

Stadt Östringen
Stadtteil Eichelberg

Satzung

über den Bebauungsplan „Ackerwald“, 4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 23.01.2018 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ als Satzung beschlossen.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 08.05.2017/13.06.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:500 vom 08.05.2017/13.06.2017,
 - mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen

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

Die Schriftlichen Festsetzungen vom 27.10.2008 sowie die Örtlichen Bauvorschriften vom 05.03.2002 (am 25.10.2004 als Satzung beschlossen) unterliegen keiner Änderung und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

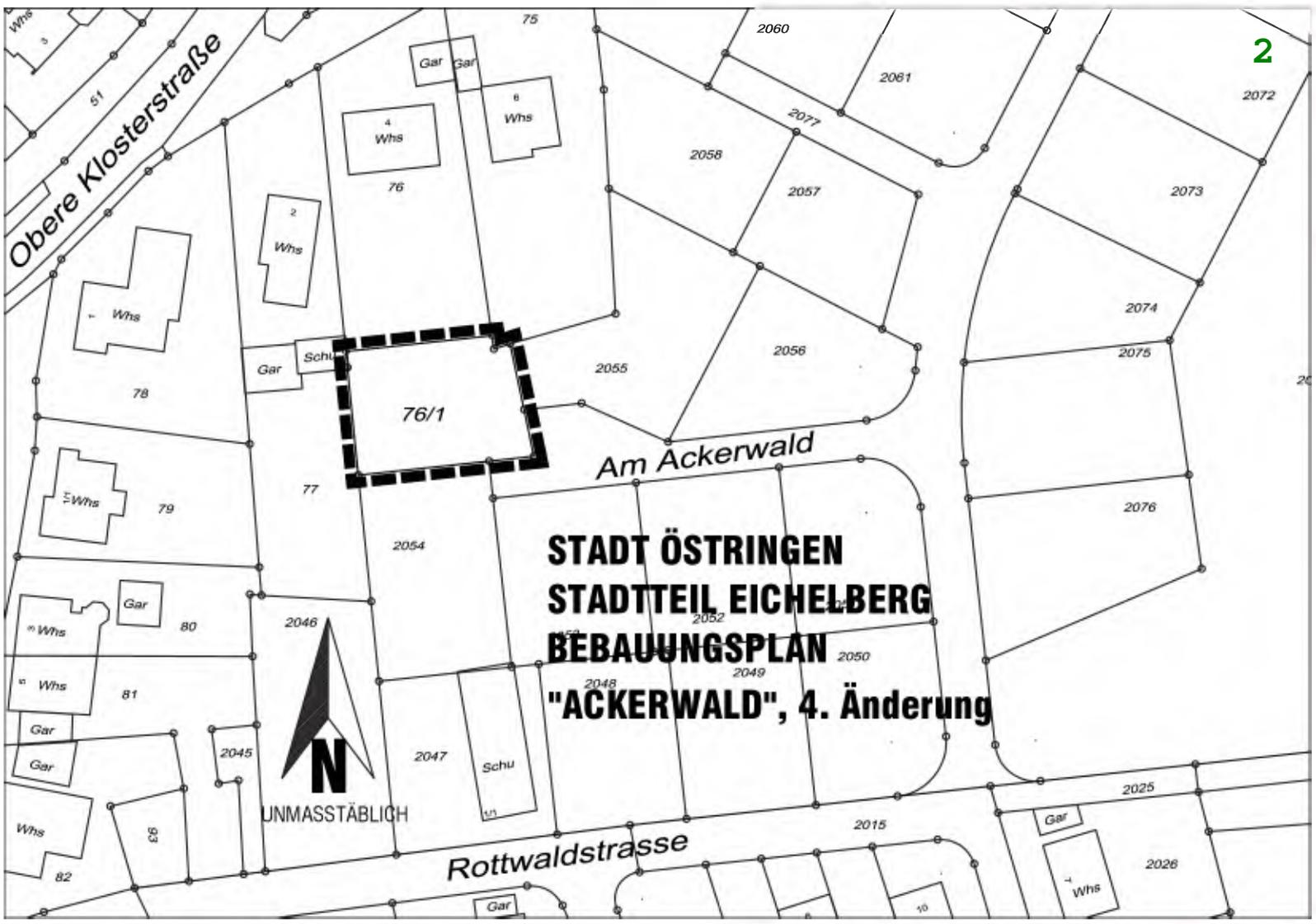
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 24.01.2018

Felix Geider, Bürgermeister



Obere Klosterstraße

Am Ackerwald

Rottwaldstrasse

**STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL EICHELBERG
BEBAUUNGSPLAN
"ACKERWALD", 4. Änderung**



UNMASSTÄBLICH



STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL EICHELBERG

BEBAUUNGSPLAN "ACKERWALD"

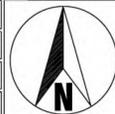
4. Änderung

08.05.2017

Maßstab = 1:500

13.06.2017

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74869 BINSHEIM
TEL.: 0 72 81 94 34-0 FAX: 0 72 81 94 34-34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Die vorliegende Planfassung beinhaltet alle nach der Durchführung der 4. Bebauungsplanänderung zu beachtenden verbindlichen Festsetzungen.
Hierbei wurden die nicht geänderten Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der durchgeführten Änderungen (1. - 4. Änderung) zu einem Gesamtwerk zusammengefügt.

Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsbeschluss durch den GR der Stadt Östringen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 24.07.2017, sowie Billigung des Planentwurfes. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.07.2017.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 07.08.2017 bis 11.09.2017 im Rathaus der Stadt Östringen durchgeführt und aus formalen Gründen im Zeitraum vom 01.12.2017 bis 11.01.2018 mit Einstellung der Pläne in das Internet wiederholt.
3. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.01.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in der gleichen Sitzung die Bebauungsplan-Änderung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

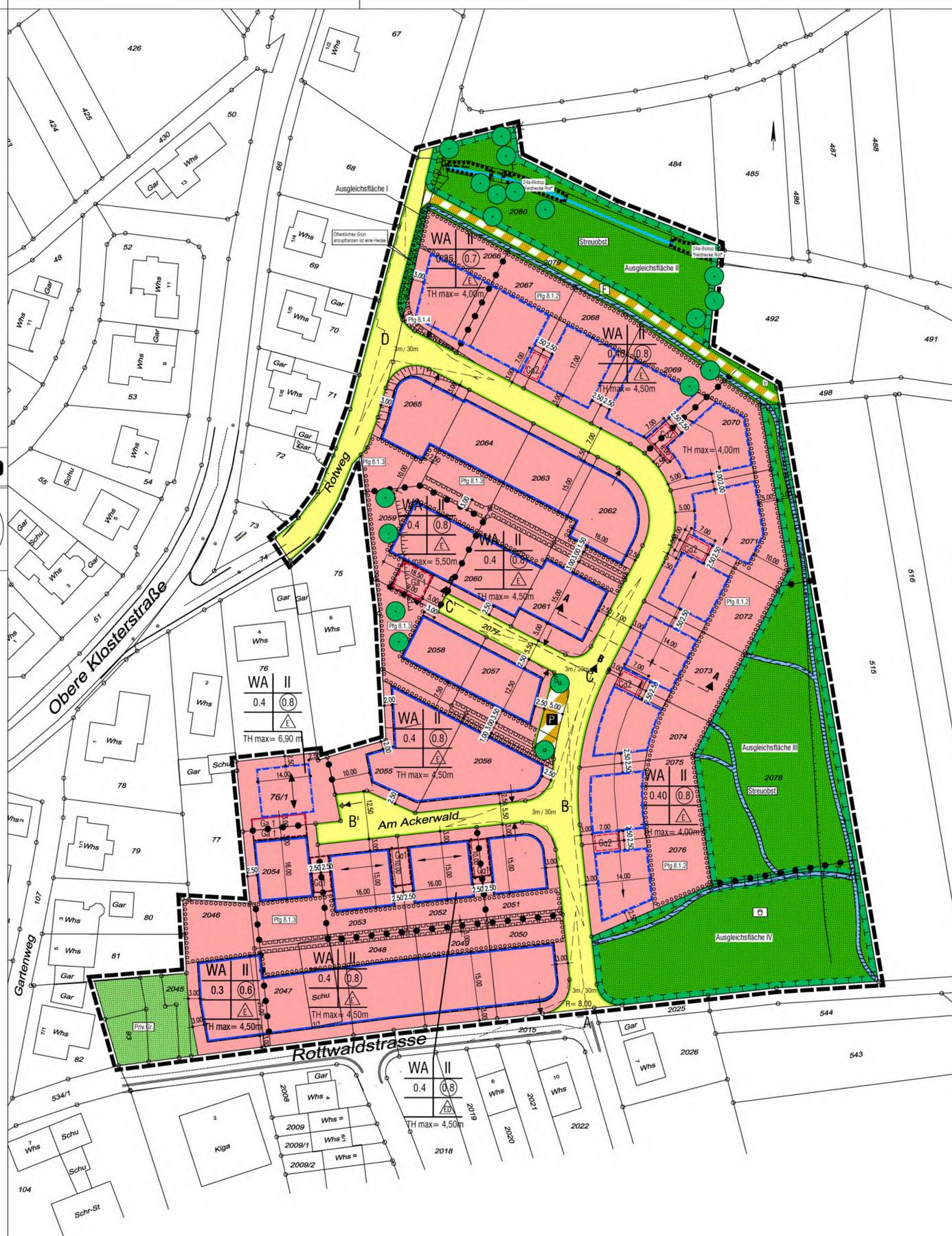
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 24.01.2018

Felix Geider, Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.02.2018 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. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
2.4.1 TH max = maximal zulässige Traufhöhe
2.4.2 → für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. Nur Einzelhäuser zulässig
3.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 4.1. Garagen

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1. Straßenverkehrsflächen
Hier: höhengleicher Ausbau
5.2. Straßenbegrenzungslinien
5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
5.3.1 Öffentliche Parkplätze
5.3.2 Feldweg
5.3.3 Sammelplatz für Abfallbehälter am Tag der Leerung
5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
5.4.1 Verkehrsgrün
5.5. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3m / 30m nach RAS - E

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

- 6.1. Hauptstrichung

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 7.1. Private Grünfläche
7.2. Öffentliche Grünfläche
7.2.1 Streubst
7.2.2 öffentlicher Spielplatz
7.2.3 Grabenbegleitende Vegetationszone

8. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)



9. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 9.1. Ausgleichsflächen I - IV

10. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)



11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 11.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
11.1.1 Pflanzung von Einzelbäumen
11.1.2 Bezeichnung der Pflanzangebote gemäß der Nummerierung innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen (8.1.2 - 8.1.4)
11.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)
11.2.1 Erhaltung von Einzelbäumen

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



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



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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Gebäudeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.1.2

Zulässig sind Hecken gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes (hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

2.2. Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Auf das Pflanzgebot wird verwiesen.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

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

2.4. Geländeaufschüttungen, Stützmauern

Eingehend auf die bestehende Topographie ist eine geländeangepasste Bebauung und Ausgestaltung der Freiflächen anzustreben.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen mit einem Neigungswinkel $> 45^\circ$ anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Größere Höhen können ausnahmsweise im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung von PKW-Stellplätzen zugelassen werden.

2.5. Abfallbehälter

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

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Auf jedem Gebäude sind höchstens zwei Antennen zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze/WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.03.2002 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGIRGASSI 10 · 74889 SINSHEIM
TEL. 0 72 61 / 94 34 0 · FAX. 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ackerwald“,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

(in der nach der 2. Bebauungsplan-Änderung, seit dem 30.01.2009,
rechtskräftigen Fassung)

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).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 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, wenn nicht anders angegeben, 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 Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

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

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. 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.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen-Standorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „GA1“ / „GA2“ der Legende) zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen.

Auf den mit der Bezeichnung „GA2“ gekennzeichneten Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Gesamtlänge von bis zu 7,00 m als Grenzbebauung zulässig (Bündelung zweier Standorte).

Es werden hierfür folgende, nicht zu überschreitende Höhen festgesetzt :

- maximal zulässige Sockelhöhe
(= OK Rohfußboden Garage/Carport) : 0,30 m
- maximal zulässige Gebäudehöhe : 3,30 m

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

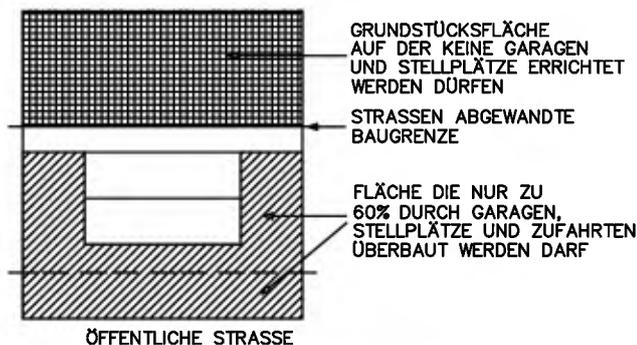
Als Abweichung von der zeichnerischen Darstellung dürfen überdachte PKW-Stellplätze (Carports), unter Einhaltung der zulässigen Gesamtlänge, auf den „GA1“- / „GA2“-Standorten, mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden (= Mindestabstand der tragenden Stütze).

Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

4.2.

Die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Fläche zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) dürfen insgesamt nur zu 60 % durch Garagen, Zufahrten und Stellplätze überbaut werden.

Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.



5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Sichtwinkel

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

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

hier : öffentliche Grünflächen

6.1. Kinderspielplatz

Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

Ausgleichsfläche I – Hecken auf der Böschung am „Rotweg“

Auf den Straßenböschungen, die im Zuge des Anschlusses des Baugebietes an den „Rotweg“ neu entstehen bzw. im Zuge der Baumaßnahme verändert werden, sind frei wachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste 4 des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Die aufgrund der Sichtverhältnisse nicht zu bepflanzen Bereiche sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

Ausgleichsfläche II – Grünfläche nördlich des neu anzulegenden Feldweges

Die Grünfläche zwischen dem neu anzulegenden Feldweg und dem Graben ist als extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² ist mindestens ein Baum zupflanzen. Die Ackerfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

Die gesamte Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auf der Fläche nördlich des Grabens sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Grabenvegetation selbst ist einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Ausgleichsfläche III – Grünfläche östlich des Wohngebietes

Die Grünfläche östlich des Wohngebietes ist als extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Ausgleichsfläche IV und gleichzeitig Kinderspielplatz (siehe Ziffer 6.1. der Schriftlichen Festsetzungen)

Zur Abschirmung des Spielplatzes gegenüber den Straßen sind vor allem entlang der „Rottwaldstraße“ sowie zum nördlich angrenzenden Privatgrundstück hin frei wachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste 4 des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Spielplatz sind darüber hinaus mindestens 8 großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplanes mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder im Randbereich hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

8. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Pflanzgebot

8.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist pro Grundstück in einem Streifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand, ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Hausgärten im Norden und Osten des Wohngebietes, im Übergang zur freien Landschaft

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen gilt :

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 und 2 mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 auf Sämlingsunterlage auf den gekennzeichneten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die über das Pflanzgebot 8.1.1 bereits festgelegten Bäume sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind hierbei anzurechnen.

Die mindestens geforderten Bäume sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, zur freien Landschaft hin, zu pflanzen.

8.1.3 Hausgärten im Westen des Wohngebietes, im Anschluss an die bestehende Ortslage

Es gelten die Vorschriften des Pflanzgebotes Ziffer 8.1.2.

Die mindestens geforderten Bäume sind zur Schaffung einer durchgängigen privaten Grünzone im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu pflanzen.

8.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage gekennzeichnete „Feldhecke Rot“ ist als 24 a-Biotop gemäß den Angaben im Grünordnungsplan dauerhaft zu erhalten.

Gleiches gilt für die in der Planunterlage gekennzeichneten Einzelbäume, die bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen sind.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

9.1.

Die unter der Ziffer 8.1. (Pflanzgebote) auf den Bauflächen festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden von den jeweiligen Eigentümern auf ihrem Grundstück durchgeführt.

9.2.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auf den durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen I bis IV (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- gemeindliche Erschließungsanlagen
(öffentliche Straßen und Wege) : 21 %
- Wohnbauflächen (Baugrundstücke) : 79 %

9.3.

Die lt. Grünordnungsplan durchzuführende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird den zu erstellenden Erschließungsanlagen bzw. den zu bildenden Baugrundstücken in dem unter der Ziffer 9.2. genannten Verhältnis ebenfalls anteilig zugeordnet (21 % : 79 %).

B Hinweise

Freiflächenkonzept

1. 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.
2. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
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. 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 des Landesdenkmalamt zu melden.
7. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu begrünen.
8. Es wird die Empfehlung gegeben, das Oberflächenwasser von Dachflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen (Zisternen) zu speichern. Der Überlauf ist an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen (Ableitung über offene Gräben in die Vorflut). Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) bzw. ein gedrosselter Ablauf ist vorzusehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.10.2008 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGIRGASSI 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

W. Muth, Bürgermeister

Architekt



Begründung

zum Bebauungsplan „Ackerwald“, 4. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

I. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Ackerwald“ der Stadt Östringen wurde durch die Stadt Östringen im Jahr 2004 aufgestellt.

Eine 1. Planänderung beinhaltete eine Konkretisierung zulässiger Garagen entlang der Hauptsammelstraße und erlangte am 03.11.2006 ihre Rechtskraft.

Die 2. Änderung des Planwerkes erfolgte in den Jahren 2008/2009, um die Kosten der im Bebauungsplan formulierten Ausgleichsmaßnahmen gesetzeskonform und für die Grundstückseigentümer schlüssig nachvollziehbar abrechnen zu können.

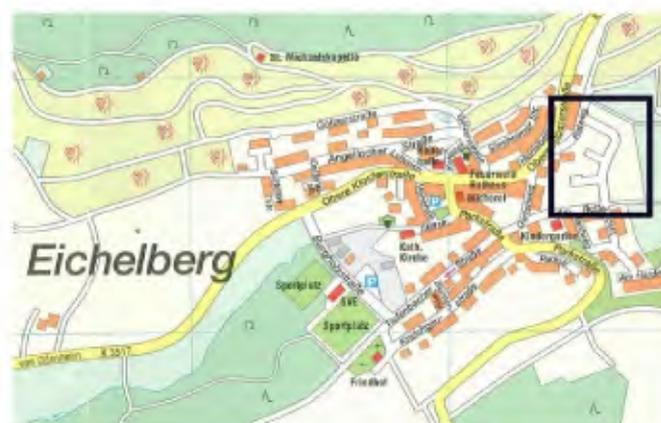
Mit der 3. Planänderung im Jahr 2010 wurde ergänzend das Flurstück Nr. 76/1 in den Bebauungsplan „Ackerwald“ aufgenommen.

II. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Ackerwald“ der Stadt Östringen liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteiles Eichelberg.

Es wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006 erschlossen.

Die nach kurzer Zeit eingesetzte rege Bautätigkeit in diesem Gebiet spricht für die große Akzeptanz der ausgewiesenen Bauflächen bei der Bevölkerung. Das Plangebiet ist heute weitestgehend bebaut.



Darstellung des Baugebietes „Ackerwald“ im Siedlungsgefüge von Eichelberg

II. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht die Stadt Östringen auf die besondere Geländesituation im Bereich des Flurstückes Nr. 76/1 ein. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Festsetzungen, die Inhalt dieses Bauleitplanverfahrens sind, werden während des Verfahrens im zeichnerischen Teil durch eine farbige Darstellung herausgearbeitet.

Die derzeit rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen (aktuelle Fassung vom 27.10.2008) sowie Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 05.03.2002, am 25.10.2004 als Satzung beschlossen) unterliegen keiner Änderung und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Grundzüge der Planung werden von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Das Flurstück Nr. 76/1 wurde im Jahr 2010 ergänzend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen und auf diese Parzelle die planungsrechtlichen Vorgaben der Nachbargrundstücke übertragen.

Eine nunmehr ergänzend vorgelegte Detailvermessung verdeutlicht hinsichtlich der Höhenlage dieser Baufläche, in Bezug auf die Straße, die hier vorhandenen, von den anderen Bauflächen abweichenden topographischen Gegebenheiten.

Das Grundstück steigt von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2054 in Richtung Norden um ca. 2,00 m und gleichzeitig von der Erschließungsstraße in westliche Richtung ebenfalls um ca. 2,00 m an.

Der Höhenunterschied von der süd-östlichen Grundstücksgrenze bis zur nord-westlichen Grenze beträgt ca. 3,50 m, so dass eine Bebauung gemäß der bisher für diese Flächen geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zwangsweise einen sehr großen Bodenaushub und die Notwendigkeit hoher Stützwände zur Folge hätte.

Mit diesem Hintergrund wird für diesen Bereich die bisher maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m auf nunmehr 6,90 m angehoben. Damit entsteht, betrachtet von der direkt angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, eine um maximal 2,40 m höhere Gebäudekubatur.

Von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze aus betrachtet, wird die dann maximal sichtbare Traufhöhe einen Wert von 4,00 m nicht überschreiten und spiegelt damit auch weiterhin die Vorstellungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wieder.

Um in Richtung des Flurstückes Nr. 2054 ebenfalls keine höheren Wandscheiben zu erhalten, ist auf dieser Grundstücksseite die zulässige Garage zu errichten. Um dieses zu erreichen, wird der zweite, bisher auf dem Grundstück ausgewiesene Garagenstellplatz als Option ersatzlos aufgegeben.

Die Stadt Östringen geht davon aus, dass die geplante Höhenlage der Grün- und Gartenflächen des Flurstückes Nr. 76/1, eingehend auf die zulässige Gebäudekubatur, so gewählt wird, dass die zum südlich angrenzenden Flurstück Nr. 2054 möglicherweise entstehenden Höhenunterschiede durch Böschungen ausgeglichen werden. Die maximale Höhe ggf. erforderlich werdender Stützmauern sollte das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Zur Vermeidung nachteiliger Verschattungseffekte für das östlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 2055 wird die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Zusammenfassend wurde das Planungsrecht für das Flurstück Nr. 76/1 so modifiziert, dass im Zuge einer Bebauung weniger Bodenmassen ausgehoben und damit auch deponiert werden müssen.

Die Festsetzungen wurden so formuliert, dass die hier zukünftige Bebauung sich in den Kontext des angrenzenden Planungsrechtes einfügt und für die angrenzende Bebauung keine spürbaren negativen Beeinträchtigungen eintreten werden.

Die Satzungen über „Örtliche Bauvorschriften“ werden von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden weder die zulässige Bauweise, noch der zulässige Versiegelungsgrad geändert.

Die Planung wird darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild haben.

Hinsichtlich der im Planungsprozess zu betrachtenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten ist die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erzielende Reduzierung der bei einem Bauvorhaben entstehenden Erdaushubmassen.

Die Bebauungsplan-Änderung löst im Vergleich mit der Ursprungsplanung keinen veränderten Sachverhalt hinsichtlich der zu beachtenden Vorgaben zum Thema „Artenschutzes“ aus. Auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen.

Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wird aufgrund der Art der geänderten Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung seitens der Stadt Östringen verzichtet.

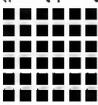
Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffszeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Auf die Darstellung der Aktivitätszeiten der verschiedenen Arten und die genannten günstigen Zeitpunkte für die Durchführung von Maßnahmen in der Anlage wird verwiesen.

V. Erschließungsbeitrag

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung lösen weder für das Grundstück des Änderungs-Bereiches, noch für die außerhalb der abgegrenzten Fläche liegenden Grundstücke einen Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.07.2017/22.12.2017 – 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

Hinweise zum Artenschutz

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere auch hinsichtlich des Eingriffs-Zeitraumes, nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Verbot einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird.

Sollten Anzeichen für einen Verstoß erkennbar sein, sind vor einer Baufeld-Räumung ein Fachbüro hinzuzuziehen und auf der Grundlage einer gutachterlichen Ausarbeitung die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

Das Fällen von Gehölzen ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Grundsätzlich sind die nachfolgend genannten artenspezifischen Aktivitätszeiten sowie die hieraus sich ergebenden Eingriffs-Zeiträume zu beachten.

Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmen-Zeiträume

Fauna: Aktivitätszeiten	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Aktivität			1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Zauneidechse: Fortpflanzung				2	2	2	2	2	2	2	2	2
Mauereidechse: Aktivität	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Mauereidechse: Fortpflanzung				2	2	2	2	2	2	2	2	2
Vögel: Brutzeit			1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Fledermäuse: Wochenstubenzeit				2	2	2	2	2	2	2	2	2
Eingriff	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen Adulte (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen Subadulte (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen nur Jungtiere (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Eingriffe in Boden, Bodenvegetation, Wurzeln entfernen (Baufeldräumung)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Fällung von Gehölzen (Wurzeln verbleiben im Boden)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Mauereidechse: Vergrämung	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Mauereidechse: Umsiedlung	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Vögel: Fällung / Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fledermäuse allgemein: Fällung / Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ausgleichsmaßnahmen / Pflege	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Erstellen von Refugien: Sand, Steine, Holz / Wurzeln	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Legende												
Nebenphase	1											
Hauptphase	2											
Eingriff / Maßnahme am günstigsten	3											
Eingriff / Maßnahme weniger günstig	4											
Eingriff / Maßnahme ungünstig	5											