

Satzung
der Stadt Östringen über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinacker I 11“
mit seinen örtlichen Bauvorschriften.

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 11.12.2018 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage der nachfolgenden Rechtsvorschriften gemäß § 4 GemO i. V. m. § 10 Absatz 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinacker I 11“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ver. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Steinacker I 11“ vom 21.11.2018 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus:
 - dem zeichnerischen Teil vom 21.11.2018,
 - den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 21.11.2018,
 - dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.11.2018.
2. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus:
 - dem zeichnerischen Teil vom 21.11.2018,
 - den örtlichen Bauvorschriften vom 21.11.2018.
 - dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.11.2018.

Beigefügt sind:

- die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 21.11.2018,
- Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 21.11.2018,
- Artenschutzrechtlicher Bericht vom Juni 2018.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Steinacker I 11“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Östringen, den 18.12.2018

.....

Felix Geider (Bürgermeister)

(Siegel)



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

VF Vorhabenfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,65 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe

170,50 m Höhen über Normalnull (NN)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

b Besondere Bauweise

Baugrenze 1 (maßgebend für Hauptgebäudekörper)

Baugrenze 2 (maßgebend für Hanggeschosse/Tiefgarage)

Baugrenze 3 (maßgebend für auskragende Bauteile)

Baulinien

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Festgesetzte Zufahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

max. 5° Maximal zulässige Dachneigung

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Gewässerrandstreifen)

Bestandshöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung	Bauweise

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) am 17.07.2018

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 07.09.2018

Auslegungsbeschluss am 17.07.2018

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 07.09.2018

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 17.09.2018 bis 17.10.2018

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 07.09.2018 bis 10.10.2018

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 11.12.2018

Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB) am 11.12.2018

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2018 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Östringen, den 12.12.2018

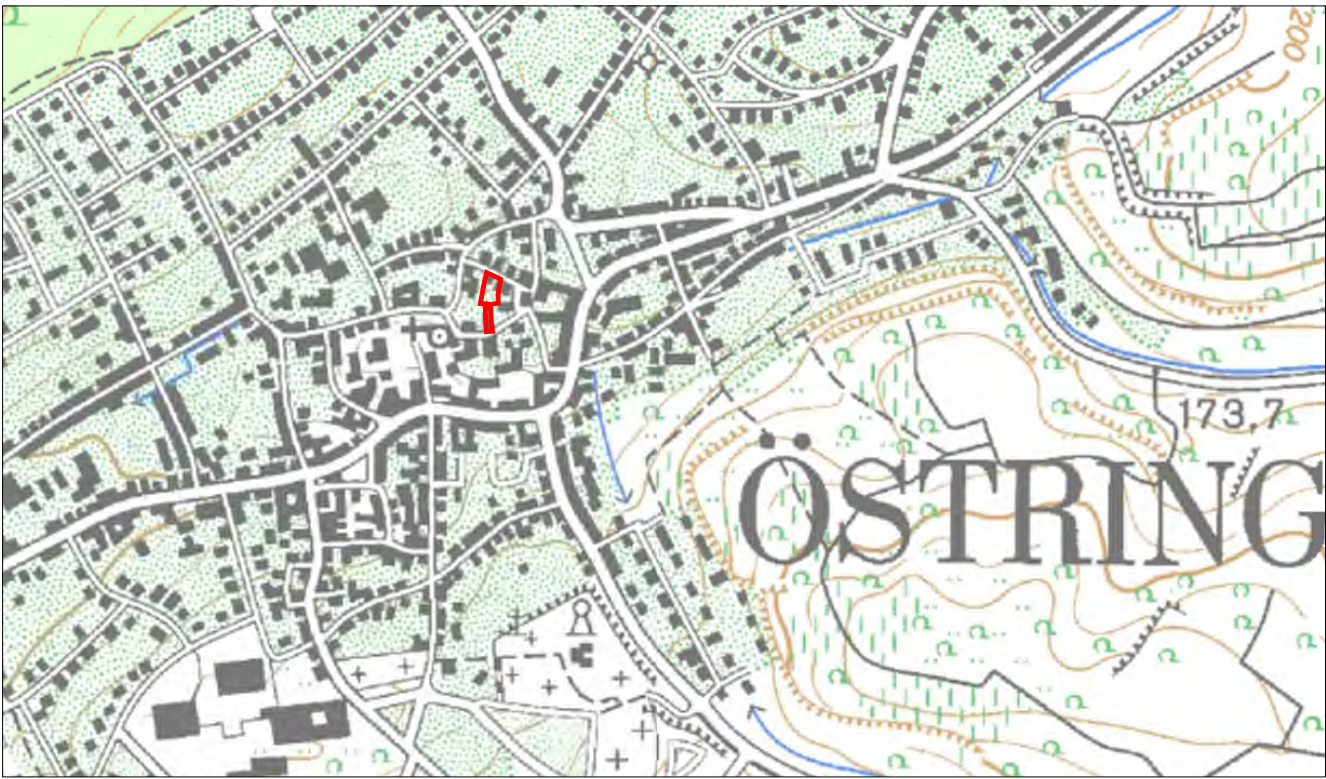
Felix Geider (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.12.2018 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2018 in Kraft.

Östringen, den 21.12.2018

Felix Geider (Bürgermeister)



Stadt Östringen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinacker I 11"

Endfassung vom 21.11.2018

Projekt 07ZSO18015

		Datum	Name	Anlage
	bearbeitet	Nov. 2018	lpe	
	gezeichnet	Nov. 2018	lpe	
	geprüft	Nov. 2018	lpe	
		Maßstab	1 : 500	Plan-Nr. SB03BP001
Zeichnerischer Teil				
EDV : ... \Autocad \VP\ 07ZSO18015_SB02BP001_181121.dwg		Layout : BP_500	Plangröße : 0,35 m²	

Auftraggeber / Antragsteller:

Rothermel Holding KG

Leo-Fall-Straße 1
76684 Östringen

Planverfasser:

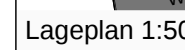
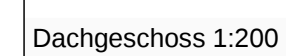
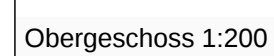
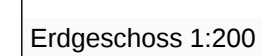
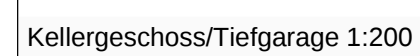
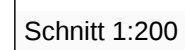
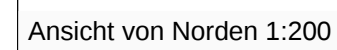
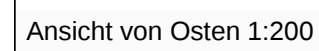
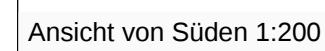


Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@proell-miltner.de
www.proell-miltner.de

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Karlsruhe,

21.11.2018



5ll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe



Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinacker I 11"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

21.11.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

07ZSO18015

Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Steinacker I 11“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Vorhabenfläche (VF)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,65. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis 0,9 zulässig. Nicht als versiegelte Fläche anzurechnen sind begrünte Tiefgaragendecken sowie Flächen, die durch über die Grundfläche des Gebäudes auskragende Balkone oder vergleichbare Bauteile überdeckt sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 170,50 m ü. NN. Dies entspricht an der Brücke über den Freibach einer Wandhöhe von ca. 14 m, an der Straße Steinacker I von ca. 11 m.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine besondere Bauweise im Sinne einer „halboffenen Bauweise“. An der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie ist eine Grenzbebauung zwingend vorzusehen. An den mit einer Baugrenze eingefassten Seiten sind Abstandsflächen einzuhalten. Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften sind dabei zu beachten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen 1, 2 und 3 sowie die Baulinie bestimmt.

An die Baulinie muss in Form einer Grenzbebauung zwingend angebaut werden (s. o.).

Eine Überschreitung der Baugrenze 1 mit der Grundfläche von Hauptgebäudekörpern mit Ausnahme von Hanggeschossen (Tiefgarage) ist unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze 2 mit der Grundfläche von Hanggeschossen (Tiefgarage) ist unzulässig. Balkone oder sonstige auskragende Bauteile dürfen die Baugrenze 1 bis maximal zu Baugrenze 3 überschreiten. Eine Überschreitung von Baugrenze 3 ist nur mit Dachüberständen bis 0,75 m Tiefe zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens.

1.5 Tiefgarage, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind nur in Form einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze 2) zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 7 Wohneinheiten.

1.7 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt darf ausschließlich über die Brücke über den Freibach erfolgen. Zum Steinacker I ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Einwandern von Zauneidechsen während der Aktivitätsphase zwischen April und Oktober ist durch Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes Richtung Mauer entlang des Bachlaufes zu verhindern. Der Zaun aus glatter Folie ist 10 bis 15 cm in die Erde einzugraben.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen entlang des Freibaches

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Freibach mit einer Breite von 5 m die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen untersagt. Auskragende Bauteile wie z. B. Balkone sind ab Erdgeschoss innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen, hiervon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von Solarenergie. Die Substratdicke von Dachbegrünungen darf 10 cm nicht unterschreiten.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2.3 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

An der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie mit zwingender Grenzbebauung sind keine Abstandsflächen einzuhalten. An den mit einer Baugrenze eingefassten Seiten sind Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO (0,2 x Wandhöhe) einzuhalten. Der Mindestabstand von 2,50 m darf hierbei nicht unterschritten werden.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens acht Stellplätze herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

3.3 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zulassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei hingewiesen.

3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

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

Die beiden aufgeführten Hinweise und Vorschriften des Umweltministeriums zur Verwertung von Recyclingmaterial und als Abfall eingestuftem Bodenmaterial gelten nur für die Verwendung der verschiedenen Materialien in technischen Bauwerken, nicht für die Anlage von Reit-/Bewegungsplätzen bzw. Geländemodellierungen.

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern anfallendes Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen usw.) auszuführen.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte teilweise im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Innerhalb der im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden (insbesondere überflutungssichere Ausführung von Kellergeschossen, Lichtschächten o. ä.); dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Folgende Quellen für weitergehende Informationen liegen vor:

- Informationsportal www.hochwasserbw.de
- Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen“
- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2018 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Östringen, den 12.12.2018

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 21.12.2018 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2018 in Kraft.

Östringen, den 21.12.2018

.....
Felix Geider (Bürgermeister)

.....
Felix Geider (Bürgermeister)



Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinacker I 11"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

21.11.2018

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO18015

Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Steinacker I 11“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens.....	4
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
4 Bestand	5
5 Beschreibung des Vorhabens.....	7
6 Übergeordnete Planungen.....	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale.....	8
7.2 Gesetzlich Geschützte Biotope	8
7.3 Gewässerschutz	8
7.4 Hochwasserschutz	8
7.5 Immissionsschutz.....	9
7.6 Denkmalschutz.....	9
7.7 Altlasten	9
8 Fachgutachten.....	9
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	9
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	10
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
10.2 Maß der baulichen Nutzung	11
10.3 Bauweise.....	12
10.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
10.5 Tiefgaragen, Stellplätze.....	12
10.6 Zahl der Wohnungen	12
10.7 Zufahrten	12
10.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche.....	13
10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13

11	Örtliche Bauvorschriften	13
11.1	Fassadengestaltung	13
11.2	Dächer	13
11.3	Einfriedungen.....	13
11.4	Abstandsflächen	14
11.5	Zahl der Stellplätze	14
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	14

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB muss im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

Vorhabenträger:

Rothermel Holding KG
Leo-Fall-Straße 1
76684 Östringen

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Östringen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen und verkehrsgünstigen Lage zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die Neuausweisung von Baugebieten konnte die Einwohnerzahl langsam aber nahezu kontinuierlich gesteigert werden. Neben den Wohngebieten an den Rändern dient auch der historische Stadtkern zu erheblichen Teilen dem Wohnen. Es ist städtebauliches Ziel, den Stadtkern in Zukunft weiter zu stärken und in seine Attraktivität auch als Wohnort zu erhöhen.

Der nördliche Teil des Stadtkerns - nördlich der Kirche St. Cäcilia - ist geprägt durch eine kleinteilige und verdichtete Bebauung. Diese besteht vorwiegend aus Wohngebäuden mit zwei bis drei Geschossen und geneigten Dächern. Gequert wird der Bereich durch den Freibach.

Das Grundstück Steinacker I Nr. 11 (Flurstück 384) ist derzeit unbebaut und liegt seit vielen Jahren brach. Der Stadt liegt eine Anfrage eines Investors zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes in moderner Architektursprache auf diesem Grundstück vor. Geplant ist ein gegliedertes Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage, welche über eine bestehende Brücke über den Freibach angefahren werden soll. Hierfür muss die öffentliche Grün- und Stellplatzfläche südlich des Freibaches teilweise neu geordnet werden, um die dauerhafte Zufahrt zu sichern. Hierfür wurde bereits im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme am Freibach bei der Platzgestaltung ein drei Meter breiter Weg angelegt, der jedoch vom Trafohaus bis zur Brücke noch ausgebaut werden muss. Seitens der Stadt wird das Vorhaben begrüßt und als geeignete Maßnahme zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele eingestuft.

Seitens der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe wird das Vorhaben als derzeit nicht genehmigungsfähig eingestuft, da das Einfügen gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist. Aus diesem Grund ist zur Realisierung des Vorhabens die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. In Abstimmung in der Stadt soll hierfür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskernsanierung Östringen“. Es handelt sich um die geplante Zufahrt, die in diesem Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt ist. Die eigentliche Baufläche ist nicht überplant, Vorhaben haben sich daher gemäß § 34 BauGB einzufügen.

Da die Baurechtsbehörde das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB als nicht genehmigungsfähig einstuft, soll mit einem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Der gewählte vorhabenbezogene Bebauungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass ihm ein konkretisiertes Vorhaben zugrunde liegt, an welches die Festsetzungen angepasst werden. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich zur Realisierung des Vorhabens bis zu einem definierten Zeitpunkt (Durchführungsvertrag).

Das Plangebiet befindet sich in einer baulich geprägten Umgebung, es handelt sich um eine typische innerörtliche Baulücke. Der Bebauungsplan kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

- Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 7,0 ha.
- Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3 Lage und Größe des Plangebietes

The map displays a residential area with various plots and buildings. The central plot, 384, is highlighted with a thick black border. Surrounding plots are numbered, including 383, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500. Buildings are labeled with their respective numbers and types (e.g., 'Whs', 'Schu', 'Gar', 'Kirche'). The map also shows the 'Hinterer Kanal' and the 'Steinacker I' and 'Steinacker II' streets.

4 Bestand

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche umfasst das Flurstück 384. Es handelt sich um ein seit mehreren Jahren brachliegendes Grundstück, auf dem sich eine Ruderalvegetation ausgebildet hat. Das Grundstück befindet sich in einer ausgeprägten Hanglage, von Süden nach Norden steigt das Gelände zur Straße Steinacker I um ca. 3 m an.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt. Sie besteht im Bereich des Flurstücks 384 aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern, welche vornehmlich dem Wohnen dienen. Hinzu kommen Nebengebäude insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Die Bebauung ist ortskerntypisch verdichtet, Grenzbebauungen sind nahezu die Regel.

Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit Bestandteil eines Parkplatzes, welcher östlich an die neuromanische Kirche St. Cäcilia anschließt. Diese stellt mit ihrer Gebäudekubatur und ihrem markanten Turm ein Wahrzeichen der Stadt dar.

Getrennt wird der Parkplatz von nördlich anschließenden Bebauung durch den Freibach, der Teil des Bachlaufsystems ist, welches Östringen durchfließt.



Bild 2: Luftbild mit Plangebiet



Bild 3: Blick von Süden



Bild 4: Blick von Südwesten mit Freibach im Vordergrund



Bild 5: Blick auf die Parkfläche



Bild 6: Blick von Norden Richtung St. Cäcilia

5 Beschreibung des Vorhabens

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein konkretisiertes Wohnbauvorhaben zugrunde, welches im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet ist. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage sowie drei Wohngeschossen. Das oberste Geschoss soll dabei als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Aufgrund der Hanglage wird das Gebäude vom südlich angrenzenden Parkplatz mit vier Geschossen, von der Straße Steinacker I mit drei Geschossen wahrgenommen werden.

Das Gebäude soll bewusst in einer modernen Architektursprache ausgebildet werden und sich damit gestalterisch von der baulichen Umgebung abheben. Die Wohngeschosse werden nach Süden und Osten durch vorgelagerte Balkone gegliedert, das Gebäude ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Zum Steinacker I erfolgt durch ein angedeutetes Walmdach eine gestalterische Angleichung an den Bestand.

Insgesamt sind in der Wohnanlage, welche in zwei Gebäudekörper um einen Innenhof gegliedert ist, sieben Wohnungen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, die als Hanggeschoss ausgebildet wird, untergebracht. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die bestehende Brücke über den Freibach. Hierfür wird die bestehende Stellplatzfläche an der Kirche angepasst, so dass die dauerhafte Zufahrt zum Baugrundstück gesichert ist.



Bild 7: Visualisierungen



6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Östringen ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da das Vorhaben eine Wohnnutzung vorsieht, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

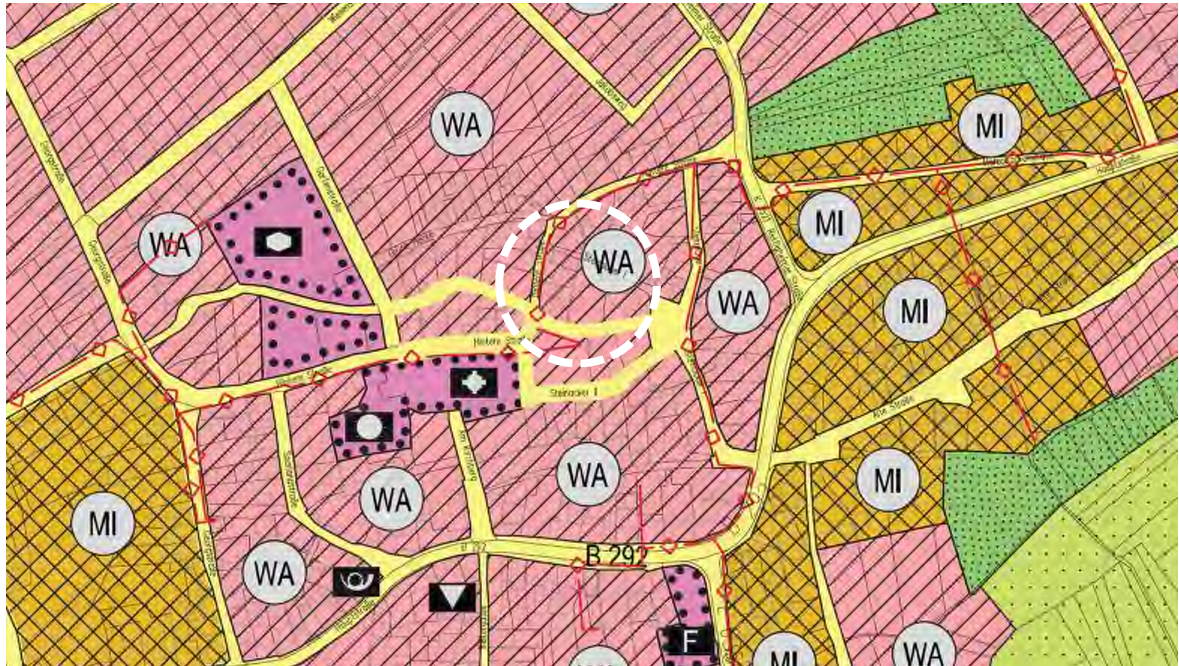


Bild 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Östringen mit Plangebiet (weiß markiert)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmal. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

7.2 Gesetzlich Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

7.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Lediglich der eingefasste Lauf des Freibaches wird bei einem solchen Hochwasser ausweiten, ohne jedoch auf Flächen nördlich und südlich auszugreifen.

Bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) kann eine partielle Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

7.5 Immissionsschutz

Es sind keine außergewöhnlichen immissionsschutzrechtlich relevanten Einwirkungen auf das Plangebiet bekannt. Aufgrund der Lage im Ortskern ist von typischen Lärmimmissionen auszugehen. Von der Planung sind keine für angrenzende Bereiche relevante Emissionen zu erwarten.

7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Sukzessive breiten sich Gestrüpp und Gehölze aus, die jedoch regelmäßig zurückgeschnitten werden. Da eine Betroffenheit streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Dipl.-Landschaftsökologe Moritz, Fußer, Karlsruhe erstellt und im April 2018 vorgelegt.

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet ist mit Vorkommen von ubiquitären Brutvogelarten zu rechnen. Durch die regelmäßige Beseitigung der Gehölze können Brutquartiere jedoch ausgeschlossen werden.

Für Zauneidechsen bietet das Plangebiet nur begrenzt geeignete Habitatstrukturen. Die Umgebung ist bebaut, Grünflächen befinden sich im weiteren Umkreis. Dennoch können Vorkommen seitens des Gutachters nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine zusätzliche Kartierung von Zauneidechsen vorgenommen. Diese erfolge im Zuge von vier Begehungen im Mai 2018 bei geeigneten Witterungsverhältnissen. Innerhalb des Plangebietes wurde dabei lediglich ein ca. einjähriges Exemplar der Zauneidechse nachgewiesen. Weitere Nachweise von adulten Tieren erfolgten in der näheren Umgebung des Plangebietes in der westlichen Hinteren Straße. Seitens des Gutachters wird daher vermutet, dass das im Plangebiet angetroffene Exemplar von dort in das Plangebiet gelangt ist. Eine lokale Population von Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes wird vom Gutachter als unwahrscheinlich eingestuft, da die erforderlichen Habitatstrukturen nur teilweise vorhanden sind und das Gebiet temporär verschattet ist. Zur vorsorglichen Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen empfiehlt der Gutachter das Aufstellen von Reptilienschutzzäunen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Dennoch gab es im Zuge der Untersuchung Nachweise von fünf Fledermausarten. Die Tiere nutzten dabei den Bereich am Bach für die nächtliche Jagd. Ein essenzielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl an Nachweisen ausgeschlossen werden. Auch besitzt das Plangebiet nach Einschätzung des Gutachters keine Funktion als Leitstruktur.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahme zum Schutz der Zauneidechse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht im Wege.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll eine innerörtliche Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Fläche ist seit mehreren Jahren unbebaut so dass sich sukzessive eine Ruderalvegetation ausbreitet, die jedoch regelmäßig zurückgeschnitten wird.

Über die Straße Steinacker I sowie einer Brücke über den Freibach ist das Plangebiet verkehrlich angebunden. Südlich der eigentlichen Baufläche befindet sich ein zentraler Parkplatz.

Bei der Baufläche handelt es sich um eine typische Baulücke, die Nachbarschaft ist von Wohngebäuden mit zwei bis drei Geschossen geprägt. Die Fläche ist abgesperrt und damit der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Funktion als innerörtliche Grünfläche mit Erholungseignung ist nicht vorhanden. Durch Umsetzung der Planung wird die Baulücke mit einer Wohnbebauung gefüllt. Somit wird in innerörtlicher Lage das Wohnraumangebot verbessert.

Durch Umsetzung der Planung gehen die bestehenden Grünstrukturen verloren. Durch die geplante hohe Ausnutzung des Grundstückes - entsprechend der näheren Umgebung - wird es nach Realisierung des Vorhabens nur noch geringe Grünflächenanteile geben. Eine Betroffenheit streng oder besonders geschützter Tierarten wurde im Vorfeld untersucht und kann demnach ausgeschlossen werden.

Die Bebauung der derzeitigen Brachfläche ist mit einer überwiegenden Versiegelung der Fläche verbunden. Hierdurch gehen die bestehenden - bereits jetzt nicht unbeeinflussten - Bodenfunktionen verloren. Durch die relativ geringe Größe des Plangebietes ist die absolute Zunahme der Versiegelung jedoch nicht erheblich. Ebenso werden sich keine nachprüfbaren Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sowie das Klima ergeben. Durch die geplante Wohnnutzung werden die von der Planung ausgehenden Emissionen von Schadstoffen gering sein.

Mit der Planung wird der vorgegebenen Zielsetzung einer verstärkten Innenentwicklung entsprochen. Hierdurch kann der Stadtkern als Wohnort in seiner Attraktivität gestützt und gleichzeitig der Siedlungsdruck auf die Außenbereiche am Siedlungsrand reduziert werden. Auf das Ortsbild wird sich die Planung auswirken, da hierdurch nicht nur eine langjährige Baulücke geschlossen, sondern durch die geplante Architektursprache auch ein bewusst moderner Akzent im Stadtkern gesetzt werden kann.

Insgesamt ist durch die Planung nicht von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer 2 der Begründung erfüllt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns von Östringen mit einer teilweise hoch verdichteten Bebauung. Diese dient vornehmlich dem Wohnen, aber auch dem Handwerk oder Dienstleistungen. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses vorgesehen, welches sich damit bezüglich seiner Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB kann bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Arten der baulichen Nutzung abgewichen werden. Auf dieser rechtlichen Grundlage wird im Bebauungsplan lediglich eine Vorhabenfläche ausgewiesen, welche textlich näher definiert wird.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben dient vornehmlich dem Wohnen, ausnahmsweise werden jedoch auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen um moderne Arbeitsformen wie z. B. einen Internethandel oder sonstige Erwerbsformen ohne besondere Lärmemissionen oder störenden Publikumsverkehr zu ermöglichen.

Die zulässigen Nutzungen sind damit einem Allgemeinen Wohngebiet vergleichbar, jedoch ist eine hohe Ausnutzung der knappen Grundstücksfläche geplant, so dass die Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden (s. u.).

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein städtebauliches Charakteristikum des Ortskerns ist seine dichte Bebauung mit vielen Grenzanebauten. Es ist Zielsetzung, diesen Charakter zu erhalten, soweit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Eine sukzessive Auflockerung der Bebauung würde den Ortskern langfristig verändern, und ihn seiner besonderen Attraktivität berauben. Er würde sich zu einem „normalen“ Wohngebiet entwickeln.

Zur Einhaltung dieser Zielsetzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Damit wird bewusst eine hohe Ausnutzung des vergleichsweise kleinen Grundstückes von ca. 640 m² ermöglicht. Durch die geplante Gliederung des Gebäudekörpers und eine einseitige Grenzbebauung ist trotz dieser Verdichtung attraktives Wohnen möglich.

Mit Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen, etc. darf die Grundflächenzahl bis 0,9 überschritten werden. Auch dieser Wert resultiert aus der kleinen Grundstücksfläche sowie der baulichen Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung.

Die Gebäudekubatur wird maßgebend durch die Höhe sowie die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Planung sieht ein Gebäude mit einer Tiefgarage als Hanggeschoss sowie drei Wohngeschossen vor. Dabei soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden und erfüllt damit nicht die Voraussetzungen der Vollgeschossigkeit. Im Bebauungsplan werden daher maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Das Baugrundstück weist eine deutliche Hangneigung mit einer Höhendifferenz von ca. 3 m zwischen Steinacker I im Norden und Brücke über den Freibach im Süden auf. Die maximale Gebäudehöhe wird aus diesem Grund mit 170,50 m bezogen auf Normalnull festgesetzt. Dies entspricht am Steinacker einer Gebäudehöhe von ca. 11 m, an der Brücke über den Freibach von ca. 14 m.

10.3 Bauweise

Die umgebende Bebauung des Plangebietes ist geprägt durch eine abweichende Bauweise mit vielen Grenzbebauungen sowie Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung. Auf dem direkt westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück besteht eine Grenzbebauung.

Im Bebauungsplan wird eine besondere Bauweise im Sinne einer „halboffenen Bauweise“ festgesetzt. Damit wird das Anbauen an die bestehende Grenzbebauung explizit gewünscht. Zu den anderen Seiten sind Abstandsflächen einzuhalten. Insgesamt wird mit dieser Bauweise der Charakteristik des Stadtkerns entsprochen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Mit der Baulinie wird die Bebauung an die westliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Zu den anderen Grundstücksseiten sind Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird unterschieden in eine Baugrenze für den Hauptgebäudekörper (Baugrenze 1) und zusätzlichen Baugrenzen für das Hanggeschoss, welches die Tiefgarage beinhaltet (Baugrenze 2) sowie auskragende Bauteile wie z. B. Balkone (Baugrenze 3) Diese Unterscheidung wird vorgenommen, um den Gewässerrandstreifen zum Freibach mit einer Breite von 5 m von Bebauung freizuhalten. In Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt können auskragende Bauteile jedoch in den Gewässerrandstreifen ragen.

Die Baugrenzen dürfen mit Dachüberständen bis 0,75 m überschritten werden.

10.5 Tiefgaragen, Stellplätze

Durch die hohe Ausnutzung des Grundstückes ist die Anlage von offenen Stellplätzen nicht möglich. Daher müssen erforderliche Stellplätze zwangsläufig in einer Tiefgarage untergebracht werden. Mit der Tiefgarage dürfen die Baugrenzen nicht überschritten werden.

10.6 Zahl der Wohnungen

Die Planung sieht ein Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten vor. Eine Vergrößerung der Zahl der Wohnungen ist hinsichtlich der inneren Erschließung schwierig und städtebaulich auch nicht gewünscht, da sie mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen verbunden wären. Im Bebauungsplan wird daher die maximale Zahl der Wohnungen entsprechend der Planung auf sieben begrenzt.

10.7 Zufahrten

Die innere Organisation des Gebäudes sieht ein halb in den Hang geschobenes Garagengeschoss vor. Dieses kann zwangsläufig nur über die bestehende Brücke über den Freibach angefahren werden. Eine Zufahrt über die enge Straße Steinacker I ist konfliktbehaftet und daher unerwünscht. Sie wird daher ausgeschlossen. Eine Zuwegung ist jedoch möglich.

10.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Gemäß Wassergesetz sind im innerörtlichen Bereich zu Fließgewässern ein Abstandstreifen von 5 m einzuhalten. In diesem Abstandstreifen sind bauliche Anlagen unzulässig. In Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde können auskragende Bauteile innerhalb des Gewässerrandstreifens jedoch zugelassen werden. Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan die zusätzliche Baugrenze 3 eingefügt.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der gutachterlichen Untersuchung konnte für das Plangebiet nur bedingt geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse festgestellt werden. Nachweise gelangen im Plangebiet nicht. Dennoch ist ein Einwandern von einzelnen Tieren nicht auszuschließen. Daher ist im Vorfeld der Bauarbeiten das Baufeld mit einem Reptilienzaun einzufassen, um das Einwandern von Individuen zu unterbinden.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Fassadengestaltung

Durch die Lage des Plangebietes im Stadtkern von Östringen ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. Trotz einer gewünscht modernen Architektursprache sollen vollständig ortskernfremde Materialien von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden. Der Entwurf des Vorhabens sieht überwiegend verputzte Wandflächen vor, die sich hinsichtlich ihrer Materialität gut einfügen.

11.2 Dächer

Der Stadtkern von Östringen ist in Umgebung des Plangebietes nur noch teilweise durch historische Gebäude geprägt. Viele Gebäude wurden inzwischen umgebaut oder komplett erneuert, so dass einheitliche Ensembles nicht mehr vorhanden sind.

Mit dem Vorhaben soll bewusst ein moderner architektonischer Akzent im Stadtkern von Östringen gesetzt werden. Dabei wird bewusst auf das in der Umgebung überwiegende deutlich geneigte Dach verzichtet. Stattdessen soll das Vorhaben mit einem Flachdach ausgeführt werden. Damit kann auch das Dachgeschoss als vollwertiges Geschoss ohne Dachschrägen genutzt werden.

Aus ökologischen Gründen werden Flachdächer begrünt oder dienen der Gewinnung von Solar-energie.

11.3 Einfriedungen

Hohe Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wirken abschirmend und sind städtebaulich nicht gewollt. Aus diesem Grund wird die Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m Höhe begrenzt.

11.4 Abstandsflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können Abstandsflächen abweichend vom Landesrecht geregelt werden. § 74 LBO lässt darüber hinaus eine Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 5 ff LBO zu.

Entsprechend der vorliegenden Planung sind an der mit einer Baulinie gekennzeichneten Grundstücksseite keine Abstandsflächen einzuhalten. Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu zulässigen Höhe auf die Grenze gebaut werden dürfen. Zu den mit Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksseiten sind dagegen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO einzuhalten.

Hintergrund dieser Regelung ist der städtebauliche Wunsch, mit dem Vorhaben eine markante Wohnbebauung im Stadtkern von Östringen zu realisieren. Dabei soll auch eine bewusste Differenzierung zur angrenzen bestehenden Bebauung vorgenommen werden. Durch diese Regelung zu den Abstandsflächen kann der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen werden. Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange angrenzender Grundstücke ist nicht zu erwarten. Das westlich angrenzende Grundstück verfügt ebenfalls über eine (niedrigere) Grenzbebauung, die Bebauung ist jedoch nach Westen bzw. zu einem Innenhof orientiert. Zu den anderen Grundstücksseiten werden Abstandsflächen in dem im Stadtkern üblichen Maß eingehalten.

11.5 Zahl der Stellplätze

Die beengte Lage des Plangebietes bedingt die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen. Dabei sollen zu den gemäß Landesbauordnung geforderten Zahl von einem Stellplatz je Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz vorgesehen werden. Weitere Stellplätze bestehen auf dem öffentlichen Parkplatz südlich des Freibaches.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,08 ha	100,0 %
Bauflächen	0,06 ha	75,0 %
Verkehrsflächen	0,02 ha	25,0 %

**Ökologische Leistungen Fußer**

Dipl. Landschaftsökologe Moritz Fußer

Gutachten - Kartierung - Forschung

Neureuter Str. 5-7 – 76185 Karlsruhe

017624860225

info@fusser-oekologie.de

www.oekologischegutachten.de



Ergebnisbericht zur Reptilienkartierung Steinacker I 11, Östringen

Juni 2018

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Steinacker I 11, Östringen

Auftraggeber:

Pröll-Miltner GmbH
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Auftragnehmer:

Ökologische Leistungen
Dipl. Landschaftsökologe Moritz Fußer
Neureuter Str. 5-7
76185 Karlsruhe

Projektbearbeitung

Dipl. LaÖk Moritz Fußer
M. Sc. LaÖk Katrin Linzel

Karlsruhe, 13.06.2018

Impressum

Erstelldatum: Juni 2018
Letzte Änderung: 03.09.2018
Autor: Moritz Fußer
Seitenzahl: 11

© Copyright Ökologische Leistungen – Dipl. Landschaftsökologe Moritz Fußer

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodik	4
2. Ergebnisse	5
2.1 Untersuchungsgebiet	5
2.2 Fauna	5
2.3 Maßnahmen	6
2.4 Ergebniskarte Reptilienkartierung	7
3 Literatur	7
Anhang	8
A1 Fotodokumentation	8
 Abbildung 1:Ergebniskarte Reptilienkartierung	 7
Abbildung 2: Blick auf die nördliche Brachfläche (unverbuschter Zustand)	8
Abbildung 3: Parkplatz	8
Abbildung 4: Nördliche Brachfläche (unverbuschter Zustand)	9
Abbildung 5: Nördliche Brachfläche (verbuschter Zustand)	9
Abbildung 6: Fundort adulte Mauereidechse	10
Abbildung 7: Bach und Mauer südlich des Grundstücks	10
Abbildung 8: Bach und Mauer südlich des Grundstücks	11
Abbildung 9: Bach und Mauer südlich des Grundstücks	11
Abbildung 10: Nördliche Brachfläche (verbuschter Zustand)	12
Abbildung 11 Brache am 16.08.2018	12
 Tabelle 1 Nachgewiesene Fledermausarten bei den Erfassungen 2018 im Untersuchungsgebiet und Einstufung nach der Roten Liste Baden-Württemberg (KÜHNEL et al 2009) und Deutschland (GRÜNEBERG et al 2015) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie	 6

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Brachfläche im Bereich Steinacker I 11 in Östringen soll bebaut werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses. Am Parkplatz im Süden sind keine gravierenden Änderungen vorgesehen. Auf Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, wurden Erfassungen zu potenziellen Reptilienvorkommen durchgeführt.

Darüber hinaus wurde nach Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde eine Fledermauserfassung im Hinblick auf die Nutzung des Bereichs als Flugkorridor durchgeführt.

1.2 Methodik

Reptilien:

Die Erfassungen erfolgten an 4 Terminen bei optimalen Witterungsverhältnissen, wobei der relevante Bereich und die Nachbarflächen auf Reptilienvorkommen untersucht wurden. Die Kartierungen fanden am 02.05.2018, 09.05.2018 und 15.05.2018 nachmittags und am 29.05.2018 vormittags statt.

Zusätzlich wurden noch zwei weitere Begehungen am 10.07. und 16.08. durchgeführt.

Fledermäuse:

Es erfolgte eine halbnächtliche Begehung am 16.07.2018 mit Detektor (Batlogger M, elekon), bei der auf gerichtete Flüge von Fledermäusen durch den Bereich geachtet wurden.

Zusätzlich wurde ein stationärer Batlogger (Batlogger A+, elekon) über 3 aufeinanderfolgende Nächte vom 23.07. bis 26.07. ausgelegt.

2. Ergebnisse

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Gebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich von Östringen. Im Süden gibt es einen Parkplatz mit einzelnen Jungbäumen. Über den Freibach gelangt man in den nördlichen Bereich, in dem die Bebauung geplant ist. Das Gelände dort war offensichtlich verbuscht, wobei Gehölze mittlerweile gerodet wurden. Rodungsmaterial und Grünschnitte befinden sich noch auf der Fläche. Mit fortschreitendem Jahresverlauf verbuschte die Fläche zunehmend, insbesondere eine dichte Brombeervegetation breitete sich aus.

2.2 Fauna

Reptilien:

Es wurde am 15.05.2018 eine juvenile (einjährige) Mauereidechse im Bebauungsgebiet gesichtet. Am darauffolgenden Begehungstermin (29.05.2018) wurde südwestlich des Planbereichs (westlich Hintere Straße) auf einer Mauer eine adulte Mauereidechse kartiert. Bei den weiteren Erfassungen wurden keine Reptilien mehr festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die juvenile Mauereidechse aus dem südwestlichen Bereich in die Eingriffsfläche gelangte und dass es sich hierbei um einen Zufallsfund handelt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem einzigen Fund auf der Fläche um ein juveniles (einjähriges) Tier handelt und keine adulten Tiere kartiert wurden, kann eine Population auf dem Grundstück ausgeschlossen werden. Weiterhin ist das Grundstück aufgrund der mittlerweile starken Verbuschung als Habitat für Mauereidechsen ungeeignet. Die Mauer entlang des Bachs ist in einigen Teilen im Verlauf des Tages oft beschattet und mittlerweile ebenfalls stark bewachsen. Der Mauerabschnitt über der Brücke der Hinteren Straße scheint sonnenexponierter und qualitativ hochwertiger ausgeprägt zu sein.

Fledermäuse:

Es konnten während der halbnächtlichen Detektorbegehung wenige Arten und Individuen festgestellt werden. Direkte Überflüge über den überplanten Bereich wurden keine festgestellt. Die festgestellten Fledermausarten nutzten den Bereich am Bach zum Jagen, wobei die Ein- und Ausflüge vor allem von Westen erfolgten. Während der 3 Untersuchungs Nächte mit stationärem Logger wurden keine Aufnahmen von Fledermäusen mehr aufgenommen. Auf Grund der geringen Anzahl von Aufnahmen kann ein essenzielles Jagdhabitat hier ausgeschlossen werden. Von der Breitflügelfledermaus und dem großen Mausohr wurde jeweils nur ein Exemplar gesichtet, die Zwergfledermaus wurde mit zwei Tieren festgestellt. Die beiden Abendseglerarten werden in der Tabelle zusammen

aufgeführt, da auf Grund der Aufnahmen eine genaue Determination nicht möglich war. Beide Arten bewegen sich im freien Luftraum und sind nicht auf Leitstrukturen angewiesen.

Auf weitere Untersuchungsächte wurde wegen der sehr geringen Bedeutung des Bereichs für Fledermäuse verzichtet.

Tabelle 1 Nachgewiesene Fledermausarten bei den Erfassungen 2018 im Untersuchungsgebiet und Einstufung nach der Roten Liste Baden-Württemberg (KÜHNEL et al 2009) und Deutschland (GRÜNEBERG et al 2015) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie

Deutscher Artname <i>wiss. Artname</i>	Rote Liste BW	Rote Liste D	BNatSchG	FFH- Anhang	Anzahl Aufnahmen	Anzahl Rufe
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	V	streng geschützt	IV	1	24
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	i	3	streng geschützt	IV	2	16
Kleinabendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	G	streng geschützt	IV		
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	streng geschützt	IV	37	892
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	2	V	streng geschützt	IV	3	16

2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, Status unbekannt; i = gefährdete wandernde Tierart

2.3 Maßnahmen

Da ein Einwandern von einzelnen Mauereidechsen während ihrer Aktivitätsphase zwischen April und Oktober nicht ausgeschlossen werden kann, sollte ein Reptilienschutzzaun Richtung Mauer am Bach gestellt werden, was bereits von der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls angesprochen wurde. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen und ca. 10-15 cm eingegraben werden.

2.4 Ergebniskarte Reptilienkartierung



Abbildung 1:Ergebniskarte Reptilienkartierung

3 Literatur

Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T. & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands in der 5. Fassung vom 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52, S. 19-67.

Kühnel, K.-D., Geiger, A., Laufer, H., Podloucky, R. & M. Schlüpmann (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands. In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere (= Naturschutz und biologische Vielfalt. 70, 1). Bundesamt für Naturschutz u. a., Bonn-Bad Godesberg u. a. 2009, S. 231–256

Anhang

A1 Fotodokumentation



Abbildung 2: Blick auf die nördliche Brachfläche (unverbuschter Zustand)



Abbildung 3: Parkplatz



Abbildung 4: Nördliche Brachfläche (unverbuschter Zustand)



Abbildung 5: Nördliche Brachfläche (verbuschter Zustand)



Abbildung 6: Fundort adulte Mauereidechse



Abbildung 7: Bach und Mauer südlich des Grundstücks



Abbildung 8: Bach und Mauer südlich des Grundstücks



Abbildung 9: Bach und Mauer südlich des Grundstücks



Abbildung 10: Nördliche Brachfläche (verbuschter Zustand)



Abbildung 11 Brache am 16.08.2018