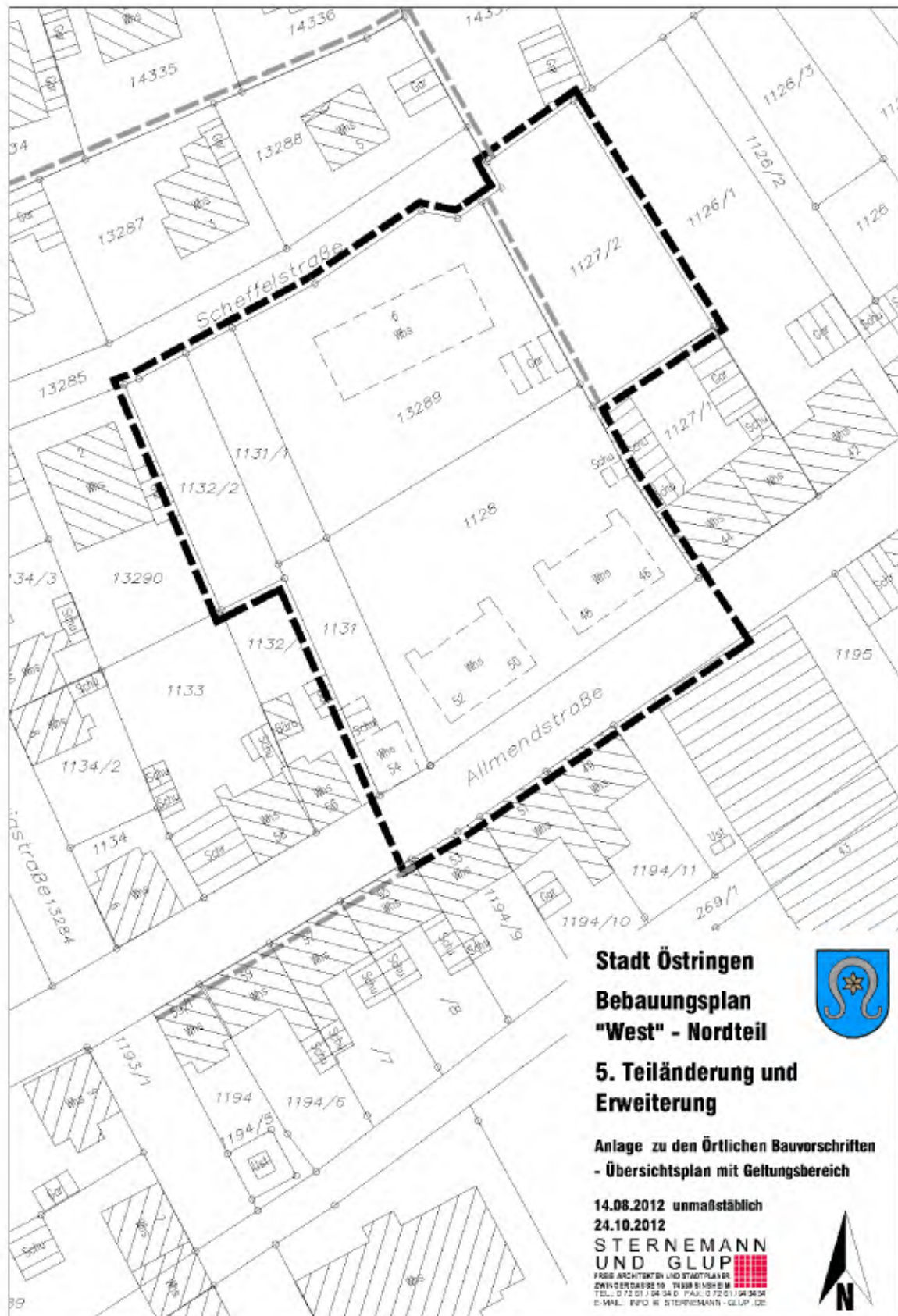
Hiervon kann an der „Scheffelstraße“ abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

Andere Dachformen sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachseite in ihrer Summe 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Anlage





Begründung

zum Bebauungsplan „West – Nordteil“, 5. Teil-Änderung und Erweiterung sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften über den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung, Stadt Östringen

I. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „West – Nordteil“ der Stadt Östringen wurde am 09.11.1962 vom Landratsamt Bruchsal genehmigt.

Eine erste Änderung des zeichnerischen und textlichen Teiles wurde aufgrund des Ergebnisses der Baulandumlegung sowie u. a. aufgrund der als erforderlich angesehenen Vergrößerung der Hauptbaukörper im Jahr 1968 vorgenommen.

Weitere Änderungen des Planwerkes erfolgten in den Jahren 1990, 1994 sowie 2006, betrafen jedoch nur Teilbereiche bzw. Details einzelner Festsetzungen.

Die Anlage der Begründung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „West – Nordteil“ mit Darstellung der nunmehr vorgesehenen Abgrenzung einer Änderung und Erweiterung.

Festzustellen ist, dass für den Änderungsbereich, bis auf einzelne Abweichungen, die zeichnerischen und textlichen Grundzüge des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968 bis heute Gültigkeit haben.

II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung

Die Stadt Östringen beabsichtigt mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „West – Nordteil“, die im Plangebiet sich im Umbruch befindenden Bauflächen (bestehende, nicht mehr zu erhaltende Bausubstanz auf den Flurstücken Nr. 1128 und Nr. 13289) einer Neubebauung zuzuführen. Das hierzu entwickelte Konzept soll sowohl dem Nachfrageverhalten, beispielsweise junger Familien, als auch dem städtebaulichen Charakter der hiervon berührten Straßenzüge entsprechen. Dieser Zielsetzung konnten, auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich mehrfach geänderten Rechtsgrundlagen, die vorhandenen Festsetzungen nicht mehr entsprechen, so dass der Beschluss gefasst wurde, für das eng begrenzte Quartier die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften, in Anlehnung an das vorhandene Planungsrecht, neu zu formulieren.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich um das durch die „Scheffelstraße“ bereits als „erschlossen“ anzusehende Grundstück Nr. 1127/2 erweitert.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Östringen führt die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durch.

Die Größe des Plangebietes, und damit auch die der bebaubaren Fläche, liegt weit unter 2,00 ha. Auch kann, bei einer Betrachtungsweise sachlicher Zusammenhänge, der Nachweis geführt werden, dass der Bebauungsplan „West – Nordteil“ in seiner Gesamtheit eine Grundfläche von mehr als 20.000 m², jedoch deutlich weniger als 70.000 m² aufweist und die Plan-Änderung keine relevanten Umweltauswirkungen haben wird. Damit ist grundsätzlich keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Östringen weist die neu überplanten Flächen seit Jahrzehnten als „Reines Wohngebiet“ aus. Dem stehen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gegenüber, der die Bauzeile entlang der „Allmendstraße“ bisher als „Dorfgebiet“ klassifiziert.

Die nunmehr vorgesehene Ausweisung als „Wohnbaufläche“ („Allgemeines Wohngebiet“) wird sowohl dem Bestand, als auch der Zielsetzung der Planung gerecht. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit gemäß § 13 a (2) 2. BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen für die 5. Teil-Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „West – Nordteil“ 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).

IV. Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf sieht vor, die „frei“ werdenden Flächen an der „Allmendstraße“ für eine Doppelhaus-Bebauung neu zu parzellieren.

Die Aufnahme der vorhandenen Bauflucht entlang der Straßenbegrenzungslinie mit raumwirksamen zweigeschossigen Gebäuden, die Forderung nach Kubaturen und Gestaltungselementen, die der vorhandenen Ortskernbebauung gerecht werden sowie eine zeitgemäße Vorgabe hinsichtlich der nachzuweisenden Anzahl an PKW-Stellplätzen je Wohneinheit sind die wesentlichen Inhalte des Änderungs-Entwurfes.

Die „Scheffelstraße“ ist im Änderungsbereich derzeit durch eine dem Umfeld nicht angepasste viergeschossige Bebauung geprägt.

Der städtebauliche Entwurf sieht hier eine klassische Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vor, die zukünftig zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenzuges führen werden.

Die vorliegende Konzeption lässt die Option offen (Fläche, die freizuhalten ist von jeglicher Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1127/2), die Bebauung der „Scheffelstraße“ ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in nord-östliche Richtung zu erweitern, um damit ein weiteres innerörtliches Nachverdichtungspotential zu erschließen.

Durch das Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend abgebildeten zeichnerischen Festsetzungen ersetzt :



1. Art der baulichen Nutzung

Die gebildeten Grundstücke sowohl entlang der „Allmendstraße“, als auch an der „Scheffelstraße“ werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Ausweisung entspricht der vorhandenen Nutzung sowie der Planungsabsicht, hier ein innerörtliches Wohnquartier auszubilden und damit anderenorts den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu minimieren. Flächenintensive Gartenbaubetriebe würden dieser Zielsetzung widersprechen und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Tankstellen, für die weder die Erschließungssituation, noch die Topographie des Plangebietes als geeignet anzusehen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die „Allmendstraße“ weist ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit zum Teil hohen Sockeln und geringen Kniestockhöhen auf. So trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass auch im Plangebiet zwingend „zwei“ Vollgeschosse zu errichten sind. Aus der Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Kniestockhöhe von maximal 50 cm ist der Planungswille abzuleiten, dass das 2. Vollgeschoss nicht das Dachgeschoss sein kann und somit ein „normales“ Geschoss darstellen muss.

Entlang der „Scheffelstraße“ wird die zulässige Gebäudekubatur durch die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe von 5,00 m formuliert. Aufgrund der nach Süd-Westen hin abfallenden Topographie, können hier Talseite „zwei“ sichtbare Vollgeschosse zuzüglich eines ausbaufähigen Dachgeschosses entstehen.

Um bei einer Ausnutzung der im Bebauungsplan zulässigen Bautiefe von 14,00 m bzw. 14,50 m und zulässigen Dachneigungen von maximal 48° bzw. 32° nicht zu hohe, das städtebauliche Umfeld sprengende Dachhöhen zu erhalten, wird diese mit maximal 5,00 m, gemessen von der zulässigen Kniestockhöhe bzw. Traufhöhe, festgesetzt.

Entlang der „Allmendstraße“ formuliert der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3. Diese, die Höchstwerte des § 17 BauNVO deutlich unterschreitenden Werte resultieren aus den großen Grundstückstiefen einerseits und dem Bestreben nach kompakten straßenraumbegrenzenden Gebäuden andererseits.

Die, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 100 % ist erforderlich, um im straßenabgewandten Bereich dann noch die erforderlichen Parkierungsflächen bzw. Garagen und Nebenanlagen realisieren zu können.

3. Stellung baulicher Anlagen

Die „Allmendstraße“ weist ausnahmslos Gebäude auf, die mit der Traufe parallel zum öffentlichen Straßenraum stehen. Mit dieser Begründung, aber auch um bei einer Doppelhaus-Bebauung eine einheitliche Firstrichtung zu erhalten, setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen in diesem Teilbereich eine zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung fest.

Demgegenüber wird, in Abänderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes, für die geplante Bebauung entlang der „Scheffelstraße“ keine entsprechende Festsetzung in den Änderungs-Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

4. Bauweise

Die im Umfeld der Bebauungsplan-Änderung vorhandene Bebauung ist einerseits geprägt durch eine „geschlossene Bauweise“ entlang der „Allmendstraße“, andererseits durch eine Einzelhaus-Bebauung an der „Scheffelstraße“.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Bauflächen reaktiviert werden, die auch bei jüngeren Familien auf eine möglichst große Akzeptanz treffen, so dass die Notwendigkeit der Baulandausweisung an den Ortsrändern nicht mehr in dem Umfang gegeben sein wird.

Durch das von der Bestandsbebauung abweichende Konzept können entlang der „Allmendstraße“ Doppelhaus-Bauplätze mit großzügigen Gartenflächen entwickelt werden, deren Bebauung zukünftig an drei Seiten Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten aufweisen.

Darüber hinaus werden entsprechend den heutigen Anforderungen Freiflächen für das Abstellen der vorhandenen PKW auf den Bauplätzen gefordert, die aufgrund der festgesetzten Raumkante nur neben bzw. hinter den Gebäudeeinheiten realisiert werden können.

Für das Flurstück Nr. 1131 wird, entsprechend des Bestandes, die „abweichende Bauweise“ formuliert. Hier ist auch zukünftig eine Bebauung auf der Grenze zum Flurstück Nr. 1132/1 möglich.

5. Nebenanlagen und Garagen

Die Stadt Östringen verzichtet darauf, die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen bzw. überdachten PKW-Stellplätzen einzuschränken. Lediglich auf dem an das Flurstück Nr. 1127/1 angrenzenden, neu gebildeten Bauplatz wird ein verbindlicher Standort (Garagen / überdachte PKW-Stellplätze) vorgegeben, um damit den bestehenden Fensteröffnungen des Gebäudes „Allmendstraße 44“ gerecht zu werden. Ansonsten eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, die Standorte für diese Einrichtungen auf den Grundstücken frei zu wählen. Dieses ist insbesondere entlang der „Allmendstraße“ erforderlich, da die Gebäude, durch die festgesetzte Baulinie, unmittelbar an der Straßenbegrenzungskante zu errichten sind und damit für eine Parkierung hier keine Gebäudevorflächen zur Verfügung stehen.

V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der mit der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung neu überplante Bereich ist zum Zeitpunkt des Aufstellungs-Beschlusses weitestgehend bebaut, bzw. zeichnet sich durch bestehendes Baurecht aus. Primär können neue Bauflächen durch den Abriss einer vorhandenen Bausubstanz geschaffen werden.

Damit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung, die keine Umweltauswirkungen auslöst, die nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Auf die Aufstellung eines Umweltberichtes sowie grünordnerische Festsetzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen kann somit verzichtet werden. Dieses gilt umso mehr, da durch die Festsetzungen des Änderungs-Entwurfes es auch zukünftig gewährleistet sein wird, dass die straßenabgewandten Bereiche primär als Gärten von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes löst, da sie u. a. keine öffentliche Erschließungsmaßnahme vorsieht, direkt keinen Abriss vorhandener Gebäude aus. Dennoch wurde durch die Umweltbeauftragte der Stadt Östringen, in Form einer Übersichtsbegehung, im Zuge des Verfahrens die Frage untersucht, ob sich in den Dachstühlen der älteren, möglicherweise zum Abriss vorgesehenen Gebäude Fledermäuse aufhalten. Es wurden keine Hinweise hierauf gefunden.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung einer Bebauung im Geltungsbereich der Planänderung gilt durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als gesichert.

VII. Bodenordnung, Erschließung

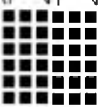
Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung sind im Sinne des Baugesetzbuches erschlossen. Das Bauleitplanverfahren löst damit nicht die Notwendigkeit aus, Erschließungsbeiträge auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu erheben.

Die Bildung der neu zu schaffenden Bauplätze erfolgt im Messbriefverfahren.

VIII. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,395 ha
<u>öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>0,051 ha</u>
Gesamtfläche	0,446 ha

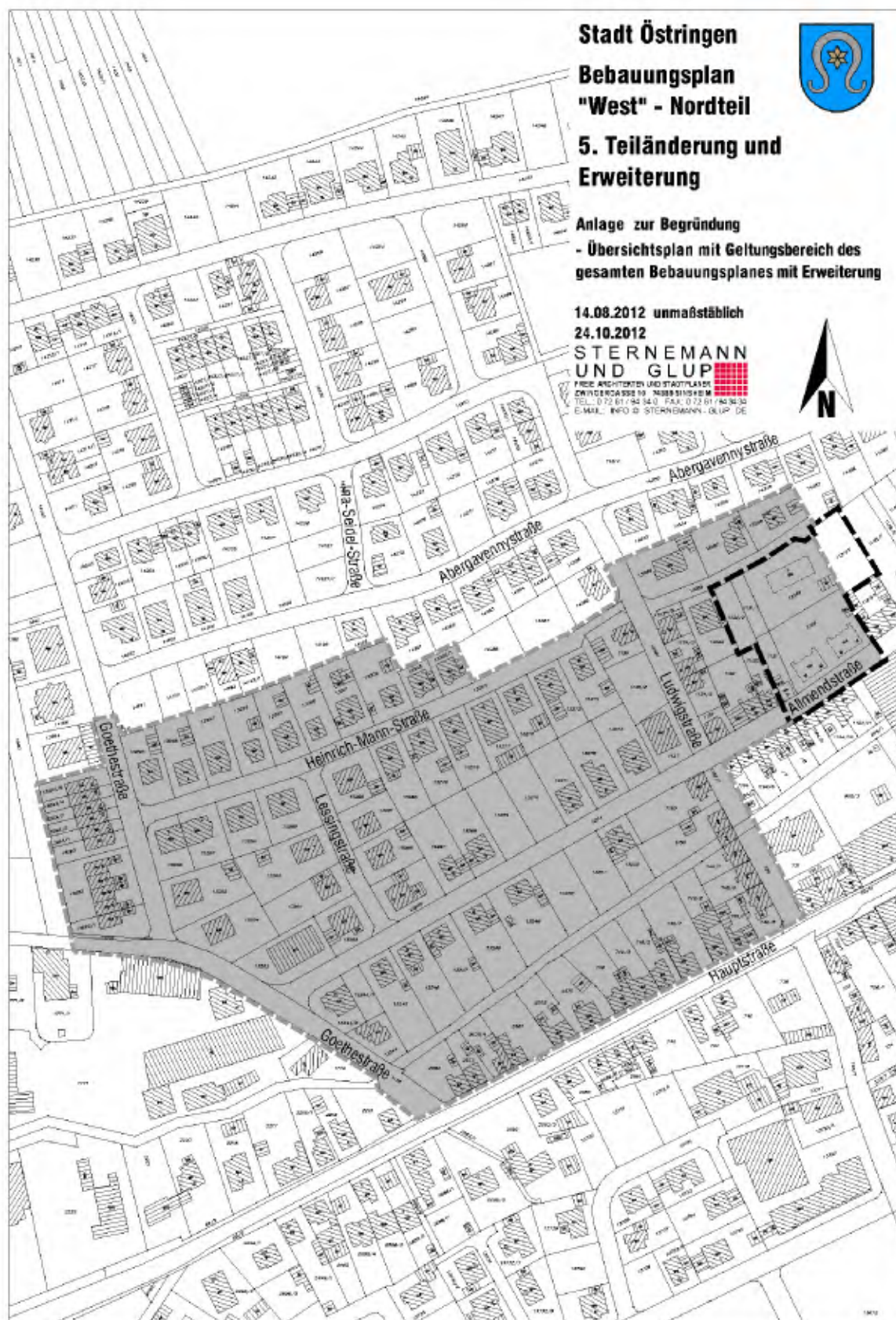
Aufgestellt : Sinsheim, 24.10.2012; ergänzt : 29.01.2013 – GI/Ru

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





Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „West – Nordteil“, für den Geltungsbereich der 5. Teil-Änderung und Erweiterung, Stadt Östringen

Mit Rechtskraft der Satzung werden für die Flächen des Änderungsbereiches die am 29.10.1968 genehmigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „West – Nordteil“, 1. Änderung aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 (4) 1. BauNVO genannten Anlagen, für die Bebauung entlang der „Allmendstraße“, bis zu 100 % überschritten werden.

2.2. Sockelhöhe

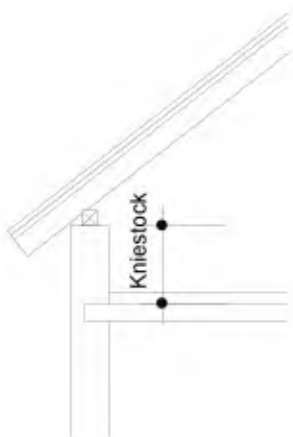
Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 1,25 m.

Die Sockelhöhe ist definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

2.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe darf, für die Bebauung entlang der „Allmendstraße“, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Maß von 0,50 m nicht überschreiten.

Die Kniestockhöhe ist definiert als der Abstand zwischen der Rohdecke und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenfront mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.



2.4. Traufhöhe

Die Bebauungsplan-Änderung setzt im Bereich der „Scheffelstraße“ die nicht zu überschreitende Traufhöhe mit 5,00 m fest.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenfront mit der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück), gemessen in der Gebäudemitte.

2.5. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf die festgesetzte Kniestockhöhe bzw. Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

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

3.1. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien bzw. von Baugrenzen in der Planvorlage im M. 1:500 bestimmt.

3.1.1 Terrassen und Balkone

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

3.2. Firstrichtung

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

Abweichende Firstrichtungen sind 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.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO)

Im Bereich der „abweichende Bauweise“ ist ausschließlich ein Einzelhaus zulässig.

Abweichend vom § 22 (2) BauNVO darf auf der Grenze zum Flurstück Nr. 1132/1 gebaut werden (einseitige Grenzbebauung).

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

Auf dem Grundstück, auf dem ein konkreter Standort für Garagen und überdachte Stellplätze ausgewiesen ist, ist diese Art der baulichen Anlagen ausschließlich auf der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig.

Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen, unter Berücksichtigung der Ziffer 5. Satz 1 sowie der Ziffer 6. dieser Festsetzungen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

6. Bebauung von freizuhaltenden Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gartenflächen

Auf der ausgewiesenen Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Demgegenüber dürfen PKW-Stellplätze sowie Zufahrten errichtet werden.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Garagen und Nebengebäude sollten nicht als einzelne Baukörper errichtet, sondern mit denen auf dem Nachbargrundstück zu einer baulichen Einheit zusammengefasst werden.
2. 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).
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
4. 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 :

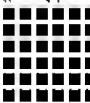
- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
„Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004

- 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.

5. 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.
6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
7. 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.10.2012 – 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