

1. Änderung

S A T Z U N G

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
"West - Nordteil" vom 31. 12. 1961
(am 9. 11. 1962 vom Landratsamt Bruchsal genehmigt)
wegen Baulandumlegung, Anordnung der Garagen-
und Nebengebäude und Vergrößerung der Hauptgebäude

- I. Aufgrund § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl.I.S.341) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955 (Ges.Bl. S.128) sowie des § 111 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl.S.151) beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "West - Nordteil" als Satzung.
- II. Bestandteile dieser Satzung sind:
1. Blatt 2 a Straßen- und Baulinienplan M 1:1000
 2. die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 7
- III. Die genehmigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "West - Nordteil" wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der nachstehend besonders beschriebenen Gebietsteile, wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.
Von den in § 4 Abs. 3 in der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind in diesem Baugebiet nur Punkt 6, Ställe für Kleintierhaltung erlaubt.
2. Die Gebietsteile in unmittelbarem Anschluß an die Hauptstraße (B 292) Nordseite und an der Allmendstraße Nordseite von K 2 bis Lgb.Nr. 1128 und 1134/3 werden als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
3. Die Gebietsteile westlich L und ostwärts L - K 0 - K und 13289 werden als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

4. Garagen und Nebengebäude sowie gewerbliche Gebäude sind im Rahmen des Straßen- und Baulinienplanes Blatt 2 a zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Für die Überbauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan Blatt 2 a in Verbindung mit § 17 BauNVO. Hierbei müssen die Vorschriften des § 4 dieser Satzung über die Gestaltung der Bauten eingehalten werden.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Im Dorfgebiet sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.
3. Die Grundflächenzahl wird festgesetzt:
Für das reine Wohngebiet und das allgemeine Wohngebiet bei 1 - 2-geschossiger Bauweise auf 0,4 und bei mehr als 2-geschossiger Bauweise auf 0,3.
Für das Dorfgebiet auf 0,4.
4. Die Geschoßflächenzahl wird festgesetzt:
 - 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet bei eingeschossiger Bauweise auf 0,4,
bei zweigeschossiger Bauweise auf 0,6
bei viergeschossiger Bauweise auf 1,0
 - 4.2 Im Dorfgebiet darf die Geschoßflächenzahl abweichend von § 17 BauNVO 1,0 betragen.

§ 3 Bauweise

1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Bebauung entlang der Hauptstraße - Nordseite und für das Gebäude westlich L, für welche die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die zulässige Geschoßzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan Blatt 2 a maßgebend.
3. Für die Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude sind die Einzeichnungen im Straßen- und Baulinienplan Blatt 2 a maßgebend. Der Abstand der freistehenden Hauptgebäude untereinander beträgt mindestens 8 m.

§ 4 Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Hausabmessungen im allgemeinen Wohngebiet sollen betragen: bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mindestens $11/8$ m, höchstens $14/10$ m, für das Gebäude nördlich L 5 höchstens $22/10$ m. Die Haustiefe im reinen Wohngebiet soll betragen: bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mindestens 9 m, höchstens 10 m, bei viergeschossigen Hauptgebäuden mindestens 10 m, höchstens 12 m. Die Gebäudelänge für die zwei- und viergeschossigen Hauptgebäude ergibt sich aus den Festsetzungen des Straßen- und Baulinienplanes Blatt 2 a.
Die Hausabmessungen im Dorfgebiet dürfen die vorstehenden Mindestabmessungen nicht unterschreiten.
Die Abmessungen der Garagen und Nebengebäude im Dorfgebiet sind nicht besonders festgesetzt.
3. Die Gebäudehöhe, von Oberkante Erdgeschoßboden bis Oberkante Hausgesims gemessen, darf nicht übersteigen: bei Garagen im reinen Wohngebiet 2,5 m, bei Nebengebäuden und Garagen im allgemeinen Wohngebiet 3,0 m, bei Nebengebäuden im Dorfgebiet 5,50 m, bei zweigeschossigen Hauptgebäuden 5,8 m, bei viergeschossigen Hauptgebäuden 11,3 m.
Um die zugelassene Gebäudehöhe zu erreichen, ist es erlaubt, die Hausgesimshöhe bis 0,40 m über der obersten Geschoßdecke anzuordnen.
4. Die sichtbare Sockelhöhe muß möglichst niedrig gehalten werden. Die Angaben in den Querprofilen und Ansichten des genehmigten Bebauungsplanes Nordteil Blatt 4 in Verbindung mit Blatt 3 Gestaltungsplan müssen grundsätzlich eingehalten werden. Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, muß die Sockelhöhe den benachbarten Gebäuden angepaßt werden.

5. Die Dachneigung muß betragen:

- a. bei den zwei- und mehrgeschossigen Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet 28 - 32°. Satteldach ist vorgeschrieben,
 - b. Bei den Hauptgebäuden im Dorfgebiet bis 48°. Sie müssen aber den Dachneigungen der benachbarten Gebäude angeglichen werden.
 - c. Bei Garagen im reinen Wohngebiet Flachdach mit höchstens 2° Neigung.
 - d. Bei den Garagen und Nebengebäuden im allgemeinen Wohngebiet 28 - 32°. Pultdächer sind nicht zugelassen.
In den Fällen, in denen die Längsseite der Garagen und Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze stehen, ist Flachdach (höchstens 2° Neigung) vorgeschrieben.
 - e. Bei den Nebengebäuden im Dorfgebiet ist eine Dachneigung von höchstens 45° erlaubt, Flachdach ist zugelassen.
6. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der Seitenlänge des Gebäudes betragen.
Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 5 Nebengebäude und Garagen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude als Garagen bzw. Garagen mit Ställen für Kleintierhaltung entsprechend den Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan Blatt 2 a gestattet.
2. Im Dorfgebiet sind Garagen und Nebengebäude zwischen der Hinterkante der Hauptgebäude und der Baugrenze gestattet.

3. Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
4. Garagen und Nebengebäude müssen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet eingeschossig, im Dorfgebiet dürfen sie höchstens zweigeschossig erstellt werden.
5. Garagen und Nebengebäude auf einem Grundstück dürfen nicht als einzelne Baukörper errichtet werden, sondern müssen zu Gebäudegruppen zusammengesetzt werden.

§ 6 Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen aus Sockeln bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton.
2. Seitliche Abgrenzungen im Vorgartengelände müssen nach Möglichkeit ganz unterbleiben.
3. Zur Sicherung des rückwärtigen Geländes ist es gestattet, etwa auf Höhe der Baulinie Zäune oder dichte Hecken von höchstens 1,40 m Höhe anzubringen. Die Zäune zweier benachbarter Grundstücke müssen in Material, Farbe und Höhe aufeinander abgestimmt sein. Im Bereich des Sichtwinkels dürfen die Zäune höchstens 0,80 m über Straßenhöhe betragen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfassung ist nicht gestattet.
5. Die Vorgärten müssen nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten mit Rasen, Sträuchern und Blumen angelegt und unterhalten werden.
6. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
7. Baragenabfahrten in der Vorgartenzone sind nicht gestattet.

§ 7 Ausnahmen

Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen gemäß § 31 BBauG folgende Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung erteilen. An die Ausnahmen können Bedingungen geknüpft werden.

Ausnahmen von folgenden Vorschriften dieser Satzung sind möglich, wenn hierdurch die Einheitlichkeit des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

1. Zu § 2 Abs. 3 und 4: Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl kann bis zu den Werten des § 17 BauNVO erhöht werden.
2. Zu § 4 Abs. 2: Abweichungen von den festgesetzten Hausabmessungen können zugelassen werden.
3. Zu § 4 Abs. 3: Abweichungen in den vorgeschriebenen Gebäudehöhen können im Dorfgebiet zugelassen werden.
4. Zu § 4 Abs. 5: Abweichungen von der Dachneigung können zugelassen werden.
5. Abweichungen in der Stellung der Garagen- und Nebengebäude unter der Voraussetzung, daß zwei benachbarte Garagen und Nebengebäude eine bauliche Einheit bilden.

Östringen, den 2. 9. 1968

Der Gemeinderat:



H. H. H.

GEMEINDE ÖSTRINGEN

BEB.-PLAN „WEST“ (NORDTEIL)

STRASSEN - UND BAULINIENPLAN M = 1:1 000
BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



- FESTGESTELLTE ODER BESTEHENDE STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- AUFZUHEBENDE " " " "
- NEU FESTZUSTELLENDEN " " " "
- FESTGESTELLTE ODER BESTEHENDE BAULINIE
- NEU FESTZUSTELLENDEN " " " "
- BAUGRENZE
- GRENZE DES PLANUNGSGBIETES
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- GEHWEGFLÄCHE
- NICHT BEBAUBARE PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BESTEHENDE BEBAUUNG 1-4 GESCH. *- es gilt die Entropf der arabischen Zahl im Zeilen Teil*
- NEUE " " 2-4 " *2 = max 2 Vollgeschoss*
- WEGFALLENDEN " " " "
- GARAGEN - UND NEBENGEBAUDE max. 6,5 x 9m
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- DORFGEBIET
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- DOPPELGARAGE max. 6,5 x 6,5m
- ÖFFENTL. PARKPLATZ
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- NEUE " " " "
- STRASSEN-PUNKT
- GELÄNDEHÖHE
- NEUE STRASSENHÖHE
- GEWÄSSER
- SICHTLINIE (EINFRIEDIGUNGSHÖHE BIS 80cm)
- REINES WOHNGEBIET
- GESCHLOSSENE BAUWEISE

3. FERTIGUNG Blatt 2a

ANLAGE ZUM ANTRAG VOM:

29.10.1968
 GEMEINDE ÖSTRINGEN
 DER BÜRGERMEISTER
Heinrich

Karlsruhe, den 28.6.1968.
 ORTSPLANNER
 DIPL.-ING. KUNO WILDERER
 KARLSRUHE, SOFIESTR. 114
 Klaus Wieden
 STADTEBAUORO

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 6 BBauG

zur Bebauungsplan-Änderung und Ergänzung
für das Baugebiet "West - Nordteil"
der Gemeinde Östringen, Landkreis Bruchsal

1. Der Bebauungsplan "West - Nordteil" vom 31. 12. 1961 wurde am 9. 11. 1962 durch das Landratsamt Bruchsal genehmigt.
2. Die seinerzeit dem Bebauungsplan beigegebene "Polizeiverordnung über Bauvorschriften" erlangte keine Rechtskraft.
3. Die Bebauungsplan-Änderung wurde notwendig, weil inzwischen für den Nordteil das Umlegungsverfahren durchgeführt wurde. Außerdem wurde vom Landratsamt Bruchsal die genaue Lage der Nebengebäude und Garagen verlangt, während im genehmigten Bebauungsplan für die Anordnung der Nebengebäude lediglich Baugrenzen vorgesehen waren. Schließlich haben sich seit 1961 die Hausabmessungen vergrößert. Dies wurde bei der Änderungsplanung ebenfalls berücksichtigt, indem die im genehmigten Bebauungsplan vorgesehenen Hausgrößen für das freistehende 1- und 2-geschossige Haus von 9/12 m im Änderungsplan nunmehr mit 10/14 m ausgewiesen wurden.
4. Die Nutzung der Baugebiete wurde im Änderungsplan differenziert in Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR).
5. Die Grenzen des Planungsgebietes der Bebauungsplan-Änderung und Ergänzung stimmen mit dem bereits genehmigten Bebauungsplan grundsätzlich überein. Sie sind im Straßen- und Baulinienplan ersichtlich.

6. Eine Satzung mit Bebauungsvorschriften wurde der Vorlage beigegeben.

Östringen, den 2. 9. 1968

Karlsruhe, den 28. 6. 68

Der Bürgermeister:

Der Ortsplaner

Dipl.-Ing.

Kuno Wilden



Thuring