

## Stadt Östringen

# Satzung über den Bebauungsplan „West“ (Nordteil), 4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 13.11.2006 aufgrund der §§ 1, 2, 8-10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „West“ (Nordteil), 4. Änderung, als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 10.04.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus :

- dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 10.04.2006
- dem Auszug aus den Schriftlichen Festsetzungen vom 10.04.2006, letztmalig ergänzt am 17.07.2006

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 14.11.2006

W. Muth, Bürgermeister



# STADT ÖSTRINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "WEST - NORDTEIL" 4. ÄNDERUNG

10.04.2006

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 7489 SIKSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



### Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 10.04.2006 die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche beschlossen und den Entwurf gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.04.2006.
- II. Der Änderungs-Entwurf hat nach der oben genannten ortsüblichen Bekanntmachung in der Zeit vom 02.05.2006 bis 02.06.2006 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange. Durch den Beschluß des Gemeinderates vom 17.07.2006 wurde der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung ergänzt. Die Öffentlichkeit erhielt durch eine zweite Offenlage im Zeitraum vom 09.10.2006 bis 09.11.2006 Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme.
- III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 13.11.2006 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 zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen den, 14.11.2006



W. Mühl,  
Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Teiländerung ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.11.2006 in Kraft getreten.



### Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1. ——— Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baulinie, die keiner Änderung unterliegt

2.2. - - - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baugrenze, die keiner Änderung unterliegt

2.2.1. ✕✕ aufgehobene Baugrenze

2.2.2. ——— neu konzipierte Baugrenze

#### 3. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

3.1. □ Straßenverkehrsflächen

#### 4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)



## Auszug aus den Festsetzungen der Satzung vom 02.09.1968 (vorgenommenen Änderungen wurden grau hinterlegt)

zum Bebauungsplan „West“ (Nordteil), 4. Änderung  
Stadt Östringen

### § 4 - Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein lang gestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Hausabmessungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ sollen betragen :
 

- bei 2-geschossigen Gebäuden :	mindestens 11,00 m / 8,00 m
	höchstens 14,00 m / 10,00 m
- für das Gebäude nördlich der L 5 :	höchstens 22,00 m / 10,00 m

Die Haustiefe im „Reinen Wohngebiet“ soll betragen :

- |                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| - bei 2-geschossigen Hauptgebäuden : | mindestens 9,00 m  |
|                                      | höchstens 10,00 m  |
| - bei 4-geschossigen Hauptgebäuden : | mindestens 10,00 m |
|                                      | höchstens 12,00 m  |

Die Gebäudelänge für die 2- und 4-geschossigen Hauptgebäude ergibt sich aus den Festsetzungen des Straßen- und Baulinienplanes, Blatt 2 a.

Die Hausabmessungen im „Dorfgebiet“ dürfen die vorstehenden Mindestabmessungen nicht überschreiten.

Die Abmessungen der Garagen und Nebengebäude im „Dorfgebiet“ sind nicht besonders festgesetzt.

3. Die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossboden bis zur Traufe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut), darf folgende Werte nicht übersteigen :
 

- bei Garagen im „Reinen Wohngebiet“ :	2,50 m
- bei Nebengebäuden und Garagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ :	3,00 m
- bei Nebengebäuden im „Dorfgebiet“ :	5,50 m
- bei 2-geschossigen Hauptgebäuden :	6,10 m
- bei 4-geschossigen Hauptgebäuden :	11,30 m

Um die zugelassene Gebäudehöhe zu erreichen ist es erlaubt, die Traufhöhe bis 0,75 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 Dachneigungen müssen betragen :

- bei den 2- und mehrgeschossigen Hauptgebäuden im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im „Reinen Wohngebiet“ : 28° bis 32° - Satteldach ist vorgeschrieben

- bei den Hauptgebäuden im „Dorfgebiet“ : bis 48° - sie müssen aber den Dachneigungen der benachbarten Gebäuden angeglichen werden

- bei Garagen und Nebengebäuden im „Allgemeinen Wohngebiet“ : 28° bis 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

- bei Nebengebäuden im „Dorfgebiet“ : höchstens 45° – 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 zwei oder drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dacheindeckung angepasst werden.

## § 5 - Nebengebäude und Garagen

1. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Nebengebäude als Garagen bzw. Garagen mit Ställen zur 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“ 1-geschossig, im „Dorfgebiet“ dürfen sie höchstens 2-geschossig 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 der Sichtwinkel 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.  
Im Vorgarten ist je Grundstück die Errichtung von einem PKW-Stellplatz zulässig. Dieser darf eine Überdachung im Sinne des § 4 Ziffer 5 der Festsetzungen erhalten (Carport), wobei Vorplätze im Sinne des § 6 Ziffer 6 bis zu 15,00 m<sup>2</sup> Grundfläche in die Überdachung einbezogen werden dürfen.
6. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
7. Garagenabfahrten in der Vorgartenzone sind nicht gestattet.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.04.2006; ergänzt : 17.07.2006 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

W. Muth, Bürgermeister

Architekt

## Begründung

zum Bebauungsplan „West“ (Nordteil), 4. Änderung,  
Stadt Östringen

### I. Rechtszustand und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „West-Nordteil“ der Stadt Östringen wurde am 09.11.1962 vom Landratsamt Bruchsal genehmigt.

Bebauungsplan-Änderungen wurden durchgeführt in den Jahren 1968, 1990 sowie 1994, wobei die letztgenannte Änderung schwerpunktmäßig eine großzügigere Ausbildung der Baufenster in den Quartieren „Goethestraße“ – „Allmendstraße“ – „Ludwigstraße“ – „Heinrich-Mann-Straße“ beinhaltet.

### II. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für den Inhalt der Bebauungsplan-Änderung sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1818), sowie die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

Die Bebauungsplan-Änderung wird, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind, auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die geänderte Festsetzung wird in der Planunterlage im M. 1:500 durch eine farbige Darstellung bzw. im Textauszug der Schriftlichen Festsetzungen durch eine Kennzeichnung verdeutlicht.

### III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Bebauungsplan-Änderung beinhaltet für das Flurstück Nr. 13265 die Reduzierung des festgesetzten Abstandes der Baugrenze zur „Allmendstraße“. In Anlehnung an die bestehende Festsetzung für die benachbarten Flurstücke Nr. 13267 bis Nr. 13273 wird das Maß von derzeit 7,00 m auf 5,00 m reduziert. Das Heranrücken der Bebauung an die Straße und Aufnahme der bestehenden Gebäudeflucht ist städtebaulich anzustreben, zumal die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der „Lessingstraße“ in die „Allmendstraße“ hierdurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die mit Datum vom 29.10.1968 durch das Landratsamt Bruchsal genehmigten Schriftlichen Festsetzungen definieren für ein 2-geschossiges Hauptgebäude die zulässige Gesimshöhe mit 5,80 m. Das Maß wird gemessen von der OK des Erdgeschossfußbodens. Durch die Bebauungsplan-Änderung soll dieses Maß für den gesamten Geltungsbereich des in der Anlage dargestellten Geltungsbereiches auf 6,10 m angehoben werden.

Die zulässige Kniestockhöhe wird von bisher 0,40 m auf 0,75 m erhöht. Diese geringfügige Erhöhung hat städtebaulich keine Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsstruktur, ermöglicht andererseits jedoch eine bessere Nutzung des Dachgeschosses.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch diese geringfügigen Änderungen im Hinblick auf die überbaubare Fläche und die Gebäudekubatur keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen entstehen.

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „West“ (Nordteil) wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den Vorgärten zukünftig je Grundstück ein PKW-Stellplatz, auch überdacht, errichtet werden darf. Durch die bisherigen Formulierungen des § 6 der Schriftlichen Festsetzungen waren Vorgärten, bis auf „Vorplätze“ sowie Zufahrten zu Garagen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Begründet wird diese Erweiterung der zulässigen Freiflächennutzung mit der steigenden Anzahl an PKW je Haushalt, deren Unterbringung zukünftig auf dem eigenen Grundstück möglich sein soll. Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen diesem Belang und dem Wunsch der Stadt Östringen, den durch begrünte Vorgärten geprägten Charakter der Wohnstraßen zu erhalten.

Belange des Umweltschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 und 7 genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundstücksstruktur innerhalb des Gebietes. Erschließungsbeitragfähige Maßnahmen im Sinne des § 127 ff BauGB werden durch das Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.04.2006; ergänzt : 17.07.2006 – GI/Ru



*W. Muth*  
W. Muth, Bürgermeister

STERNEMANN  
UND GLUP

FREE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74849 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34

*D. J.*  
Architekt