

Stadt Östringen

Satzung

über

- a) den Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 5. Änderung, Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“, 5. Änderung, Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 20.12.2004

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung
- b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 5. Änderung sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“, 5. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom April 2003 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

- 1. der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom April 2003, letztmalig ergänzt am 19.05.2004
 - b) der Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen vom 08.12.2003, letztmalig ergänzt am 19.05.2004
- 2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 08.12.2003, letztmalig ergänzt am 19.05.2004

Die §§ 2, 3 und 4 der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“ der Gemeinde Odenheim vom 17.11.1964, rechtskräftig seit dem 04.08.1966, werden für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-Änderung aufgehoben.

Sie werden ersetzt durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. die auf der Grundlage der Landesbauordnung formulierten Örtlichen Bauvorschriften.

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

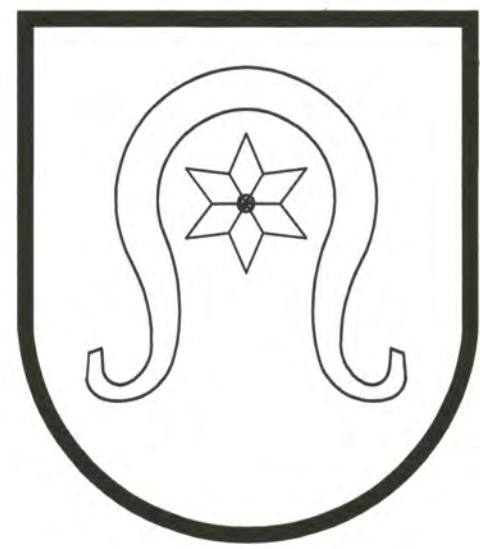
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Östringen, den 21.12.2004


Muth, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"ELSBERG-RÖTE"
5. ÄNDERUNG

April 2003 Maßstab = 1:500

STERNEMANN
UND GLUPP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SÜDHEIM
TEL.: 07261/94340 FAX: 07261/943434

09.09.2003
08.12.2003
19.05.2004



Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.02.2003 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und am 22.09.2003 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.10.2003.
- II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 21.10.2003 bis 03.11.2003.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 09.06.2004 die Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Die Bebauungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 29.10.2004 in der Zeit vom 09.11.2004 bis 08.12.2004 öffentlich ausgelegen.
- V. Die Bebauungsplan-Änderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 20.12.2004 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.

Stadt Östringen den, 21.12.2004

W. Muth,
Bürgermeister

- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.01.2005 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. z. B. 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. GR max. = Maximal zulässige Grundfläche
- 2.3. z. B. 0.5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.4. **II** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 2.5. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.5.1 TH max. = maximal zulässige Traufhöhe
- 2.5.2 GH max. = maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.5.3 max. WE / pro Gebäude maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

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

- 3.1. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2. **a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.3. **---** Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baulinie, die keiner Änderung unterliegt
- 3.4. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baugrenze, die keiner Änderung unterliegt
- 3.4.1 **---** Neu konzipierte Baugrenze

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. **---** Straßenverkehrsflächen
- 4.2. **---** Straßenbegrenzungslinien
- 4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 4.3.1 **V** Verkehrsgrün
- 4.3.2 **---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. und 6. BauGB)

- 5.1. **---** Aufschüttung
- 5.2. **---** Abgrabung
- 5.3. **---** Stützmauer (bepflanzt)

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 6.1. **---** Hauptfährtrichtung

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



8. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



9. Nachrichtliche Darstellung

- 9.1. **---** Festsetzung, die einer Änderung unterliegt

Schriftliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 5. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

Die §§ 2, 3 und 4 der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“ der Gemeinde Odenheim vom 17.11.1964, rechtskräftig seit dem 04.08.1966, werden für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-Änderung aufgehoben.

Sie werden ersetzt durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. die auf der Grundlage der Landesbauordnung formulierten Örtlichen Bauvorschriften.

Ergänzende Schriftliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Es gelten die im zeichnerischen Teil in „m über NN“ festgesetzten Höhenmaße.

Für die an der Erschließungsstraße „Am Elsberg“ liegenden Grundstücke gilt als Bezugspunkt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

Bei Gebäuderücksprüngen ist eine um maximal 1,50 m höhere Traufe zugelassen, wenn diese Überschreitung weniger als ¼ der Gesamtgebäuelänge ausmacht.

2. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im Bereich der „Abweichenden Bauweise“ muss auf die gemeinsame Grenze der Flurstücke Nr. 3911/3913 gebaut werden.

Zulässig ist ausschließlich eine Einzelhaus-Bebauung.

2.2. Hauptfirstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig. Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen auszurichten.

Begründung

zum Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 5. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

I. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und beinhaltet Teile des Quartiers „Nibelungenstraße“ (L 552) – „Rötestraße“ – „Schillerstraße“ – „Am Elsberg“.

II. Anlass und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Der Gemeinderat hat sich zur Änderung des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“ entschieden, um einen vom bisherigen Plankonzept abweichenden Ausbau des Erschließungsweges oberhalb der L 552 auf der Grundlage heutiger Anforderungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollen ergänzende Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und planungsrechtlich, unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, festgesetzt werden.

Nicht zuletzt aufgrund der in den letzten 40 Jahren mehrfach novellierten Gesetzgebung werden Teile der Schriftlichen Festsetzungen vom 17.11.1964 aufgehoben und im Hinblick auf Teilaussagen neu gefasst.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Elsberg-Röte“ wurde vom Landratsamt Bruchsal am 26.07.1966 genehmigt.

Die Satzung über die 1. Änderung (Bereich „Schillerstraße“ zwischen den Punkten „E“ und „F“) stammt aus dem Jahr 1967.

Weitere Änderungen wurden in den Jahren 1968, 1971 und 1982 durchgeführt und beinhalten Änderungen punktueller Art in den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen.

Die nunmehr ins Verfahren gegebene 5. Änderung des Bebauungsplanes stellt für den o.a. Geltungsbereich eine grundsätzliche Überarbeitung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen dar. Nach Abschluss des Änderungs-Verfahrens erhält der zeichnerische Teil im M. 1:500 die alleinige Rechtskraft. Einzelne Festsetzungen bleiben unverändert und werden in die Planunterlage übernommen.

Von den Schriftlichen Festsetzungen behalten die §§ 1 („Art der baulichen Nutzung“), 5 („Nebengebäude und Garagen“), 6 („Einfriedigungen und Vorgärten“) sowie 7 („Ausnahmen“) ihre Gültigkeit. Anstelle der §§ 2 bis 4 treten neu formulierte zeichnerische und schriftliche Festsetzungen bzw. als „Örtliche Bauvorschriften“ formulierte Vorgaben.

Die Bebauungsplan-Änderung ist aufgrund der Abgrenzung sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

Grundlage für den Inhalt der Bebauungsplan-Änderung sowie den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990.

Örtliche Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage der Landesbauordnung vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, erlassen.

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

1. Erschließungskonzept

Der Bebauungsplan weist, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand, eine verkehrsgerechtere Ausgestaltung des parallel zur „Nibelungenstraße“ führenden Erschließungsweges aus.

Der Weg war seinerzeit, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vergleichsweise hohen Erschließungskosten, nicht realisiert worden. Stattdessen wurden Anfahrtstrampen von der Nibelungenstraße errichtet, die zwischenzeitlich im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen sowie die anzutreffenden Fahrgeschwindigkeiten ein erhebliches Gefährdungspotential darstellen.

Da in bestehende bebaute Grundstücke eingegriffen werden muss, stellt die letztendlich in den Entwurf aufgenommene Lösung ein Abwägungsergebnis dar, das in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, auch unter wirtschaftlichen Aspekten, entwickelt wurde. Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan wird die Einmündung in die „Rötestraße“ verkehrsgerechter ausgestaltet, die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße vergrößert sowie eine Ausweichstelle im Bereich des Flurstückes Nr. 12158 ausgebildet.

Nach wie vor ist jedoch, trotz der erreichten Verbesserung, eine verkehrsgerechte Knotenpunkt-Ausbildung nicht möglich. Das Konzept geht davon aus, dass LKW und auch das Müllfahrzeug nur von der „Rötestraße“ in den neuen Erschließungsweg einfahren (das Einfahren von der „Nibelungenstraße“ über die „Rötestraße“ ist aufgrund des Radius nicht möglich) und ausreichende Wendemöglichkeiten nur unter der Einbeziehung privater Zufahrtsflächen für diese Fahrzeuge möglich sein werden.

Trotz dieser Einschränkung stellt die jetzige Planung eine deutliche Verbesserung der Erschließungssituation gegenüber den im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen dar.

Abschließend ist festzustellen, dass die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Straßenentwurfs-Variante (diskutiert wurden zwölf verschiedene Lösungsansätze) die weitestgehende Lösung darstellt, die im Hinblick auf den erforderlichen Grunderwerb realisierbar ist.

2. Ausweisung überbaubarer Flächen

Der bestehende Gestaltungsplan sowie Straßen- und Baulinienplan aus dem Jahr 1964 stellt, ergänzt um die aufgeführten Bebauungsplan-Änderungen, die derzeitige Rechtslage im Hinblick auf vorhandene überbaubare Flächen dar.

Der Änderungs-Entwurf weist im Geltungsbereich, und hier insbesondere entlang des nunmehr zum Ausbau vorgesehenen Weges, ergänzende Bebauungsmöglichkeiten aus, ohne hierbei die vorhandene Siedlungsstruktur zu verändern. Die jeweiligen Änderungen und Ergänzungen sind der Planunterlage zu entnehmen. Die neu konzipierten Baugrenzen sind farbig, die aufzuhebenden hellgrau dargestellt.

Eine zusätzliche Bebauung auf den Flurstücken Nr. 12160, Nr. 12159 und Nr. 12158 wurde möglich, indem die überbaubaren Flächen an der Straße „Am Elsberg“ nach Norden verrückt wurden. Eine ergänzende Bebauung in „zweiter Reihe“ weist der Bebauungsplan-Entwurf auf den Flurstücken Nr. 3911 und Nr. 3913 aus.

Die städtebauliche Notwendigkeit der Ausweisung von Baulinien wird weder an der Straße „Am Elsberg“ noch an der neuen Erschließungsstraße gesehen, so dass teilweise, auch in der Lage geändert, Baulinien zu Baugrenzen umgewandelt werden.

3. Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert für den Geltungsbereich der Änderung die „offene Bauweise“. Aufgrund der geschilderten Erschließungssituation sollen, auch abgestimmt auf den Bestand, zukünftig ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein. Damit sind Doppelhäuser sowie eine Hausgruppenbebauung, in Abwägung zwischen den Belangen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und den bestehender Bau- und Erschließungsstrukturen andererseits, zukünftig ausgeschlossen.

Der bestehende Baukörper auf dem Flurstück Nr. 3911 wurde mit einem Abstand von ca. 50 cm zur Grenze des Flurstückes Nr. 3913 errichtet. Der Änderungs-Entwurf definiert hier bestandsorientiert die „abweichende Bauweise“ und lässt eine Grenzbebauung zu.

4. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist, abgestimmt auf die bestehenden Grundstücksgrößen und die vorgenommene Ausweisung überbaubarer Flächen, Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 aus. Als besonders sensibel wird die Größe einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe auf den Flurstücken Nr. 3911 und Nr. 3913 angesehen, so dass hier eine exakt auf die örtliche Situation abgestimmte, nicht zu überschreitende maximale Grundfläche Aufnahme in den Bebauungsplan findet.

5. Geschossigkeit, Höhe zulässiger Gebäude

Der Bebauungsplan lässt, in Überarbeitung des rechtskräftigen Planes (1-, 1 ½-, 2-geschossig), im gesamten Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse gemäß der Begriffsdefinition der Landesbauordnung zu. Eingehend auf die Topographie werden als ergänzende Festsetzung nicht zu überschreitende Traufhöhen, überwiegend definiert mit einem Höhenmaß über NN, festgesetzt. Sie formulieren bergseits 1- und talseits 2-geschossige Gebäudekubaturen. Entlang des neu zu errichtenden Erschließungstisches gehen die Festsetzungen differenziert auf den Bestand ein und beschreiben eine 1 ½-geschossige Bebauung.

Maximal zulässige Firsthöhen werden darüber hinaus auf den Flurstücken Nr. 3911 und Nr. 3913 formuliert, um dadurch möglichen Nachbarschaftskonflikten entgegen zu wirken.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die reduzierte Breite vorhandener und geplanter Straßenquerschnitte ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern städtebaulich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vertretbar. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf „2“ beschränkt.

V. Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den nach wie vor gültigen Schriftlichen Festsetzungen werden anstelle des bisherigen § 4 („Gestaltung der Bauten“) Örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die zulässige Dachneigung sowie Vorgaben für die Ausgestaltung von Dachgauben und Dachaufbauten formuliert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan differenzierte im Hinblick auf die Ausweisung von Dachneigungen die einzelnen Quartiere und setzte Dachneigungen von 25°-30° und 48°-52° fest. Diese entsprechen zum Teil nicht dem Bestand und gehen nicht mehr konform mit den Vorstellungen potentieller Bauherren (ausbaufähige Dachgeschosse).

Die Örtlichen Bauvorschriften über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“, 1. Änderung gehen auf die heute gewünschten Dachformen und Gebäudenutzungen ein. Die zulässigen Dachneigungen werden, unter Berücksichtigung des Bestandes, wie folgt festgesetzt :

- Gebäude an der Erschließungsstraße „Am Elsberg“ : Dachneigung 25°-38°
- Bebauung an der neuen Erschließungsstraße : Dachneigung 25°-45°

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt Dachgauben nur für sogenannte „Steildächer“ zu. Nunmehr sollen Dachgauben allgemein - unabhängig von der Dachneigung - zugelassen werden, wobei der Bebauungsplan-Entwurf, analog zur Festsetzung anderer Baugebiete in der Stadt Östringen, nicht zu überschreitende Gauenlängen sowie einzuhaltende Mindestabstände formuliert.

Das Straßennetz wird es auch zukünftig nicht erlauben, dass PKW auf öffentlichen Verkehrsflächen geparkt werden. Dieses würde zu unvermeidbaren Behinderungen, insbesondere von Rettungsfahrzeugen, führen. Die Örtlichen Bauvorschriften definieren daher für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, die dem statistischen nachgewiesenen, tatsächlichen Bedarf im Landkreis Karlsruhe entspricht. Es wird festgesetzt, dass für Wohnungen $\leq 60 \text{ m}^2$ 1,5 Stellplätze, für Wohnungen $> 60 \text{ m}^2$ 2,0 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten sind.

VI. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Reduzierung und die Neuausweisung überbaubarer Flächen halten sich, im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung, annähernd die Waage. Es kann daher festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplan-Änderung keine bzw. nur unwesentlich größeren Versiegelungen und damit Eingriffe in den Boden und das Klima stattfinden werden.

Weitere Eingriffe entstehen, im Vergleich zwischen dem derzeitigen und dem neuen Planungsrecht, durch die Bebauungsplan-Änderung nicht, so dass auf die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB verzichtet werden kann.

VII. Bodenordnung

Die im Hinblick auf den Straßenneubau vorzunehmenden Grundstücksveränderungen werden auf der Grundlage freiwilliger Vereinbarungen im Messbriefverfahren durchgeführt.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.12.2003; ergänzt : 19.05.2004 – 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

der Bürgermeister

der Architekt