

I. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 73
 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in
 Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württem-
 berg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN am
 27.02.91. den Bebauungsplan

Lehen - Neusatz II

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 der Verkehrsflächen
2. Die schriftlichen Festsetzungen des Teils II.
 Als Anlage ist die Begründung nach § 9(8) BauGB beige-
 fügt, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 ist.

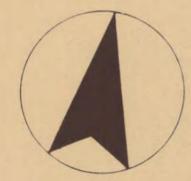
§ 2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den
 aufgrund von § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO
 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider-
 handelt.

STADT ÖSTRINGEN

STADTTEIL EICHELBERG BEBAUUNGSPLAN LEHEN / NEUSATZ II

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- Gehweg
Fahrbahn
- Grenze des Planungsgebietes
- Neue Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Bestehende Bebauung
- Umspannstation
- Pflanzgebiet
- Wirtschaftsweg
- Baugebietsnummer
- Art der Nutzung
Grundflächenzahl
- Geschößzahl
Geschößflächenzahl
- o 234.7
geplante Straßenhöhe

Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BauGB)
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 11.04.1991 beschlossen.
Der Beschuß wurde am 6.4.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
Die Unterrichtung und Erörterung hat stattgefunden durch v. 17.4.-25.1.1990

Billigung des Gemeinderates 16.07.1990
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan-Entwurf am 18.1.1990 gebilligt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 1.8.1990 zur Stellungnahme aufgefordert.

Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 20.11.1990 bis 20.12.1990 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 3.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 27.02.1991 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.

....., den (Siegel u. Unterschrift)

....., den 13.03.1991 (Siegel u. Unterschrift)

....., den (Siegel u. Unterschrift)

....., den (Siegel u. Unterschrift)



Ausgefertigt

Östringen, den

Bürgermeister

Bad Schönborn, den 06. MRZ. 1991
BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI
Beethovenstr. 7, Telefon 0 72 53 / 69 96
7525 BAD SCHÖNBORN
Planverfasser

Anlage 3 Plan Nr 18
6. Fertigung

BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI
7525 BAD SCHÖNBORN
BEETHOVENSTRASSE 7 TELEFON 0 72 53/69 96

II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird zum Allgemeinen Wohngebiet
(WA) nach § 4 BauNVO erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der
BauNVO werden folgende Höchstwerte festgesetzt :

Zahl der Vollgeschosse	Z = 2
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Bau-
grenzen oder der gesetzlichen Bestimmungen zulässig,
auch wenn dadurch die in Ziffer 2. festgesetzten Werte
nicht erreicht werden können.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch §§ dieser Satzung eingeschränkt wird.

5.2 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 38°.

5.3 Assymetrische Dachformen sind zulässig.

Hierbei darf die steile Dachseite maximal 70° und die flache Dachseite zwischen 10° und 25° geneigt sein.

5.4 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

6. Sockelhöhe

6.1 Die Gebäude sind so anzulegen, daß die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußbodens in der Mitte des Hauptgebäudes mindestens 0,50 m und höchsten 2,00 m über der Straßenachse, bezogen auf die Grundstücksmittle, liegt.

6.2 Sind Garagen im Kellergeschoß von Gebäuden eingerichtet, so ist außerhalb der Zufahrt der Gebäudesockel bis auf eine Höhe von 0,50 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden, anzuschütten.

7. Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudehöhen

7.1 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.

7.2 Die Wandhöhe der Gebäude darf an der Traufseite 6,75 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Erdgeschoß - Rohfußboden bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut.

8. Einfriedigungen

8.1 Einfriedigungen sind als Hecken oder als tote Einfriedigungen (z.B. Zäune, Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk) zulässig.

8.2 Die Höhe der Einfriedigung und Stützmauern darf an öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,70 m, an sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m betragen.

8.3 Tote Einfriedigungen sind zur Straßenseite hin einzugrünen.

8.4 Mit toten Einfriedigungen ist von der Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen zur Begrünung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

9. Böschungen

9.1 Böschungen, die durch Einschnitt oder Aufschüttung der Erschließungsstraßen entstehen, liegen in den Baugrundstücken.

9.2 Die Errichtung gegebenenfalls erwünschter Böschungssicherungen oder Stützmauern geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

10. Grünordnung

10.1 Vorgärten müssen als Ziergärten gestaltet und gepflegt werden.

10.2 In der ausgewiesenen Pflanzzone sind je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein Gehölz und ein kleinwüchsiger Baum zu pflanzen. Die Bäume und Gehölze sind zu pflegen, abgegangene Stücke sind zu ersetzen.

11. Versorgungseinrichtungen

11.1 Versorgungseinrichtungen wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der Straßenbeleuchtung etc. dürfen auch auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

11.2 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

Stadt Ö S T R I N G E N
Stadtteil Eichelberg

Landkreis KARLSRUHE

Anlage 2

4. Fertigung

BEGRÜNDUNG

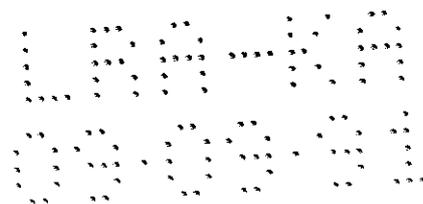
zum Bebauungsplan

Lehen - Neusatz II

BAU - PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7525 BAD SCHÖNBORN · Beethovenstr. 7 · Tel. (07253) 69 96

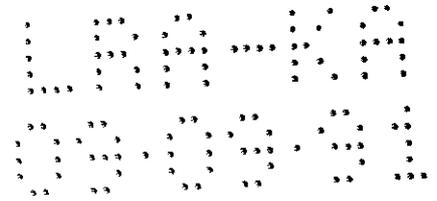


1. Allgemeines

In den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen (1979, in Fortschreibung) ist im Stadtteil Eichelberg in den Gewannen Neusatz und Lehen, im westlichen Anschluß an die bestehende Bebauung, ein Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet liegt im Nordwesten von Eichelberg. Eine Wohnbebauung wird dort als begrüßenswerte Abrundung des Ortsrandes in einem topographisch unbedenklichen Bereich angesehen.

Um der Abwanderung aus dem Stadtteil Eichelberg zu begegnen, hat der Gemeinderat der Stadt Östringen beschlossen, durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Bauland in herausragender Lage in den Gewannen Lehen und Neusatz zu schaffen.

Der Planungsauftrag wurde an die BAU-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH vergeben, mit der Maßgabe, eine aufgelockerte Bauweise für Einzelhausbebauung zu ermöglichen.



2. Städtebauliche Situation

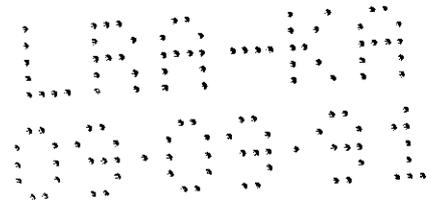
Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, zwischen zwei, im Rahmen der Rebflurbereinigung ausgebauten Wirtschaftswegen. Es schließt sich im Osten an die bestehende Bebauung an. Die überplante Fläche wird derzeit ausschließlich als Weinberg genutzt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von 5.920 m² in 9 Flurstücken, von denen 7 als Weinberge und zwei als Wege genutzt werden.

Eine verdichtete Bebauung, beispielsweise mit Terrassenhäusern, wäre gerade angesichts der Hanglage möglich gewesen. Eine derartige Bebauung wäre für den Stadtteil Eichelberg jedoch atypisch und gerade an einer exponierten Lage wie dem Südhang des Greifenberges ein massiver Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Gewählt wurde deshalb eine der Nachbarschaft entsprechende Erschließung. Bedingt durch den Verlauf der das Planungsgebiet im Süden und Norden begrenzenden Wirtschaftswegen entstehen verhältnismäßig tiefe Baugrundstücke.



3. Bebauung

Das gesamte Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, analog zu dem östlich anschließenden Siedlungsgebiet. Die Grundstücke sind in offener Bauweise zu bebauen.

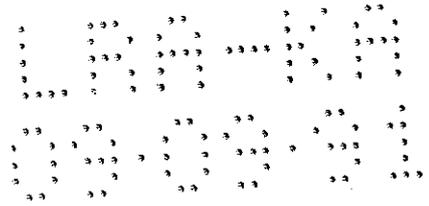
Die Zusammenstellung der verschiedenen Nutzungsarten ergibt folgende Flächenaufteilung :

Brutto-Baufläche	5.920 m ² (≅ 100,0%),
Netto-Wohnbaufläche	4.985 m ² (≅ 84,2%),
Verkehrsflächen	935 m ² (≅ 15,8%),

Es sind insgesamt 6 Baugrundstücke vorgesehen, mit Flächen zwischen 780 und 880 ($\bar{\mu}$ = 830) m².

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschößflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine maximal mögliche Gesamt-Geschoßfläche von 4.000 m². Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 125 m² wären somit 32 Wohnungen unterzubringen.

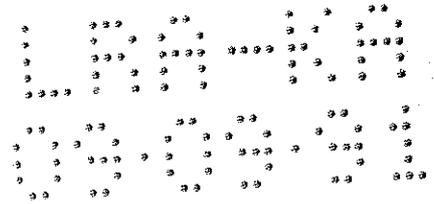
Bei der Annahme von 32 Wohnungen, belegt mit jeweils 2,5 Personen ergäbe sich Wohnraum für 80 Einwohner und eine Siedlungsdichte von 135 Einwohnern je Hektar.



Geht man davon aus, daß jedes im Plan dargestellte Grundstück mit einer Wohneinheit bebaut wird, dann können im Baugebiet Neusatz - Lehen II 6 Wohneinheiten entstehen, bei einer Bebauung mit einer Wohneinheit je zulässiges Vollgeschoß 12 Wohneinheiten.

Dies ergibt rechnerisch, mit einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit, Wohnraum für 15 bis 30 Einwohner.

Die Wohndichte errechnet sich dann zu 25,3 bis 50,7 Einwohner je Hektar Bruttobaufläche. Dies liegt in der Größenordnung der im Flächennutzungsplan (S.19) vorgeschlagenen Werte von 30 bis 35 Einwohnern je Hektar für den Stadtteil Eichelberg. Dieser Wert liegt zwar unter der im Bauflächenerlaß für Kleinzentren und übrige Gemeinden vorgegebenen Siedlungsdichte von 50 bis 60 Einwohnern je Hektar, er entspricht jedoch der Siedlungsdichte der bisher bebauten Flächen von Eichelberg. Der Flächennutzungsplan führt aus: "... die Ortsteile ... weisen sehr lockere Bebauung auf und wirken dadurch sehr ländlich. Eine allzu starke Verdichtung der äußeren Siedlungsflächen hätte eine Abwertung des ländlichen Raumes als Wohnstandort zur Folge."

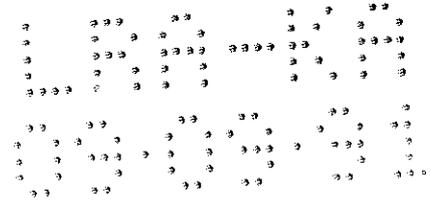


Durch die Festlegung von Baugrenzen mit einem inneren Abstand von 20 bzw 23 Metern wird die gegenseitige Lage der Wohngebäude in den relativ langen Baugrundstücken in einem gewissen Rahmen festgelegt. So soll, angesichts der Geländeneigung, eine nicht zu große Varianz der Höhen der Dachfirste erreicht werden. Die Festlegung der Baugrenzen erlaubt den Bauherren hier einen größeren Spielraum als die auch mögliche, absolute Festlegung von Firsthöhen.

Der problematischen Höhenentwicklung der Gebäude in steilem Gelände wird durch die Festlegung von Maximalhöhen der Dachtraufe und einer maximalen Dachneigung, in Verbindung mit einer Regelung der Sockelhöhe bezüglich der Straßen Rechnung getragen.

4. Erschließung

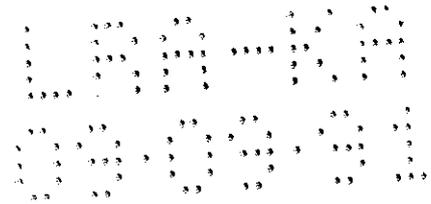
Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Verbindung mit der von Osten kommenden Angellocher Straße. Ein T-förmiger Straßenstich erschließt die nördliche Grundstücksreihe und ein östlich des Planungsgebietes gelegenes Grundstück, das durch die Lage des Wendehammers in der Götzenstraße und die stark geneigte Hanglage günstiger von unten her erschlossen wird.



Die Erschließungsstraßen haben eine Länge von jeweils etwa 40 Metern.

Durch eine als Obergrenze angesetzte Straßenlängsneigung von 10 Prozent und einer Ausrundung der Anschlüsse von Querstraßen, ergeben sich Einschnitte bis 1,50 Meter in das vorhandene Gelände. Die entstehenden Böschungen liegen in den jeweils angrenzenden Grundstücken. Der Bau von Stützmauern ist bis 0,70 Meter Höhe zulässig, der darüber liegende Bereich soll geböschet werden. Dadurch soll vermieden werden, daß, in Verbindung mit einer Gebäudefassade, von unten der Eindruck einer geschlossenen, hohen Wand entsteht.

Im Ausbauquerschnitt werden die Anliegerstraßen mit 4,75 m Breite als Mischfläche vorgesehen, die den ländlichen Charakter der Umgebung aufnehmen und ruhiges, von Durchgangsverkehr unbehelligtes Wohnen, erlauben. Die Bewirtschaftung der nördlich und westlich des Planungsbereiches liegenden Weinberge erzeugt ein begrenztes Aufkommen an landwirtschaftlichem Verkehr, verbunden mit Emissionen von Lärm und Aerosolen.



5. Wasser, Abwasser

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser aus dem Ortsnetz ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz in der Angellocher Straße möglich.

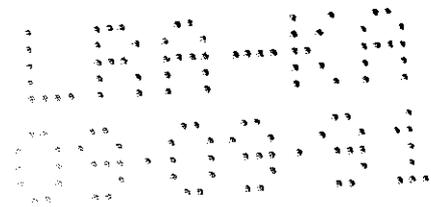
Die erforderliche Leitung wird in den Erschließungsstraßen verlegt.

Die Abwasser- Entsorgung ist bei der gegebenen Topographie in Freispiegelkanälen im Mischsystem möglich. Die Leitungen können in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und an den in der Angellocher Straße liegenden Kanal angeschlossen werden. In welchem Umfang dieser Kanal die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen und weiterzuleiten vermag, muß im Rahmen des Kanalisationsentwurfes überprüft werden.

6. Grünordnung

6.1 Bestand

Charakteristische Naturgegebenheiten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände wurde im Zuge der Weinbergsnutzung überformt und seines natürlichen Bewuchses beraubt. Die intensive Nutzung steht einer Artenvielfalt entgegen. Die Zwischenräume zwischen den

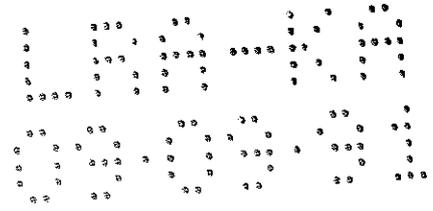


Rebstockreihen werden während der Wachstumsphase mehrfach gefräst. Die Reihen liegen in der Falllinien, so daß abfließendes Wasser die möglicherweise vorhandenen Kräuter und auch Kleinlebewesen abschwemmt. Dies umso mehr, als die Geländeneigung zwischen 10 und 25 Prozent liegt.

6.2 Planung

Da es ausdrücklicher Wunsch des Gemeinderates und auch eine Empfehlung des Flächennutzungsplanes war, die entstehenden Baugrundstücke locker zu bebauen, wie das gesamte Siedlungsgebiet von Eichelberg, entstehen verhältnismäßig große Baugrundstücke. Selbst bei Wohngebäuden mit großer Grundfläche wird ein wesentlicher Teil der Grundstücke unbebaut bleiben und als Nutz- und Ziergarten angelegt werden. Eine Verpflichtung zur Gartenanlage und -pflege wurde vom Gesetzgeber in der Landesbauordnung festgeschrieben. Für weitergehende Vorschriften von Seiten des Bebauungsplanes besteht kein Anlaß.

Da nördlich und westlich des Planungsgebietes Weinberge liegen, dürfen nach den Festlegungen des Gesetzes über das Nachbarrecht, bauliche Anlagen und Bäume nur in den



dort festgelegten Abständen angelegt beziehungsweise gepflanzt werden.

Der Flächennutzungsplan betont die wünschenswerte Eingrünung des Planungsgebietes, der durch die Ausweisung von Pflanzonen an der West- und Nordseite Rechnung getragen wird. Innerhalb der festgelegten Pflanzzone entlang dem Westrand des Planungsgebietes dürfen deshalb nur Gehölze und Bäume gepflanzt werden, die 4 Meter Höhe nicht überschreiten. Eine solche Anpflanzung ist sinnvoll und auch im Interesse der Bewohner, da die Bewirtschaftung der nördlich und westlich des Planungsbereiches liegenden Weinberge ein gewisses Aufkommen an landwirtschaftlichem Verkehr erzeugt, das mit Emissionen von Lärm und Aerosolen verbunden ist. Ein dichter Gürtel, vor allem in der Vegetationsphase vermindert diese Einwirkungen auf die Baugrundstücke.

Aufgestellt : Bad Schönborn, den 19.4.90 0 8. MRZ. 1991
Kn/s

BAU-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI/INGEWA

7525 Bad Schönborn Beethovenstr. 7
07253 / 6996

Östringen, 13.03.1991

Bürgermeister