

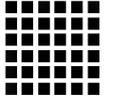
Satzung zum Bebauungsplan
"Sandwiesen"

§ 1

- I. Aufgrund § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGB1.1, S. 431), § 111 LBO und § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1965 (Ges.Bl.S. 129) wird vom Gemeinderat der Gemeinde Östringen der aufgestellte Bebauungsplan für das Neubaugebiet "Sandwiesen" als Satzung beschlossen.
- II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- II.1 Bebauungsplan M 1 : 1000 (Anlage 3)
(Baulinienplan)
mit Eintragung der Baugebiete,
Masse der baulichen Nutzung,
der Baulinien und Baugrenzen.
- II.2 Bebauungsplan M 1 : 1000 (Anlage 4)
(Gestaltungsplan)
mit Eintragung der Grundstücke
und der empfohlenen Bebauung.
Soweit die Eintragungen der Be-
bauung rechtsverbindliche sind,
werden sie in den folgenden §§
besonders ausgewiesen.
- II.3 Geländeschnitte M 1 : 1000 (Anlage 5)
- II.4 Die Festlegungen in den nachfolgen-
den §§ dieser Satzung.

redaktionelle Bearbeitung

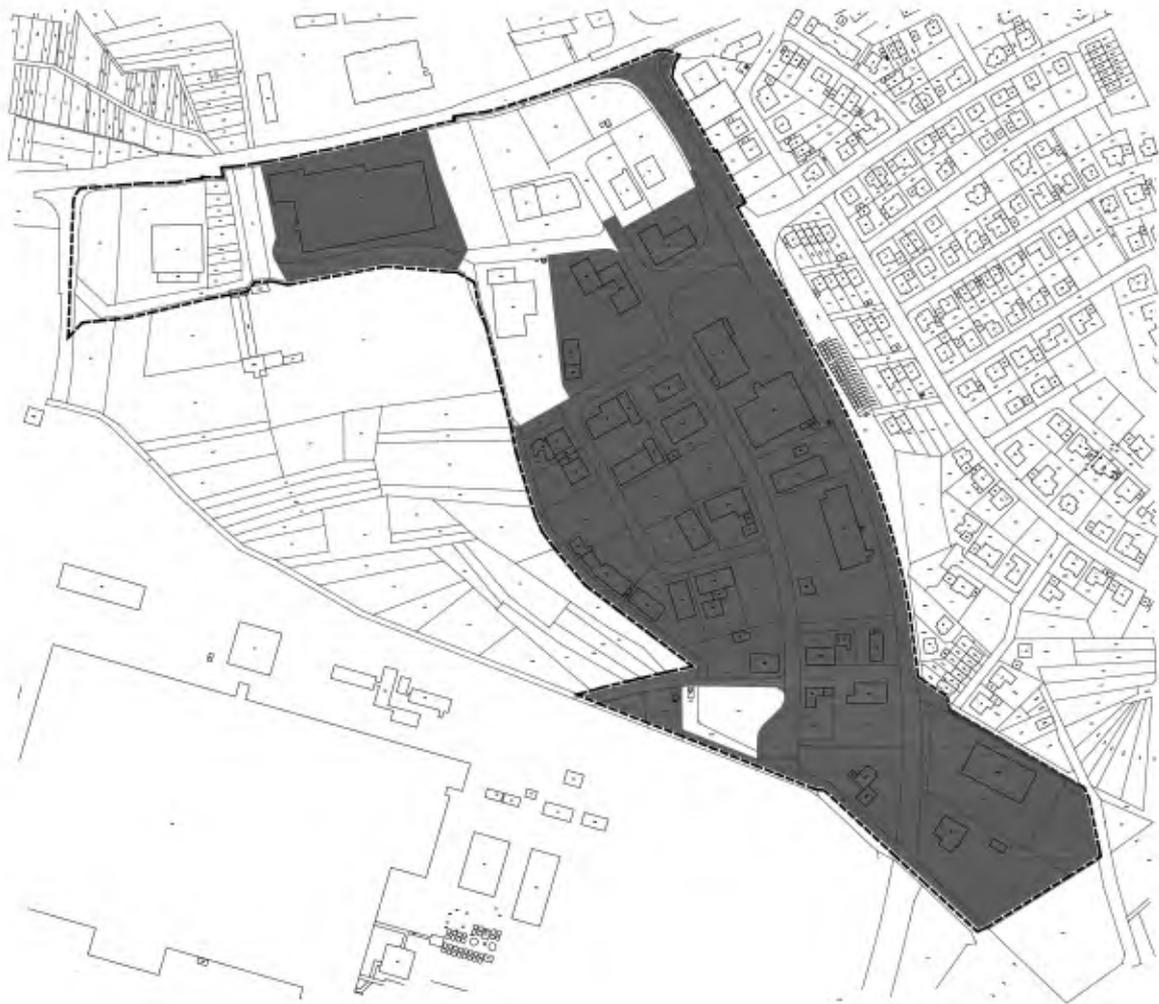
STERNEMANN
UND GLUP



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

Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Sandwiesen“,
Stadt Östringen



in der Fassung vom 28.11.1974

Aufgestellt : Dipl. Ing. Gunter Wodke, Karlsruhe

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das im Bebauungsplan – Baulinienplan (Anlage 3) – ausgewiesene Baugebiet BG 1 gilt als „Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVO. Es dient der Anlage eines überörtlichen Einkaufszentrums mit den erforderlichen Verkehrs- und Parkplätzen.
- 1.2 Die Baugebiete BG 2 bis BG 4 werden zu „Gewerbegebieten“ (GE) gemäß § 8 BauNVO erklärt.
- Das Baugebiet BG 4 soll überwiegend der Anlage von Gartenbaubetrieben (Gärtnereien usw.) und von gewerblichen oder privat genutzten Gärten dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In Anlehnung an § 17 BauNVO wird für die Baugebiete BG 1, BG 2, und BG 3 die dreigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.
Im Baugebiet BG 4 wird die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgeschrieben.
- 2.2 Für die einzelnen Baugebiete werden folgende Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bemerkungen
BG 1	0,6	1,6	-
BG 2	0,6	1,6	-
BG 3	0,6	1,6	s. Abschnitt
BG 4	0,8	1,2	s. Abschnitt

- 2.2.1 Im Baugebiet BG 1 kann die ausgewiesene Grundflächenzahl nur dann voll in Anspruch genommen werden, wenn – je nach Art der Funktion – die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr innerhalb des Grundstückes nachgewiesen ist.
- 2.2.2 Die Nutzung der Grundstücke im Baugebiet BG 3 ist nur in den Baugrenzen und gesetzlichen Grenzabständen zulässig, auch wenn das vorgegebene Maximalmaß der baulichen Nutzung nicht erreicht werden kann.

3. Bauweise

- 3.1 Für das gesamte Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist die „offene Bauweise“ festgesetzt.
- 3.2 Eine Grenzbebauung kann nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

4. Gestaltung der Bauten

- 4.1 Die Grundflächenform und die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäuden bleiben freigestellt, soweit sie nicht in den vor- oder nachstehenden Paragraphen eingeschränkt sind.
- 4.2 In den Baugebieten BG 1 bis BG 4 sind als Dachformen Flachdach, Walmdach und Satteldach zugelassen.
- 4.2.1 Bei Walm- und Satteldach soll die Dachneigung von 35 ° nicht überschritten werden.
- 4.2.2 Für großflächige Baukörper ist die Shed-Dachform zugelassen.

4.3 Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:

4.3.1	bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
	bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m
	bei dreigeschossigen Gebäuden	11,00 m
	bei Werkhallen maximal	12,00 m

Die Höhe wird von OK Erdgeschossdecke bis Dachtraufe bzw. Gesims gemessen.

4.3.2 Krananlagen für Lagerplätze usw. sollen in Ruhestellung 15,00 m Höhe nicht überschreiten, soweit durch den Sicherheitsabstand der 20 KV-Stromversorgungsfreileitungen keine geringeren Maße vorgeschrieben sind.

4.4 Sockelhöhen

Die Gebäude sind so anzulegen, dass die OK Erdgeschossdecke mindestens 0,50 m, jedoch nicht mehr als 1,50 m über Mitte Fahrbahn liegt.

5. Garagen

5.1 Sind innerhalb des Grundstückes Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO angeordnet, müssen Garagen bzw. überdachte Stellplätze vorgesehen werden.

5.2 Die Lage der Garagen ist innerhalb der Baugrenzen freigestellt. Grenzbebauung kann zugelassen werden, wenn das Garagengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden ist.

5.3 Grundsätzlich sind Garagen so weit entfernt von den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen, dass ein Fahrzeug vor der Garage auf eigenem Grundstück abgestellt werden kann.

6. Einfriedigung / Vorplatzgestaltung

6.1 Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zugelassen.

6.2 Eine Einfriedigung des Grundstückes unmittelbar neben der öffentlichen Verkehrsfläche kann zugelassen werden, muss jedoch vom Ortsbauamt bezüglich Werkstoff und Gestaltung genehmigt werden.

6.3 Der Raum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze kann zur Anlage von Parkplätzen für Betriebsangehörige und Besucher genutzt werden.

6.4. Im Baugebiet BG 1 (SO) ist gegen die B 292 eine tür- und torlose Einfriedigung zu erstellen. Daneben wird entlang der B 292 ein durchgehender Pflanzstreifen mit Hoch- und Niedergehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15. BBauG, wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt, vorgeschrieben (Ergänzung vom 23.06.1975 gem. 3.5.76).

7. Einschränkungen / Emissionsschutz

7.1 Im Baugebiet BG 1 (vorgesehen für Nutzung durch ein überörtliches Einkaufszentrum) werden keine allgemeinen Gewerbebetriebe zugelassen.

Als Ausnahmen sind zugelassen:

- Anlage einer Tankstelle in Verbindung mit dem Einkaufszentrum
- Büro- und Verwaltungsgebäude

7.2 Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h., Betriebe, welche in einem „Mischgebiet“ zulässig sind. Für diese Betriebe gelten als höchstzulässiger Schallpegel in der Nachbarschaft 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Betriebe, welche Geruchsbelästigungen, Staub, Ruß oder andere Luftverunreinigungen erzeugen sind nicht zulässig.

7.2.3.1 Im Baugebiet BG 3 sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, um die Schallemission zum angrenzenden Baugebiet „Sand / Untere Egerten“ auf ein Mindestmaß zu verringern.

Dies kann insbesondere durch geschlossene Wandscheiben (Verzicht auf Fenster in östlicher Richtung usw.) gewährleistet werden.

8. Ausnahmen

Die Stadt Östringen kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde, gemäß § 31 Abs. 1 BBauG, in begründeten Einzelfällen folgende Ausnahmen von der Festsetzung des Bebauungsplanes zulassen:

8.1 Abweichungen von der in § 4.2.1 und § 4.2.2 festgelegten Dachform und Dachneigung

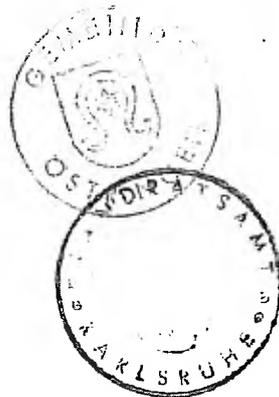
8.2 Abweichung der Maximalhöhe der Gebäude, gemäß § 4.3.1, sowie der Außenanlagen (Hebeanlagen usw.) gemäß § 4.3.2

8.3 Sockelhöhe gemäß § 4.4.
Bereits bestehende Gebäudeteile und Anlagen sollen – soweit sie nicht den Festsetzungen der vorstehenden Paragraphen entsprechen – in Ausnahmen dieses Paragraphen aufgenommen und genehmigt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Östringen hat den vorliegenden Bebauungsplan in der Sitzung am 28.11.1974 als Satzung beschlossen.

Östringen, den 28.11.1974

Der Gemeinderat der Gemeinde Östringen



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)
Genehmigt (B 11) BBauG, § 111 Abs. 1
Karlsruhe 17. DEZ. 1974
Landratsamt
im Auftrag
[Handwritten Signature]

Der genehmigte Bebauungsplan hat in der Zeit vom 10. Januar 1975 bis 24. Januar 1975 während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Östringen -Ortsbauamt- öffentlich ausgelegen.

Auf diese Auflegung wurde durch satzungsgemäße Bekanntmachung (Einrücken in das Mitteilungsblatt "Östringer Gemeindenachrichten" vom 10.1.1975) hingewiesen.

Östringen, den 19. Februar 1975


Bürgermeister



Gemeinde Östringen
Landkreis Karlsruhe

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
S a n d w i e s e n

Begründung zum Bebauungsplan

"Sandwiesen"

1.0 Allgemeines

- 1.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Östringen hat in der Sitzung am 27.11.72 beschlossen, für das Gebiet westlich der zukünftigen Ortsverbindungsstrasse Östringen - Zeutern einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen, der das Gelände bis zum Anschluss an das Industrie- und Schwimmbadgelände ordnet.
- 1.2 Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Funktion eines Gewerbegebietes, bzw. eines Sondergebietes gemäß BauNVO, erhalten. Die Begrenzung des Baugebietes schliesst im Osten an das Neubaugebiet Sand/Untere Egerten, im Süden an das Industriegelände an. Im Westen wird das Gebiet durch den Talsbach und das Schwimmbadgelände, im Norden durch die Bundesstrasse B 292 begrenzt.
- 1.3 Das Baugebiet ist in 4 Teilgebiete (BG 1 - BG 4) gegliedert, für die eine unterschiedliche Nutzung vorgesehen ist.
- 1.4 Die Ausweisung dieses Baugebietes ist erforderlich, um Gelände für Klein- und Mittelgewerbe bereitstellen zu können.

2.0 Bebauung, Baunutzung

- 2.1 Das Baugebiet BG 1 ist als Sondergebiet, die Baugebiete BG 2 bis BG 4 sind als Gewerbegebiete ausgewiesen.

- 2 -

- 2.2 Die Gesamtfläche, die dieser Bebauungsplan umfasst, ist mit ca. 12,65 ha errechnet worden.
Davon entfallen auf:

Baugrundstücke	9,98 ha
Verkehrsflächen	1,39 ha
Grünflächen	1,28 ha

Der Anteil der öffentlich genutzten Fläche liegt bei 21,1 %, wovon 10,99 % auf Verkehrsflächen entfallen.

Insgesamt sind 31 Grundstücke ausgewiesen worden, die in ihrer Flächengrösse zwischen ca. 15 und 35 ar schwanken.

Damit kann man dem unterschiedlichen Bedarf an Baufläche für Gewerbebetriebe gerecht werden.

- 2.3 Das Baugebiet BG 1 wird zur Aufnahme eines überörtlichen Einkaufszentrums bereitgestellt. Das Baugebiet BG 4 soll als harmonischer Übergang zum land- und weinwirtschaftlich genutzten Gelände zur Anlage von Gartenbaubetrieben und ähnlichem ausgewiesen werden.
- 2.4 Soweit nicht durch Versorgungsleitungen usw. Einschränkungen notwendig (die in der Satzung ausgewiesen wurden) sind, ist innerhalb der Baugrenzen und Bauwiche eine freie Bebauung nach den jeweils gewerblich nutzbaren Erfordernissen zugelassen.

- 3 -

3.0 Verkehrerschliessung

- 3.1 Das Baugebiet ist an die zur Zeit im Bau befindliche Ortsverbindungsstrasse Östringen - Zeutern angeschlossen.

Die internen Erschliessungsstrassen sind ausreichend nach RAST dimensioniert.

Da aus Verkehrssicherheitsgründen ein ortsferner Anschluss an die Ortsverbindungsstrasse nicht zugelassen werden kann, wurde bei Punkt F ein Wendehammer (für LKW) angeordnet. Jedes der ausgewiesenen Grundstücke ist durch die Anlage der Erschliessungsstrassen verkehrstechnisch erschlossen.

- 3.2 Für das Baugebiet BG 1 (Einkaufszentrum) ist eine Stichstrasse geplant. Interne Strassen (innerhalb des Grundstückes) ermöglichen den Zugang vom Gewerbegebiet zum westlich gelegenen Parkplatz. Der Parkplatz erhält eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zur Industriestrasse (Zufahrtsstrasse zur ICI). Durch die Anlage der Parkflächen westlich des Einkaufszentrums besteht die Möglichkeit, den - nur in Sommermonaten stark frequentierten - Parkplatz beim Schwimmbad als zusätzliche Abstellmöglichkeit zu nutzen.

4.0 Versorgungseinrichtungen

4.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über einen Anschluss aus dem Neubaugebiet Sand/Untere Egerten bei Punkt B 1 ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Wegen des nicht übersehbaren Wasserbedarfs wird die Hauptleitung auf eine Nennweite NW 150 mm dimensioniert.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Entsorgung kann für die Baugebiete BG 2 und BG 3 über einen Sammler im Punkt B 1 an das Ortsnetz angeschlossen werden. Die Baugebietsfläche wurde bereits zur Dimensionierung der unterliegenden Kanalstrecke berücksichtigt.

Das Baugebiet BG 1 wird im Nordwesten des Gebietes direkt an den Hauptsammler des Ortsnetzes angeschlossen.

4.3 Stromversorgung

Nach Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen - Badenwerk AG - sind im Planungsgebiet zwei Umspann-Stationen erforderlich.

Das Einkaufszentrum (Baugebiet BG 1) erhält eine eigene Trafo-Station.

Die in nordwest-südöstlicher Richtung verlaufende 20 Kv-Freileitung soll bestehen bleiben. Für die unterliegenden Grundstücke sind entsprechende Einschränkungen in der Satzung vorgesehen. Die übrigen - im Lageplan eingetragenen - Freileitungen sollen nach Bedarf verkabelt werden.

5.0 Erschliessungskosten

Die Kosten der durchzuführenden Erschliessungsmassnahmen für das Baugebiet sind im Anhang beigefügt.

- Anhang -

Aufgestellt: Karlsruhe,
Wo/hr

Dipl.-Ing. Günter Wodtke
Beratender Ingenieur VBI
Ingenieur-Büro

7500 Karlsruhe 1

Badenwerkstr.- Am Festplatz 5
Telefon 24 748

Für die Gemeinde Östringen:

Östringen, den 28.11.1974


(Bürgermeister)

- Anhang -

E r s c h l i e s s u n g s k o s t e n1. Kanalisation

Sammler, Schächte, Bauwerke und
Hausanschlüsse

Kanallänge c. 1.150 lfdm EP DM 180,-- DM 207.000,--

2. Wasserversorgung

Versorgungsleitung einschl. Formstücke,
Armaturen, Hydranten u. Hausanschlüsse

Leitungslänge ca. 1.150 lfdm EP DM 90,-- DM 103.500,--

3. Strassenbau

Fahrbahn einschl. Gehwege, sowie erforderliche
Aufschüttung

a) Fahrbahn 6 m breit EP DM 550,-- DM 88.000,--
ca. 160 lfdm

b) Fahrbahn 8 m breit
ca. 975 lfdm EP DM 700,-- DM 682.500,--

4. Strassenbeleuchtung

ca. 55 Leuchten EP DM 1.300,-- DM 71.500,--

5. Verlegung der Versorgungsleitung
zum Schwimmbad

Pauschal DM 25.000,--

6. Verkabelung der 20 Kv-Leitung einschl.
Kostenanteil der Umspann-Station

geschätzt DM 72.500,--

Gesamterschliessungskosten DM 1.250.000,--