

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL 1. S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 16.12.1997 den

Bebauungsplan "Schenkloch I, 1. Änderung"

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist der Lageplan vom 24.07.1997, inhaltlich ergänzt am 15.10.1997, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Aufhebung von Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schenkloch"

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schenkloch", als Satzung beschlossen am 22.12.1965, verlieren ihre Gültigkeit, soweit sie im Geltungsbereich "Schenkloch I, 1. Änderung" liegen.

§ 3 Bestandteile

Bestandteile der Bebauungsplan-Änderung sind :

- 1. die Planzeichnung (zeichnerischer Teil) im M. 1:500 vom 15.10.1997
- 2. die Schriftlichen Festsetzungen mit Datum vom 15.10.1997

§ 4 Ordnungswidrigkeit

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

§ 5 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

ausgefertigt :

Östringen, den 15.01.1998



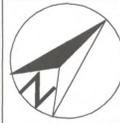
*Tamm*  
Bürgermeister



# Stadt Östringen Bebauungsplan "Schenkloch" 1. Änderung

Sinsheim, 24.07.97 Maßstab = 1:500

Planung:	geändert:	15.10.1997
ARCHITEKTUR- UND STADTBAUURD HUGO STERNMANN FREIER ARCHITEXT UND STADTLEPLNER UND PARTNER DIETMAR SLP, ARCHITEXT ZWINGERASSE 10 74889 SINSHEIM TEL: 07261/63423-25 FAX: 07261/62858		

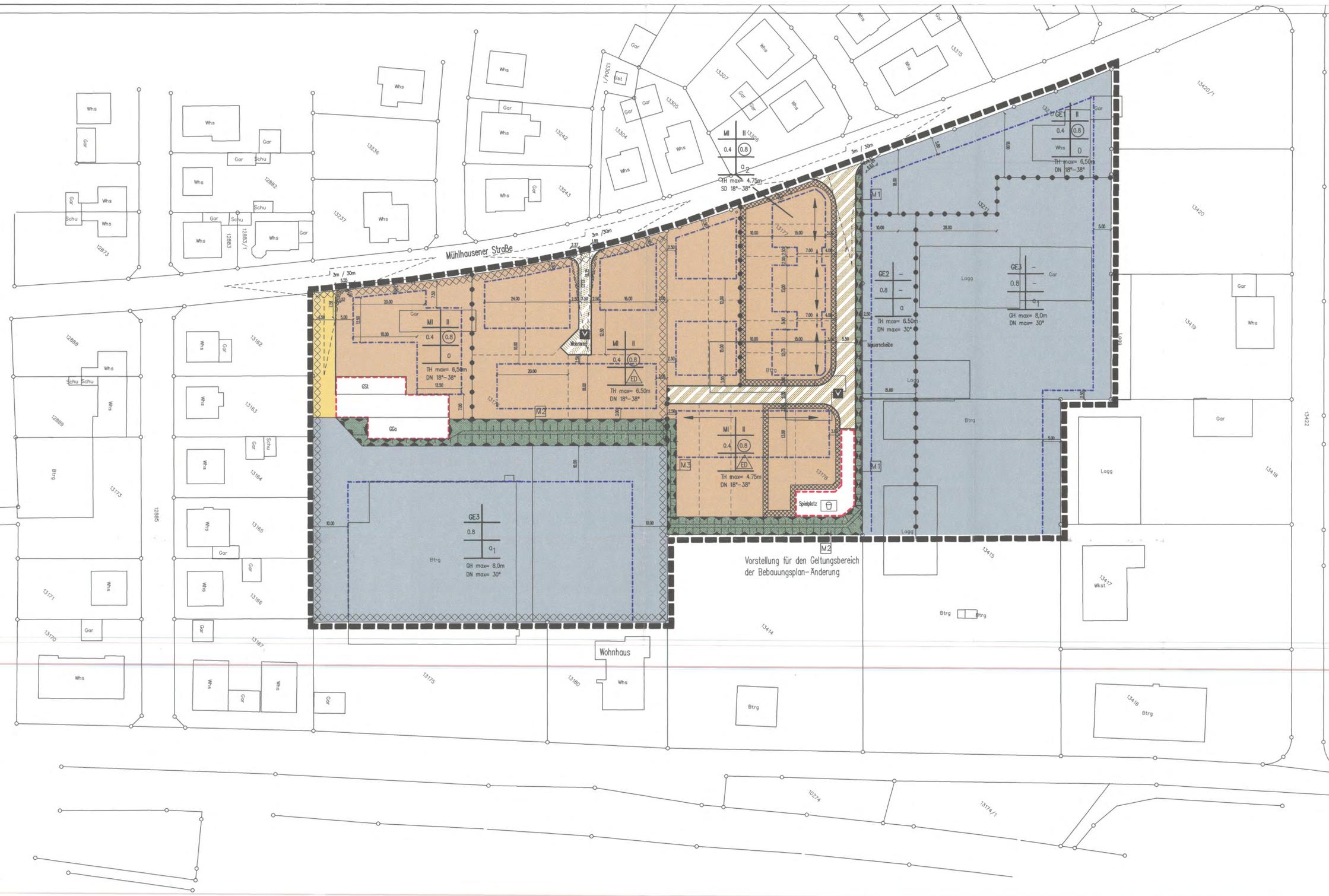


Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Form seiner letzten Änderung vom 30.07.1996, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133), der Änderung von BauGB und BauNVO durch das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die § 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

- A Verfahren**
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.01.1996 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und am 09.10.1996 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.07.1997.
  - Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 29.07. bis 12.08.1997.
  - Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 15.10.1997 den Änderungs-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
  - Der Änderungs-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 24.10.1997 in der Zeit vom 04.11.1997 bis 04.12.1997 öffentlich ausgelegt.
  - Die Bebauungsplan-Änderung, sowie die örtlichen Bauvorschriften deren Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB bzw. gemäß § 74 LBO am 16.12.1997 als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 23.07.1998  
*Stamm*  
Bamberger, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.07.98 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



- ### Festsetzungen nach § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
    - Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
      - Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
      - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gegliedert in GE1, GE2, GE3
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)
      - 0,4, 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
      - 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
      - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
      - Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
        - TH max maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
        - GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
    - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)
      - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
      - abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
      - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
    - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
      - Hauptfährtrichtung
    - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)
      - siehe Ziffer A.6 der Schriftlichen Festsetzungen
    - Verkehrsfäche (§ 9 (1) 11. BauGB)
      - Straßenverkehrsfäche
      - Straßenbegrenzungslinie
      - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
        - verkehrsberuhigter Bereich
      - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfäche
        - Verbot der Einfahrt
        - Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3m / 30m nach RAS-E
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB)
      - GGA Gemeinschaftsgaragen
      - GST Gemeinschaftsstellplätze
      - Spielfläche Kinderspielfläche
    - Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
      - hier: private Grünfläche (siehe Ziffer A.7.1 der Schriftlichen Festsetzungen)
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24. BauGB)
      - M1-M3 zu treffende Maßnahmen (siehe Ziffer A.8 der Schriftlichen Festsetzungen)
    - Bauliche Vorkehrungen am Gebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)
    - Dachneigung
      - DN max 30° - maximal zulässige Dachneigung
      - DN 18°-38° - Dachneigung, Mindest- / Höchstgrenze

**Nachrichtliche Darstellungen:**

    - geplante Grenzen
    - Umgrenzung von Flächen die im Zuge einer historischen Erhebung altlastenverdächtigere Flächen als sogenannter "E-Fall" eingestuft wurden (siehe Erläuterungen in der Begründung).

*Offenlage*

ARCHITEKTUR-UND STÄDTEBAUBÜRO  
 HUGO STERNEMANN  
 FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANER  
 UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
 TEL:07261/63423-25 FAX:07261/62858

## S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan "Schenkloch I", 1. Änderung,  
 Stadt Östringen

Aufgestellt auf der Grundlage der §§ 1, 2, 3, 4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I. S. 2253) in der Form seiner letzten Änderung vom 30.07.1996, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl I. S. 133), der Änderung von BauGB und BauNVO durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I. S. 466), die §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBL S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBL S. 577).

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

##### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das "Gewerbegebiet" wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein GE 1-, GE 2- und GE 3-Gebiet gliedert.

##### 1.1.1 GE 1

Im GE 1-Gebiet sind aufgrund des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausschließlich die unter § 8 (2) 2. sowie § 8 (3) 1. BauNVO genannten Nutzungen zulässig (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind).

##### 1.1.2 GE 2

Im GE 2-Gebiet sind neben den unter der Ziffer A 1.1.1 genannten Nutzungen auch Lagerhäuser und Garagen zulässig.

Seite 2

### 1.1.3 GE 3

Im GE 3-Gebiet gelten die in der BauNVO als zulässig genannten Nutzungen. Abweichend hiervon sind aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe, die Metall- und Blechenerarbeiten im Freien oder Arbeiten mit ähnlichen Auswirkungen auf die Umgebung durchführen sowie Kies-, Schotter- und Betonwerke nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen bzw. solche, die das Wohnen wesentlich durch Luftverunreinigungen oder Gerüche stören.

### 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im "Mischgebiet" sind gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 6 (2) 6., 7. und 8. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist die unter dem § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung.

## 2. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

### 2.1. Abweichende Bauweise -a- (§ 22 (4) BauNVO)

#### 2.1.1 a 1

Die abweichende Bauweise "a 1" wird definiert als die "offene Bauweise" (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, daß Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig sind.

#### 2.1.2 a 2

Innerhalb der abweichenden Bauweise "a 2" sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 22 (3) BauNVO zu errichten. Abweichend kann die Grenzanbaupflicht durch ein 1-geschossiges Garagengebäude bzw. durch einen Carport erfüllt werden. Voraussetzung hierfür ist, daß die nicht zu unterschreitende Firsthöhe 3,50 m beträgt, die nach Westen ausgerichtete Wand sowie die Dachflächen als geschlossene Wand- bzw. Dachscheibe ausgebildet werden und die Anschlüsse Wandscheibe/Dach keine Schallbrücken aufweisen. Die Mindestbreite einer selbständigen Gebäudeeinheit muß 6,50 m betragen.

Seite 3

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

3.1. Traufhöhen

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte jeder einzelnen Einheit gemessen. Als Bezugspunkt gilt im MI-Gebiet die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so gilt das jeweils tiefer im Gelände gelegene Maß.

Im GE-2-Gebiet gilt der jeweils tiefste, an das Gebäude angrenzende Geländepunkt (Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).

3.2. Gebäudehöhen

Die im Gewerbegebiet festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen werden definiert als die Oberkante des Dachfirstes bzw. die Oberkante der obersten Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt der tiefste Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden Geländes vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.

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

4.1. Hauptfirstrichtung

Dort, wo der Bebauungsplan Hauptfirstrichtungen festsetzt, sind die Gebäude-Längsseite und der Hauptdachfirst parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu stellen.

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB)

5.1. Garagen

Zwischen Garage bzw. Carport und Straßenbegrenzungslinie muß bei einer Parallelstellung (Gebäude-Längsseite steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

5.2. Spielplatz

Der Spielbereich ist für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren zu gestalten. Neben den entsprechenden Spielgeräten sind Wegbefestigungen (wasserdurchlässig) sowie Sitzgelegenheiten vorzusehen.

## 6. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

### 6.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten. Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, gemessen von der Oberkante der direkt angrenzenden Erschließungsstraße, zulässig.

## 7. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

### 7.1. Private Grünfläche

Die ausgewiesenen Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen auszugestalten und mit standortgerechten heimischen Sträuchern bzw. Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bauliche Anlagen sind, bis auf die vorgesehene Lärmschutzwand, unzulässig.

## 8. Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24. BauGB)

### 8.1. M1 - Maßnahme 1

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist eine 2,50 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Auf der zum Gewerbegebiet ausgerichteten Seite ist diese hochabsorbierend auszuführen (der mittlere Schallabsorptionsgrad im Frequenzbereich  $f = 200 \text{ m} \dots 2000 \text{ Hz}$  muß ein Mittelwert von  $\alpha = 0,8$  aufweisen).

### 8.2. M2 - Maßnahme 2

Die Fläche dient der Aufschüttung eines 2,50 m hohen geschlossenen Lärmschutzwalles. Dieser ist entsprechend der Festsetzung Ziffer A 7.1. zu begrünen. Geschlossene Wandscheiben von Gemeinschaftsgaragen können in die Maßnahme wahlweise integriert werden.

### 8.3. M3 - Maßnahme 3

Auf den ausgewiesenen Flächen sind wahlweise die Vorkehrungen 1 oder 2 (unter Einbeziehung von gemischten Bauflächen) zu treffen.

9. Bauliche Vorkehrungen am Gebäude zum Schutz vor  
schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

9.1.

Für die Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen ist der Nachweis zu führen, daß die Außenbauteile, bestehend aus Außenwand bzw. Dachkonstruktion, Dachaufbauten und Fenster eine hinreichende Luftschalldämmung aufweisen.

Die Dimensionierung von Schallschutzfenstern bzw. Fassadenbauteilen muß so erfolgen, daß die in der VDI 2719 angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen auch bei hohen Außentemperaturen eingehalten werden. Es werden Schallschutzlüftungen erforderlich.

Auf das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

10.1.

Im "Mischgebiet" ist pro Grundstück entlang der Straße (auf der Fläche zwischen Bebauung und öffentlicher Verkehrsfläche) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**für das MI-Gebiet**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

## 1.1. Dachgestaltung

## 1.1.1 Dachform

Einseitige Pultdächer sind unzulässig. Darüberhinaus gelten die für einige Flächen hinsichtlich der Dachform durch Planeinschrieb dargestellten Festsetzungen.

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

## 2.1. Einfriedigungen

## 2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

## 2.1.2

Zulässig sind Hecken (hierbei unzulässig : buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze - Koniferen), Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

## 2.2. Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge - als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Auf das Pflanzgebot Ziffer A 10.1. wird verwiesen.

## 2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

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

Seite 7

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. BauGB)

3.1.

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

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

- Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bzw. mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 2,0 Stellplätze/WE

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

Seite 8

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

**für die gewerblichen Bauflächen**

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

1.1. Einfriedigungen

1.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird wie folgt festgesetzt :

- im GE1-Gebiet : maximal 1,00 m
- im GE2-Gebiet : maximal 1,50 m

Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

In begründeten Fällen können Ausnahmen von der Festsetzung erteilt werden.

1.1.2

Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung unzulässig.

Seite 9

D Hinweise

- Es wird darauf verwiesen, daß die im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichneten Flächen (Flst.-Nr. 13176) im Zuge einer historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen als sogenannter "E-Fall" eingestuft wurden. In diesem Zusammenhang wird auf die Angaben innerhalb der Begründung verwiesen.
- Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Grundstückes darf der humushaltige Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.
- Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchst schwach feuchtem Boden und bei niederschlagfreier Witterung erfolgen.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.07.97  
geändert : 15.10.97  
G1/Ru

---

der Bürgermeister

der Architekt

ARCHITEKTUR-UND STÄDTEBAUBÜRO  
HUGO STERNEMANN  
FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANER  
UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL:07261/63423-25 FAX:07261/62858



## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Schenkloch I", 1. Änderung,  
Stadt Östringen

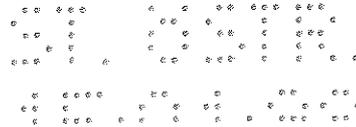
### I. Erfordernis und Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Schenkloch I" wurde am 22.12.65 als Satzung beschlossen. Er sieht entlang der Erschließungsstraßen Zonen für Verwaltung und Wohnungen vor. Hieran schließen gewerbliche Bauflächen an.

Die Bebauungsplan-Änderung wurde beschlossen, um die noch ungenutzten bzw. brachgefallenen Grundstücke der Flst.-Nr. 13176 und 13178 einer erweiterten Nutzung zuzuführen, die sich in die städtebauliche Struktur des Umfeldes einfügt. Es ist feststellbar, daß die aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung in der gewerblichen Nutzung stark eingeschränkten Flächen aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes nicht nachgefragt werden.

Durch die Planung soll eine erweiterte Übergangszone von der gewerblichen Nutzung zur bestehenden Wohnbebauung ausgebildet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Mühlhausener Straße zur Gemeindeverbindungsstraße abgestuft wurde und damit, nach Wegfall der Straßenverkehrsemissionen, der Wohnwert, aber auch die Sensibilisierung im Hinblick auf gewerbliche Lärmquellen steigt.

Um für die Zukunft Nutzungskonflikte auszuschließen, werden die an die genannten Flurstücke angrenzenden gewerblichen Grundstücke in die Bebauungsplan-Änderung einbezogen.



## II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung sowie Topographie

Das von der Änderung betroffene Gebiet liegt an der Nahtstelle zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet "Schenkloch" im Westen der Stadt Östringen. Die nach dem Bebauungsplan-Entwurf als "Mischgebiet" ausgewiesenen Flächen des Flst.-Nr. 13176 sind noch unbebaut.

Auf dem Flst.-Nr. 13178 war bis vor kurzem ein Tischlereibetrieb tätig.

In den Geltungsbereich einbezogen werden Flächen, die derzeit gewerblich genutzt werden. Auf dem Flst.-Nr. 13211 ist seit 1962 die Spedition Mews ansässig. Die Fläche weist neben dem Wohnhaus des Inhabers Lagergebäude sowie LKW-Abstellplätze auf.

Im Nord-Osten umfaßt das Plangebiet eine Halle des städtischen Bauhofes mit angrenzendem Bauhofgelände. Das im Süd-Osten gelegene "Schilling-Zentrum" beherbergt unter anderem einen Getränkemarkt, eine Großhandel für Bekleidung sowie einen kleineren metallverarbeitenden Betrieb.

## III. Rechtliche Grundlage

Die Bebauungsplan-Änderung kann als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Planungsgedanke des ursprünglichen Bebauungsplanes wird durch die Ausweisung einer kleinen Mischgebietsfläche weiterentwickelt.

Grundlage für die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86, in der Form seiner letzten Änderung vom 30.07.96, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.01.90, die Änderung von BauGB und BauNVO durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 sowie die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.95.

Parallel zur Bebauungsplan-Neuaufstellung wird für den Änderungsbereich der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus der Planvorlage im M. 1:500 sowie den Schriftlichen Festsetzungen. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.



#### IV. Städtebauliche Erläuterungen

1.

Der Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht durch die Ausweisung eines "Mischgebietes" auch südlich der Mühlhausener Straße eine Wohnbebauung und geht damit auf das bestehende Konfliktpotential sowie das Nachfrageverhalten an diesem Standort ein. Die durch die ursprüngliche Planung vorgesehene Abschottung der gewerblichen Nutzung durch die Errichtung von Verwaltungs- und dem Gewerbe zuzuordnende Wohngebäude wurde im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bisher nicht realisiert.

Als Konsequenz hieraus hat sich die Stadt Östringen dazu entschlossen, eine "Gemischte Baufläche" in den genannten Bereichen auszuweisen. Dieses soll erfolgen, ohne die auf den angrenzenden Flächen tätigen Betriebe in ihrer Nutzung einzuschränken. Auf die in dieser Begründung separat aufgeführten schalltechnischen Maßnahmen wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die gewerblichen Bauflächen werden im Hinblick auf andere Gewerbegebiete der Stadt Östringen in ein GEL-, GE2- und GE3-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die vorgesehene räumliche Verteilung der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist so gewählt, daß das Gewerbegebiet "Schenkloch I" als ganzes betrachtet noch der gewerblichen Zweckbestimmung entspricht.

Das GEL-Gebiet entspricht der bisher rechtskräftigen "Zone für Verwaltung und Wohnungen", so daß diese Ausweisung in der Nutzung keine Änderung zur ursprünglichen Planung darstellt.

Ein Abstandsstreifen von 15 m zum ausgewiesenen "Mischgebiet" wird auf dem Flst.-Nr. 13211 als GE2-Gebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche befinden sich, bis auf eine Lagerhalle der Firma Mews, keine baulichen Anlagen. Sie ist Teil der LKW-Umfahrung bzw. ungenutzte Fläche. Durch die Ausweisung des GE2-Gebietes ist der Bestand planungsrechtlich gesichert. Sie ermöglicht jedoch, in Verbindung mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche, eine im Sinne der Konfliktminimierung durchaus positiv zu betrachtenden weitere Bebauungen durch Lagerhäuser und Garagen.

Im GE3-Gebiet sind alle in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Einschränkend werden stark störende Betriebe ausgeschlossen, die bereits jetzt, aufgrund der Wohnbebauung im Umfeld, nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht denkbar wären.



Aufgrund der Erschließungssituation sowie des sich wandelnden Charakters der Mühlhausener Straße schließt der Bebauungsplan im "Mischgebiet" Tankstellen sowie Vergnügungsstätten grundsätzlich aus. Da eine intensivere bauliche Nutzung dieser innerörtlichen Flächen gewünscht wird, sind darüberhinaus Gartenbaubetriebe an diesem Standort unzulässig. Für die hier genannten nicht zulässigen Nutzungen bestehen in der Stadt Östringen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich geeignetere Standorte.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsentwurf sieht mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 im "Mischgebiet" eine Dichte vor, die deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegt. Sie entspricht dem städtebaulichen Umfeld der Wohnbebauung und ist das Abwägungsergebnis zwischen der anzustrebenden städtebaulichen Struktur und Durchgrünung einerseits und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden andererseits.

Gleiches gilt für das zulässige Maß der baulichen Nutzung im GE1-Gebiet.

## 3. Erschließung

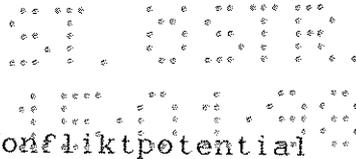
Die Bauflächen des "Mischgebietes" werden mittels neu zu errichtender Stichstraßen mit reduzierten Querschnitten erschlossen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Minimierung der Erschließungskosten). Die GE3-Baufläche erhält ihre Erschließung bestandsorientiert an der westlichen Grundstücksgrenze.

## 4. Art der baulichen Nutzung

Im "Mischgebiet" sind entsprechend des städtebaulichen Umfeldes Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichend hiervon wird für die erste Gebäudezeile - direkt an das Flst.-Nr. 13211 angrenzend - die Errichtung einer geschlossenen Bauzeile festgesetzt. Aufgrund der unter der Ziffer A 2.1.2 getroffenen Formulierung der abweichenden Bauweise sowie der festgesetzten überbaubaren Flächen soll auch hier die Struktur einer Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Die sogenannten Kuppelbauten können als Garage bzw. überdachter PKW-Stellplatz, aber auch als Teil des Wohngebäudes ausgebildet werden.

Die abweichende Bauweise "a 1" im GE2- sowie GE3-Gebiet soll den heutigen Anforderungen den gewerblichen Produktions- und Betriebsabläufe Rechnung tragen, indem Gebäudelängen bis 80 m zulässig sind.



## 5. Schalltechnisches Konfliktpotential

Die von der Stadt Östringen beauftragte schalltechnische Untersuchung, erarbeitet durch das Büro Fritz, Fehlheimer Straße 24, 64683 Einhausen gibt Auskunft darüber, in welchem Umfang es zu Geräuschemissionen auf Flächen des "Mischgebietes" durch die vorhandenen Gewerbebetriebe kommt. Als Ergebnis kann festgestellt werden, daß das größte Konfliktpotential von der angrenzenden Spedition auf dem Flst.-Nr. 13211 ausgeht. Als problematisch werden die Nachtwerte genannt.

Zur Konfliktschärfung wurde der städtebauliche Entwurf mehrfach weiterentwickelt und sieht jetzt folgende Maßnahmen vor :

- Der Bebauungsplan-Entwurf schreibt die Errichtung einer 2,50 m hohen Schallschutzwand zwischen dem "Mischgebiet" und dem Flst.-Nr. 13211 vor. Neben den absorbierenden und technischen Eigenschaften ist diese aus visuellen Gründen zu begrünen.
- Zwischen dem "Mischgebiet" und der gewerblichen Nutzung auf dem Flst.-Nr. 13176 bzw. dem Flst.-Nr. 13414 ist ein zu begrünender, 2,50 m hoher Lärmschutzwall aufzuschütten. Sämtliche Lärmschutzmaßnahmen (M1, M2 und M3 - siehe Ziffer A 8. der Schriftlichen Festsetzungen) sind durch den Erschließungsträger auszuführen. Die Errichtung sowie die dauerhafte Unterhaltung werden Inhalt eines Erschließungsvertrages.
- Entgegen der ursprünglichen Entwurfskonzeption wird die Erschließungsstraße für das "Mischgebiet" unmittelbar an der Grenze zum GE2-Gebiet vorgesehen. Dadurch ist eine Erschließung der zukünftigen Bebauung von Osten her vorgegeben. Die Gebäudedefreiflächen sind der Lärmquelle abgewandt zugeordnet.
- Durch die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Hauptfirstrichtung, einer Satteldachausbildung und der abweichenden Bauweise ("a 2" - siehe Ziffer A 2.1.2 der Schriftlichen Festsetzungen) entsteht eine geschlossene Bauzeile, die die westlich angrenzenden Bauflächen vor Lärmemissionen schützt. Durch die Definition der Ziffer A 2.1.2 der Schriftlichen Festsetzungen ist sichergestellt, daß auch im Bereich der Garagen bzw. Carports keine Schallbrücken entstehen. Die nicht zu unterschreitende Firshöhe der sogenannten "Kupplungsbauten" erzwingt Beugungskantenhöhen von mind. 3,50 m.
- Durch die Ausweisung niedriger Traufhöhen wird das zum Flst.-Nr. 13211 ausgerichtete Konfliktpotential für die Obergeschosse der ersten Bauzeile deutlich reduziert.
- Für die an das GE1-Gebiet angrenzenden Mischgebietsflächen werden durch die Festsetzung Ziffer A 9.1. bauliche Vorkehrungen am Gebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Inhalt des Bebauungsplanes.



Durch die intensive Behandlung des schalltechnischen Konfliktpotentials in der Bauleitplanung erscheint es möglich, einerseits verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen und andererseits die Interessen der angrenzenden Firmen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan beinhaltet darüberhinaus Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschutzwalles zwischen den Mischgebietsflächen, dem Flst.-Nr. 13414 und dem süd-westlich gelegenen GE3-Gebiet.

#### 6. Verunreinigungen durch Altlasten

Auf dem Flst.-Nr. 13176 befanden sich in den Jahren 1959 bis 1992 verschiedene Betriebe des produzierenden Gewerbes. Im Zuge einer historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Karlsruhe wurde das o.g. Grundstück als sogenannter "E-Fall" eingestuft. Das entsprechende Stammdatenumblatt des Ingenieurbüros Trischler & Partner GmbH ist Anlage der Begründung. Gemäß des Schreibens des Landratsamtes Karlsruhe - Umweltamt, vom 11.09.97 wird ein Handlungsbedarf angezeigt und empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten. Erforderlich werdende Untersuchungen sind vom Grundstückseigentümer zu veranlassen und sind, wie auch weiterführende Maßnahmen, zu seinen Lasten auszuführen. Auf die nachrichtliche Kennzeichnung dieses Sachverhaltes im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

#### 7. Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach § 8 a BNatSchG

Die gewerblichen Bauflächen des Änderungsbereiches sind, bis auf einige Restflächen, bebaut bzw. weisen aufgrund Ihrer Nutzung umfangreiche Versiegelungen auf. Das Flst.-Nr. 13178 unterlag bis vor kurzem ebenfalls einer gewerblichen Nutzung.

Im Vergleich zur ursprünglichen Bebauungsplan-Fassung stellt die Bebauungsplan-Änderung durch die Ausweisung einer reduzierten Grundflächenzahl planungsrechtlich verbesserte Verhältnisse für den Naturhaushalt dar. Auf den Mischgebietsflächen wird sich eine Durchgrünung in Form von Hausgärten einstellen. Das festgesetzte Pflanzgebot fordert je Grundstück einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum im Vorgartenbereich. Darüberhinaus sind im "Mischgebiet" Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen wasserdurchlässig zu befestigen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes eine ökologische Aufwertung darstellt und weitere Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht erforderlich werden.

Darüberhinaus ist darauf zu verweisen, daß durch die Umnutzung brach liegender bzw. nicht mehr genutzter Flächen einer Ausuferung von Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein entgegengewirkt wird.



## 8. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die statistischen Zahlen für die Stadt Östringen belegen, daß in den letzten 15 Jahren die Anzahl der Fahrzeuge je 100 Einwohner bzw. je Wohneinheit stetig anstieg und sich zwischenzeitlich einem Faktor von 1,5 PKW pro Wohneinheit nähert.

Aufgrund der Bemühung, möglichst wenig versiegelte Fläche zu erhalten, werden reduzierte Straßenquerschnitte Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei dieser Ausweisung wird es nicht möglich sein, das - unter Anwendung des § 37 (1) LBO - rein rechnerisch entstehende Defizit an PKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenbereich abzudecken. Die Folge fehlender Stellplätze würde zu einer starken Verkehrsbehinderung in den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen, aber auch an der Mühlhausener Straße führen. Auf das Gefährdungspotential für die Fußgänger (Parkierung auf den Gehwegflächen der Mühlhausener Straße) und die starke Beeinträchtigung für die Ver- und Entsorgung des "Mischgebietes" (Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr und Winterdienst) wird verwiesen.

Aufgrund des zu erwartenden Gefährdungs- und Behinderungspotentials trifft die Stadt Östringen im ausgewiesenen "Mischgebiet" bedarfsorientiert die Festsetzung, daß je Wohneinheit kleiner als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze und bei einer darüberhinausgehenden Wohnungsgröße 2,0 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen und zu errichten sind.

### V. Flächenbilanz

Mischgebiet	0,80 ha
Gewerbegebiet	1,27 ha
Grünfläche	0,11 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	2,28 ha

Seite 8

VI. Bodenordnung/Erschließung

Die Neuparzellierung erfolgt im Meßbriefverfahren. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht vorgesehen.

Die Stadt Östringen beabsichtigt, die Erschließung vertraglich auf einen Dritten zu übertragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.07.97  
 ergänzt : 15.10.97  
 Gl/Ru

*Östringen, 15.01.1998*

ARCHITEKTUR- UND STÄDTEBAUBÜRO  
 HUGO STERNEMANN  
 FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANER  
 UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT  
 ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
 TEL.: 07261/63423-25 · FAX: 07261/62858

*Trautwein*  
 \_\_\_\_\_  
 der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
 der Architekt