

- 1 -

LAUS
STADT
ÖSTRINGEN

1. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN am 16.07.1990 den Bebauungsplan

Z U L A S S

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.
Dem Bebauungsplan ist entsprechend § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt, die jedoch nicht Bestandteil ist.

- 2 -

- 2 -

§ 2 Ordnungswidrigkeit

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

§ 3 Inkrafttreten

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

Östringen, den. 26.09.1990



.....
Bürgermeister

Kleininger

- 3 -

STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN Zulaß

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

	Gehweg Fahrbahn		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des Planungsgebietes		Baugliedernummer
	Baugrenze		Art der Nutzung
	Pflanzgebot		Grundflächenzahl
	best. 20kV-Kabel		Geschäftszahl
	best. Abwasserkanal / zu verlegen		MI GE
	Bestehende Bebauung		Mischgebiet (§6 BauNVO)
	Umspannstation		Wirtschaftsweg
	keine Ein-/Ausfahrt		öffentliche Grünfläche / Uferstreifen
	Uferzone		Gewässer
			Sichtfläche
			Böschung

Aufstellungsbeschuß (§2(1) BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 28.08.88 beschlossen.
Der Beschuß wurde am 10.02.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung (§3(1) BauGB)

Die Unterrichtung und Erörterung hat stattgefunden durch Offenlage (21.289-63.89)

Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan - Entwurf am 30.08.89 gebilligt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.08.89 zur Stellungnahme aufgetordert.

Auslegung (§3(2) BauGB)

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 06.02.90 bis 06.03.90 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 14.04.90 ortsüblich bekanntgemacht.
Auslegung des vollständigen Bebauungsplanes vom 14.04.90 bis 21.06.90.
Ortsüblich bekanntgemacht am 14.05.90.
Satzungsbeschuß (§10 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 16.07.90 als Satzung beschlossen.

Anzeige (§11(1) BauGB)

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Karlsruhe am 14.07.90 angezeigt.

Inkrafttreten (§12 BauGB)

Mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 14.07.90 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt:

Östringen, den 24.09.90

Bürgermeister

Bad Schönborn, den 24.09.1990

BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO
Beethovenweg 7, Telefon 07255/6980
7625 BAD SCHÖNBORN

Planverfasser

Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 16.07.1990 als Satzung beschlossen wurde.
Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 27.11.1990 bestätigt worden.
Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 14.12.1990 rechtsverbindlich.

Ausgefertigt am 10.01.1991
Bürgermeister

Anlage 3

11 FERTIGUNG

BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO
Beethovenweg 7, Telefon 07255/6980
7625 BAD SCHÖNBORN

II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet BG1 wird zum

- Mischgebiet (MI)

gemäß § 6 BauNVO erklärt.

1.2 Die Baugebiete BG2, BG3, und BG4 werden zum

- Gewerbegebiet (GE)

gemäß § 8 BauNVO erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an § 17 BauNVO werden für das gesamte Baugebiet folgende Höchstwerte festgelegt:

- Geschößflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (Z) = 3 .

Für die Grundflächenzahl (GRZ) gelten folgende Höchstwerte:

- GRZ = 0,4 in BG1
- GRZ = 0,8 in BG2, BG3, BG4 .

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Als Dachform sind Flachdach, Bogendach, Pultdach, Walmdach, Satteldach und Shed-Dach zulässig.

5.2 Bei Walm- und Satteldach darf die Dachneigung 38 Grad nicht übersteigen.

5.3 Die Wandhöhe der Gebäude darf, bezogen auf die OK Erdgeschoß-Rohfußboden, 10 m nicht übersteigen.

5.4 Gebäude sind so anzulegen, daß die OK Erdgeschoß-Rohfußboden nicht mehr als 1 m über der Straßenachse liegt.

6. Einfriedigungen

6.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem fertigen Gelände zugelassen.

6.2 Einfriedigungen und Bewuchs im Bereich von freizu haltenden Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen 70 cm Höhe über der Straßenachse nicht überschreiten.

7. Böschungen

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

7.2 Die Errichtung ggf. erwünschter Böschungssicherungen oder Stützmauern geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

8. Grünordnung

8.1 In den ausgewiesenen Pflanzonen sind je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum und drei Büsche zu pflanzen.

Die Gehölze sind angemessen zu pflegen.

Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

- 8.2 Der Bestand an Bäumen und Büschen in der ausgewiesenen Uferzone entlang dem Freibach ist zu sichern und zu pflegen. Es sind je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum und drei Büsche zu pflanzen.
Abgegangene Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

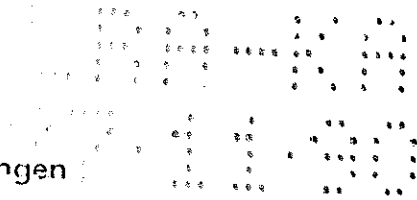
9. Einschränkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gewerbebetriebe zulässig, die

1. folgende Beurteilungspegel, bezogen auf die Grenze des Grundstücks, in der die Schallquelle liegt, gemessen nach DIN 18 005, nicht überschreiten:

- 60 dB(A) zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr
- 45 dB(A) zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

2. keine Erschütterungen erzeugen, die über den Werten nach DIN 4150 (Vornorm) Teil 2 Tabelle 1 Zeile 2 liegen. Die niedrigeren Nachtwerte gelten für die Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Bezug ist die Grenze des Grundstückes, von dem die Erschütterung ausgeht.



10. Ver- und Entsorgungsleitungen

10.1 Versorgungseinrichtungen nach § 14 (2) BauNVO, wie

Kabelverteilschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dergleichen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

10.2 Versorgungseinrichtungen dürfen auch auf den im Bebauungsplan als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

10.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

Das durch das Baugebiet verlaufende 20-kV-Erdkabel wird, nach Absprache mit dem Badenwerk, in die Straßenfläche verlegt.

10.4 Der durch das Baugebiet verlaufende Regenentlastungskanal wird in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

11. Grundstücksnutzung

11.1 Die nach § 8(3) BauNVO zu Wohnzwecken genutzte Teilfläche des Betriebsgrundstückes – bestehend aus der Gebäudefläche und den Außenanlagen – darf 600 m² nicht übersteigen.

- 11.2 Mit dem Bau des betriebsbezogenen Wöhrteiles in den Baugebieten BG2, BG3 und BG4 darf erst nach Fertigstellung des gewerblichen Rohbaues begonnen werden.

Stadt Ö S T R I N G E N
Landkreis Karlsruhe

Anlage 2
8. Fertigung

B E G R Ü N D U N G

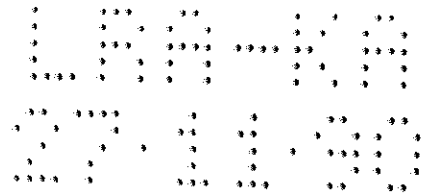
z u m

Bebauungsplan Z U L A S S

BAU - PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

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



1.0 Allgemeines

Am westlichen Ortseingang der Stadt Östringen, nördlich der Einmündung der Kraichgauer Weinstraße in die B 292, liegt das Gewann "Zulaß".

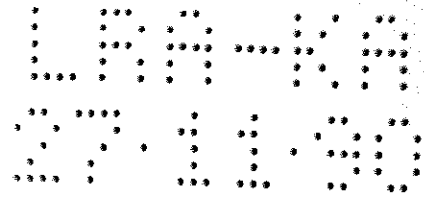
Die hier gelegenen Grundstücke werden landwirtschaftlich, als Obstwiesen oder als Kleingärten genutzt.

Der Flächennutzungsplan sieht für diese Flächen teilweise gewerbliche, teils gemischte Nutzung vor.

Erweiterungspläne der am Rand dieses Gebietes angesiedelten Gewerbebetriebe sind der Anlaß dafür, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geregelte Nutzung und die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des "Zulaß" zu schaffen.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Östringen in seiner Sitzung am 28.9.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes ZULASS beschlossen und den Planungsauftrag an die BAU-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH vergeben.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Freibach im Norden, die B 292 im Süden, die im Flächennutzungsplan vorgegebene Grenze im Westen und die bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke des Stadtrandes im Osten.



2.0 Flächen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ZULASS umfaßt eine Fläche von 18.670 qm.

Öffentliche Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege sowie die Fläche des Anschlusses an die B 292 nehmen 3.400 qm in Anspruch.

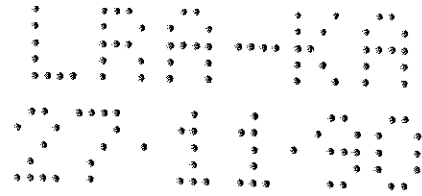
Die öffentliche Grünfläche entlang der B 292, der Bereich entlang des Freibaches sowie der Freibach selbst umfassen 1.520 qm.

Der Anteil der öffentlichen Fläche beträgt somit 26,3 %, worin 18,2 % Verkehrsflächen enthalten sind.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücke haben als Nettobauland eine Fläche von 13.750 qm.

Von der Planung sind insgesamt 34 Flurstücke betroffen. Vier der Flurstücke sind öffentliche Wege und Straßen, eines ist der Freibach. Elf Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt, 18 als Kleingärten.

Insgesamt sieben Grundstücke liegen nur teilweise im Plangebiet.

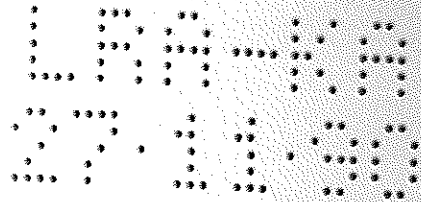


Die Grenzziehung der neuen Grundstücke erfolgt im Rahmen der Umlegung nach den Erfordernissen der anzusiedelnden Betriebe. Nach den Erfahrungen werden 5 bis 8 Bauplätze entstehen.

3.0 Bauliche Nutzung

Für das Gebiet "Zulaß" ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der größte Teil des Planungsgebietes wird folglich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Als Übergang zu dem im Westen und Nordwesten anschließenden allgemeinen Wohngebiet wird, dem Flächennutzungsplan entsprechend, der nordwestliche Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, so daß dort Betriebe, die das Wohnen erheblich stören könnten, nicht zulässig sind. Für das gesamte Planungsgebiet sind die für Mischgebiete geltenden Höchstwerte der Lärmbelastung festgeschrieben, die mit 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht um 10 bzw. 5 dB(A) über den in der DIN 18 005 für reine Wohngebiete festgelegten Höchstwerten. Bei der räumlichen Situation ist davon auszugehen, daß selbst unter Ausnutzung der im Planungsgebiet zulässigen Höchstwerte die Situation in den benachbarten Wohngebieten nicht wesentlich ungünstiger wird.

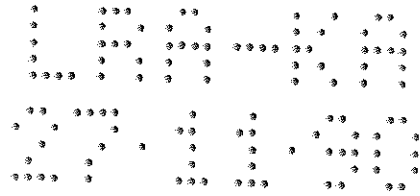


Innerhalb der gesetzlichen Grenzabstände und der angegebenen Baugrenzen ist eine freie Bebauung nach den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,4 im Mischgebiet entspricht den in der Bau-nutzungsverordnung festgelegten Höchstwerten, die Geschößflächenzahl von 1,0 liegt im Gewerbe - Bereich bei drei zulässigen Geschossen deutlich darunter (zulässig 2,0 nach BauNVO).

Um eine in erster Linie gewerbliche Bebauung zu erreichen, wird für den Bau von Wohnungen nach § 8(3) BauNVO im Gewerbegebiet die Pflicht zum gleichzeitigen Errichten der gewerblich genutzten Gebäude auferlegt. Dadurch soll einer Nutzung der Gewerbegrundstücke als kostengünstige Wohngrundstücke begegnet werden.

Die Begrenzung des Flächenanteils für die für Wohnzwecke und Nebenanlagen nutzbare Grundstücksfläche wird auf 600 m² festgelegt. Dadurch wird für ein von Betriebsgebäuden baulich getrenntes Wohngebäude ausreichend Platz zur Verfügung gestellt.



Es ist beabsichtigt, die im südwestlichen Bereich gelegenen Gartengrundstücke zunächst von der Umlegung auszunehmen, da der augenblickliche Bedarf an Gewerbebauplätzen mit den übrigen Teilflächen gedeckt werden kann, und einer weiteren kleingärtnerischen Nutzung derzeit nichts entgegensteht.

Bei Bedarf sollen aber auch diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung verfügbar sein.

4.0 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird im Süden direkt an die B 292 angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine kreuzförmig angelegte Straße, die mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 Metern, bei beidseitig angeordneten Gehwegen von jeweils 1,50 Meter Breite, ausgebaut werden soll. Diese Anordnung der Erschließungsstraßen wurde gewählt, da das nördlich des Freibach gelegene Gewerbegebiet künftig keine Erschließung nach Osten mehr haben wird, so daß die Zufahrt von Süden die einzige An- und Abfahrtsmöglichkeit sein wird. Die sich im Osten anschließenden Wohngebiete werden dadurch erheblich vom

- 6 -



Lärm der durchfahrenden LKW entlastet. Eine Überfahrt über den Freibach wird erforderlich.

Auf die Anlage einer Wendeschleife wurde aus Platzgründen verzichtet. Soweit nicht in den angeschlossenen Grundstücken gewendet werden kann, können Wendemanöver auf der inneren Kreuzung bei der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke und den kurzen und übersichtlichen Straßenabschnitten verantwortet werden. Die Ausrun- dungsradien sind entsprechend großzügig angelegt.

Der Anschluß an die B 292 erfolgt durch eine Umgestal- tung der Einmündung der Kraichgauer Weinstraße in eine Kreuzung. Die Ausgestaltung des Knotens richtet sich nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen - plangleiche Knoten (RAS-K-1).

Es ist beabsichtigt, die Kreuzung durch eine Lichtsig- nalanlage zu regeln, da die bestehende Einmündung in Spitzenzeiten bereits überlastet ist.

Die Erschließung der westlich des Gewerbegebietes ver- bleibenden landwirtschaftlichen und Gartengrundstücke wird durch einen Feldweg sichergestellt, der entlang der B 292, westlich des neuen Anschlusses, auf der Trasse des Abwasser-Hauptsammlers angelegt wird.

- 7 -



Für die Fußgänger wird der Gehweg auf der Nordseite der B 292 (Hauptstraße), der derzeit unmittelbar vor dem Planungsgebiet ausläuft, in das Gewerbegebiet weitergeführt. Er wird durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt, um die in diesem Bereich beabsichtigte Begrünung des westlichen Ortseinganges zu unterstützen.

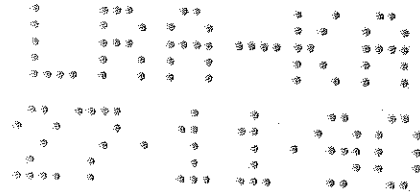
5.0 Wasserversorgung

Um dem möglicherweise erhöhten Wasserbedarf im Gewerbegebiet gerecht werden zu können, wird eine Versorgungsleitung der Nennweite DN 150 mm verlegt.

Angeschlossen werden kann am Gewerbegebiet Sandwiesen II auf der Südseite der B 292.

Aufgrund der geplanten Straßenführung erfolgt die Versorgung über ein Verästelungsnetz.

Das Planungsgebiet wird der Tiefzone des Wasserversorgungsgebietes der Stadt Östringen zugeordnet. Der Ruhedruck beträgt 195,0 m + NN. Die Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt zwischen 140,0 m + NN und 143,0 m + NN.



Somit ist mit 5,2 bis 5,5 bar der Ruhedruck für durchschnittlichen Bedarf, der bei dreigeschossiger Bebauung mindestens 3,2 bar betragen soll, ausreichend.

6.0 Kanalisation und Wasserwirtschaft

6.1 Kanalisation

Das Planungsgebiet liegt am unteren Ende des Hauptsammlers der Stadt Östringen.

Eine Entsorgung im Mischsystem bietet sich an. Eine Anschlußmöglichkeit an den Hauptsammler besteht im Knotenbereich Erschließungsstraße - B 292.

Die Tiefenlage des Hauptsammlers erlaubt eine Straßenentwässerung, nicht jedoch eine vollständige Hofentwässerung, sofern diese auf dem derzeitigen Geländeniveau angelegt werden soll.

Da die endgültige Höhenlage und vor allem die spätere Nutzung der Gewerbegrundstücke derzeit nicht festgelegt werden kann und soll, sind diesbezügliche Aussagen über die im nördlichen Bereich liegenden Flächen nicht möglich.

Die Geländehöhen im Planungsgebiet betragen zwischen



140,0 und 143,0 m + NN, die Sohlhöhe im Anschlußschacht an den Hauptsammler DN 1100 liegt bei 138,20 m + NN.

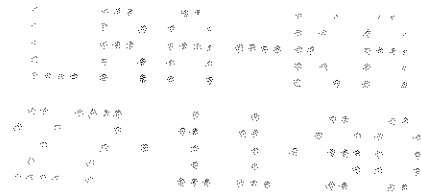
Durch das Planungsgebiet, im Bereich künftiger Gewerbegrundstücke, verläuft die Überlaufleitung der Regenentlastung aus dem Baugebiet Sand/Untere Egerten. Diese Leitung wird in den öffentlichen Straßenraum und den, den Freibach begleitenden Geländestreifen umgelegt, so daß die Einleitungsstelle in den Freibach und das dort bestehenden Einleitungsbauwerk weiter genutzt werden.

6.2 Wasserwirtschaft

Vom Gewerbegebiet aus soll ein Straßenast in das nördlich des Freibach gelegene Betriebsgelände eines Fertigbetonwerkes geführt werden. In diesem Bereich wird die Straße über einen Durchlaß, der nach den Richtlinien des Wasserwirtschaftsamtes Karlsruhe ausgeführt werden soll, gelegt.

Am Freibach entlang wird ein 5 Meter breiter Streifen angelegt, der der Bachbewirtschaftung dienen und die Gewerbeflächen vom Freibachbiotop trennen soll.

Wegen des vorhandenen Bewuchses der Bachränder und der steilen Böschungen des Bachprofils, darf dieser Bereich



nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Weitere fünf Meter in den anschließenden Grundstücken sind von der Bebauung freizuhalten, so daß am Freibach entlang ein 10 Meter breiter Streifen verläuft, in dem der Übergang von der Bebauung zur Natur vollzogen wird.

7.0 Andere Versorgungseinrichtungen

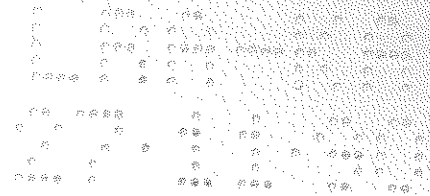
Ein derzeit durch das Planungsgebiet führendes 20 kV - Kabel des Badenwerks muß aus seiner jetzigen Trasse in den öffentlichen Verkehrsbereich verlegt werden, um die Nutzung mehrerer Grundstücke nicht einzuschränken.

Eine Trafo-Station wird im Planungsgebiet in Absprache mit dem Badenwerk angeordnet.

Für die Niederspannungs-Stromversorgung wird ein Kabelnetz vorgeschrieben, um die aus vielerlei Gründen gerade in einem Gewerbegebiet unerwünschten Freileitungen zu vermeiden.

8.0 Grünordnung

Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist in den Gewerbegrundstücken ein 8 Meter breiter Streifen als Pflanzzone ausgewiesen, der mit Bäumen und Büschen zu



bepflanzen ist. Die Breite des Pflanzstreifens wurde unter Berücksichtigung des § 16 des Gesetzes über das Nachbarrecht gewählt. Dieser Streifen zieht sich bis zum Anschluß der Erschließungsstraße an die B 292 an der Südseite herum, dort allerdings mit abnehmender Breite wegen des von Sichthindernissen freizuhaltenden Bereiches an der Straßeneinmündung.

In den ausgewiesenen Pflanzzonen sind pro 150 qm Grundstücksfläche je ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen.

Der entlang des Freibaches vorhandene Bewuchs soll erhalten bleiben und muß gegebenenfalls ersetzt werden. Er dient neben seiner ökologischen Funktionen auch als optische Markierung des Bachlaufes. Ein Streifen von fünf Metern Breite, der unmittelbar an das Gewässer angrenzt, verbleibt im öffentlichen Besitz, ein weiterer Streifen von fünf Metern Breite liegt in den jeweils angrenzenden Grundstücken.

Im Grünstreifen entlang der B 292 können, soweit er nicht im Bereich der freizuhaltenden Sichtkeile der Straßeneinmündung liegt, einzelstehende, hochkronige Bäume angepflanzt werden.

- 12 -

Östringen, den 26.09.1990

← ~~Kommun~~

Bamberger, Bürgermeister

Aufgestellt: Bad Schönborn , den 4.1.90
Ha/Kn/s

B A U - P L A N Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI/INGEWA

7525 Bad Schönborn, Beethovenstraße 7, Tel. 07253/6996

←