

- 1 -

- I. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO),

hat der *Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN*
am 13.03.1996.

die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" S E E W I E S E "

als Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. **Der Bebauungsplan - Planzeichnung (M = 1 : 500)**
mit Eintragung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Baugrenzen und Verkehrsflächen.
2. **Die schriftlichen Festsetzungen des Teiles II.**
Dem Bebauungsplan ist entsprechend § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil ist.

§ 2 Änderung des Bebauungsplanes "SEEWIESE"

Festsetzungen des Bebauungsplanes "Seewiese", letzte Änderung in Kraft getreten am 18.6.1970, verlieren ihre Gültigkeit.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

- 2 -

- 2 -

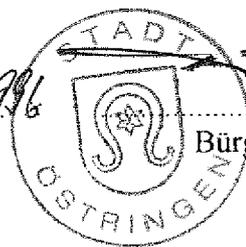
§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Östringen, den

25.04.1986



[Signature]
Bürgermeister

- 3 -

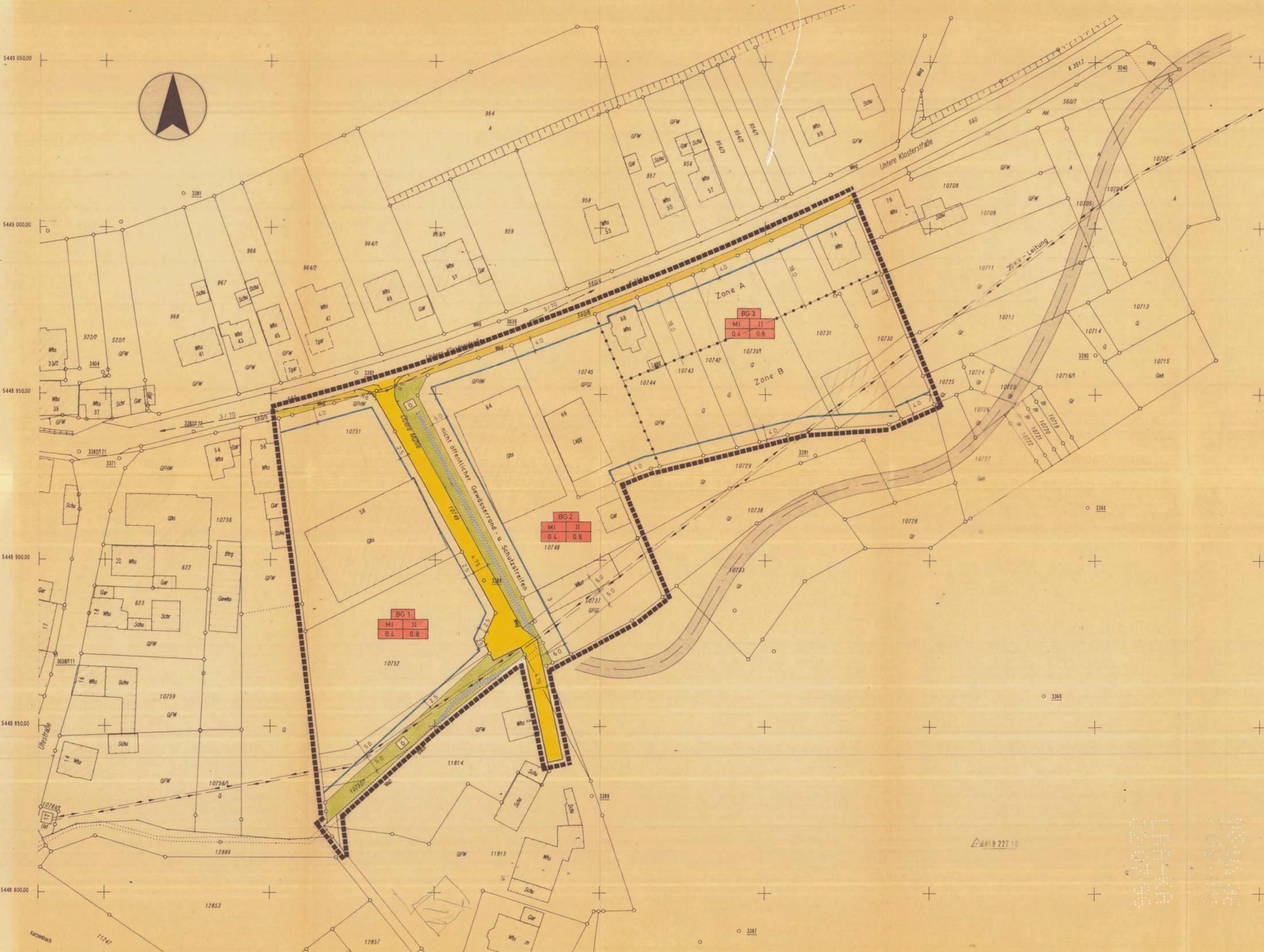
STADT ÖSTRINGEN

STADTTEIL ODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN SEEWIESE

Änderung und Ergänzung

M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG :

- Gehweg
Fahrbahn
- Grenze des Planungsgebietes
- Straßenbegrenzungslinie
- Anfahrtsicht
- Baugrenze
- öffentliches Grün
- Bestehende Bebauung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenznummer
- Geschoszhöhe
Geschosflächenzahl
- Festlegungen im
20 KV - Leitungsbereich
- best. Gewässer
- Trasse zukünftige Bachumlegung

Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 02.03.89 beschlossen.
Der Beschuß wurde am 02.04.89 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)

Die Unterrichtung und Erörterung hat stattgefunden durch V. A. 04 - 02.05.89

Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan - Entwurf am 03.07.89 gebilligt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 01.07.89 zur Stellungnahme aufgefordert.

Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Der Bebauungsplan - Entwurf wurde vom 30.05.89 bis 30.06.89 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 02.06.89 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 13.03.89 als Satzung beschlossen.

Anzeige (§ 11 (1) BauGB)

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Karlsruhe am _____ angezeigt.

Inkrafttreten (§ 12 BauGB)

Mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am _____ trat der Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt :

Östringen , den _____

Bad Schönborn , den _____

Bürgermeister

Planverfasser

den _____ (Siegel u. Unterschrift)

Östringen, den 24.04.86

den _____ (Siegel u. Unterschrift)

den _____ (Siegel u. Unterschrift)

Dieses ist die authentische Fertigung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Seewiese“, die dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 13.03.1996 als Satzung beschlossen wurde. Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 02.07.1996 bestätigt worden. Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am 13.08.1996
Bamberger, Bürgermeister

II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird zum

- Mischgebiet (MI) -

gemäß § 6 BauNVO erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für den gesamten Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Höchstwerte festgelegt:

BG 1 - BG 3

- ◆ Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- ◆ Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,8
- ◆ Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2

2.2 Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen und der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, auch wenn dabei die in Ziffer 2.1 festgelegten Werte nicht erreicht werden können.

2.3 Das Baugebiet 3 ist in 2 Zonen - Zone A und Zone B - eingeteilt.
Die Zonen unterscheiden sich wie folgt:
Zone A - Wohngebäude
Zone B - sonstige im Mischgebiet zulässigen Gebäude

3. Bauweise

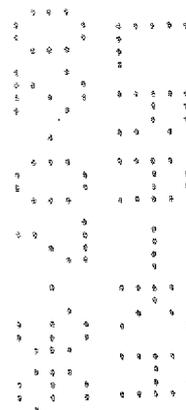
Im gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

4. Gestaltung der Bauten

- 4.1 Die Grundflächenform und Gestaltung der Bauten sind freigestellt, soweit sie nicht durch §§ dieser Satzung eingeschränkt sind.
- 4.2 Als Dachform sind Flachdach, Bogendach, Pultdach, Walmdach, Satteldach und Shed-Dach zugelassen.
- 4.3 Beim Walm- und Satteldach darf die Dachneigung 38 Grad nicht übersteigen.
- 4.4 Die Wandhöhe gewerblich genutzter Gebäude darf, gemessen nach § 5 (4) LBO, 8 m nicht übersteigen.
- 4.5 Gebäude sind so anzulegen, daß die OK Erdgeschoß-Rohfußboden nicht mehr als 1 m über der Straßenachse liegt.
Bezugspunkt ist die Gebäudemitte zur Erschließungsstraße hin.
- 4.6 Asymetrische Dachformen sind zugelassen, hierbei darf die steile Dachseite maximal 70 Grad, die flache Dachseite zwischen 10 und 25 Grad geneigt sein.
- 4.7 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.
- 4.8 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.

5. Einfriedigung

- 5.1 Im BG 1 und 2 sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über fertigem Gelände zugelassen.
Im BG 3 sind nur Hecken und nicht geschlossene Einfriedigungen zugelassen.



- 5 -

- 5.2 Einfriedigung und Bewuchs im Bereich von freizuhaltenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen 70 cm Höhe über der Straßenachse nicht überschreiten.
- 5.3 Einfriedigungen sind als Hecken oder als tote Einfriedigungen (z.B. Zäune, Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk) zulässig.
- 5.4 Tote Einfriedigungen sind einzugrünen.

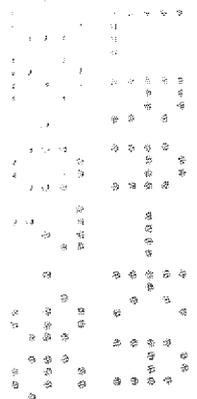
6. Versorgungsleitungen

- 6.1 Versorgungseinrichtungen nach § 14 (2) BauNVO, wie Kabelverteilerschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dergleichen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 6.2 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird in Anpassung an das bestehende Netz teils als Kabelnetz, teils als Freileitungsnetz ausgeführt.
- 6.3 Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung von je 5 m beidseits der Trassenmittellachse sind nur Bauwerke zulässig, bei denen nach VDE 0210 ein Mindestabstand von 3 m zu den ruhenden oder ausschwingenden Leiterseilen eingehalten ist. Falls die Gebäude mit Flachdach oder mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad ausgeführt werden, ist ein Mindestabstand von 5 m zu berücksichtigen.

Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6 m betragen.

7. Grünordnung / Begrünung

- 7.1 Der Bestand an Bäumen und Büschen in den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen ist zu sichern und zu pflegen.
- 7.2. Auf nicht bebauten Flächen ist je 150 qm Grünfläche 1 Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind charakteristische, bodenständige Pflanzen zu wählen.



- 6 -

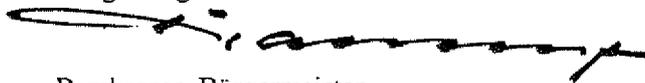
- 7.3 Im BG 2 wird ein 5m breiter nichtöffentlicher Gewässerrand und Schutzstreifen festgelegt.

Diese ist die **authentische Fertigung** der **Änderung und Ergänzung** des Bebauungsplanes „Seewiese“ die dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 13.03.1996 als Satzung beschlossen wurde.

Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 02.07.1996 bestätigt worden.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am 13.08.1996



Bamberger, Bürgermeister



Mit der Bekanntmachung in den „Östringer Stadtnachrichten“ am 30.08.1996 hat die **Änderung und Ergänzung** des Bebauungsplanes „Seewiese“ Rechtskraft erlangt.

Östringen, den 02.09.1996



Keller, Stadtoberamtsrat



Stadt ÖSTRINGEN
Stadtteil Odenheim
Landkreis Karlsruhe

Begründung

zum

Bebauungsplan

SEEWIESE

1. Allgemeines

Im Jahre 1970 wurde für den größten Teil des Planungsgebietes des im Norden des Östringer Stadtteils Odenheim gelegenen Planungsgebietes im Gewann "Seewiese" ein Bebauungsplan beschlossen.

Durch die seitherige Entwicklung und teilweise Bebauung ist eine erneute Überplanung des Gebietes erforderlich geworden. Ziel dieser Überarbeitung ist, den geänderten Nutzungswünschen der noch zur Bebauung freien Grundstücke sowie der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden und für das Gesamtgebiet einen einheitlichen Planungsrahmen vorzugeben.

Eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt nach den jeweiligen Wünschen der Bauherren, im Bebauungsplan werden keine neuen Grundstücksgrenzen eingetragen.

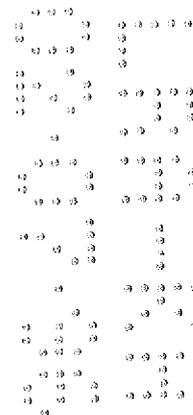
Das Planungsgebiet wird gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich um die Flurstücke Nr. 10.752, 10.737 erweitert. Diese beiden Grundstücke werden derzeit als Grünland bzw. als gewerbliche Fläche durch eine Schreinerei benutzt. Für Wege und Straßenanbindungen wird partiell Flurstück-Nr. 11.814 und 11.815 in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Untere Klosterstraße im Norden und das Gelände der Oberen Mühle und den Bachlauf im Südwesten. Der südöstliche Bereich ist durch Wiesengrundstücke begrenzt. Der westliche Rand wird durch das bebaute Grundstück Nr. 10755 vorgegeben. Die östliche Gebietsabgrenzung wird durch ein bebautes Grundstück und durch Ackergelände eingegrenzt.

2. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Seewiese" umfaßt die Fläche von ca. 16.088 qm, die sich wie folgt gliedert:

Verkehrsfläche	1.088 qm	6,8 %
Öffentliches Grün	820 qm	5,1 %
Baufläche	14.180 qm	88,10%
Summe:	16.088 qm	100,0 %



4. Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet grenzt an die Untere Klosterstraße, die K 3517 zum Östringer Stadtteil Eichelberg.

Eine Stichstraße mit einem Wendehammer für PKW, der aus Platzgründen nach rechts ausweicht, wird auf die bereits vorhandene Zufahrt zur Oberen Mühle gelegt. Diese Zufahrt wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 Meter ausgebaut.

Sie erschließt zwei nicht an die Untere Klosterstraße angrenzende Grundstücke des Planungsgebietes gelegene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie die Obere Mühle.

In der südwestlichen Ecke des Baugebietes ist eine Fußgängerverbindung zum Baugebiet Bergwiese vorgesehen.

5. Wasserversorgung

Um dem möglicherweise erhöhten Wasserbedarf von weiteren Gewerbebetrieben gerecht werden zu können, sollte die vorhandene Versorgungsleitung der Nennweite DN 100 durch eine solche mit 150 mm Nennweite ersetzt werden.

Zur Sicherung der Versorgungsverhältnisse ist ein Ringschluß über den Fußweg zur Utestraße, bei gleichzeitiger Anschlußmöglichkeit weiterer Planungsgebiete, möglich.

Der Ruhedruck in der Druckzone B, der das Planungsgebiet zugeordnet wird, beträgt 214,0 m + NN, die Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt 150,0 m + NN.

Die Druckverhältnisse sind damit ausreichend.

6. Kanalisation

In der Stichstraße liegt seit einigen Jahren bereits ein Kanal DN 300mm, in den, nach Auskunft des Stadtbauamtes Östringen, der Zufluß aus den beiden noch nicht bebauten Flurstücken bereits eingerechnet wurde.

Alle übrigen Baugrundstücke können an den bestehenden Sammler in der Unteren Klosterstraße angeschlossen werden.

Das Gebiet wird im Misch-System entwässert.

11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11

7. Andere Versorgungseinrichtungen

Die derzeit über das Planungsgebiet führende 20 kV-Freileitung der Badenwerk AG soll bestehen bleiben.

Die erforderlichen Einschränkungen für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich sind in der Satzung unter Punkt Nr. 6.3 aufgeführt.

8. Grünordnung

8.1 Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Odenheim, begrenzt durch die Untere Klosterstraße im Norden und Wiesengrundstücke entlang der anderen Gebietsgrenzen, sowie am Südwestrand durch das Anwesen "Obere Mühle".

Das Baugebiet wird durchschnitten durch einen Bachlauf, welcher im Bereich der Stichstraße und in seinem weiteren Verlauf offen und entlang der Unteren Klosterstraße verdolt ist.

Die geplante Verlegung des Bachlaufes ab der Verdolung in den südlichen Wiesenbereich ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

8.2 Bestand

Das überplante Gelände ist teilweise bebaut. Die nicht bebauten Flächen sind zum Teil als Garten- und Ackerland genutzt.

Entlang des Bachverlaufes ist innerhalb der Gebietsgrenze kein ökologisch erhaltenswerter Bestand vorhanden.

8.3 Planung

In den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereichen wird im Benehmen mit der Naturschutzbeauftragten die Begrünung vollzogen.

Im südwestlichen Bereich dieser Grünfläche ist eine Fußgängerverbindung zum Baugebiet "Bergwiese" vorgesehen.



- 5 -

Es ist beabsichtigt, die vorhandene Verdolung entlang der Klosterstraße aufzugeben und durch eine Neutrassierung in Form eines offenen Gerinnes entlang der südlichen Wiesengrundstücke zu ersetzen.

Im Bebauungsplan ist der geplante Bachverlauf nachrichtlich durch Signatur übernommen.

Aufgestellt : BAD SCHÖNBORN, den 12.12.1995
(Kl / hr)

BAU - PLAN

Ingenieurgesellschaft mbH
Beethovenstr. 7

76669 BAD SCHÖNBORN

Tel. 07253 / 6990 - Fax. 07253 / 7736

Östringen, den 25.04.1996

Trassierung
Bürgermeister