

*In Kraft getreten
am 20.8.02*

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Holländer Grund“, 1. Änderung
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 23.07.2002

aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holländer Grund“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

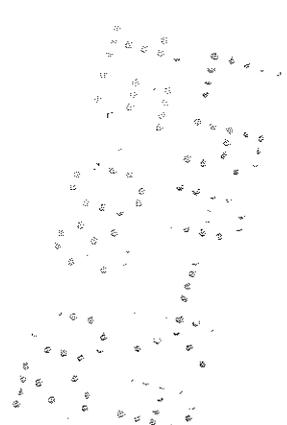
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 15.05.2002/23.07.2002 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus

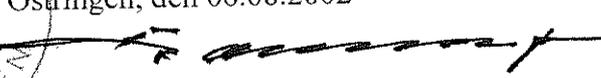
- a) dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 15.05.2002/23.07.2002
- b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 22.05.2002

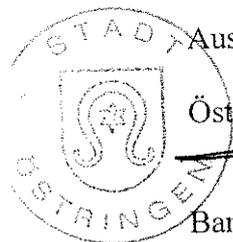
Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).



Ausgefertigt:

Östringen, den 06.08.2002


Bamberger, Bürgermeister





**STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
"HOLLÄNDER GRUND"
1. Änderung**

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 - 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem. O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

A Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.05.2002 die Änderung des Bebauungsplanes für einen Teil des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen und den Entwurf gebilligt.
- II. Der Änderungs-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 13, Ziff. 2. in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.06.2002 bis 16.07.2002 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- III. Die Bebauungsplan-Änderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 BauGB am 23.07.2002 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 06.08.02.



Bamberger, Bürgermeister

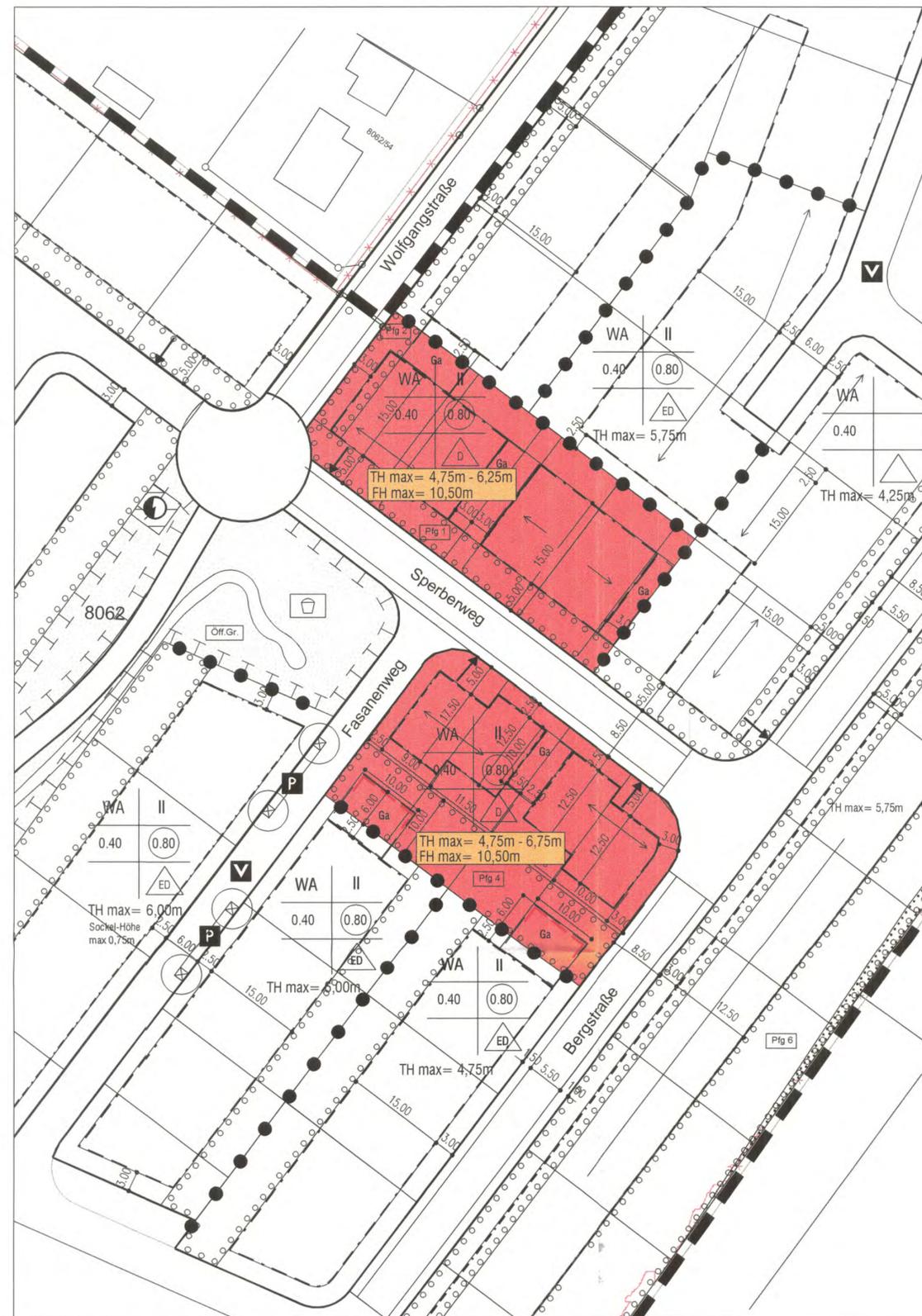
Die Bebauungsplan-Teiländerung ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft getreten.

15.05.2002

Maßstab = 1:500

23.07.2002

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74883 ODENHEIM
TEL.: 07261/94340 FAX: 07261/943434



Legende

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

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

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet, Änderungsbereich

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB § 16 BauNVO)

2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. **(0,8)** Geschosflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 **TH max=** maximal zulässige Traufhöhe (bisher: TH max= 4,75m - 6,00m)

2.4.2 **FH max=** maximal zulässige Firsthöhe

2.4.3 **→** für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. **D** Nur Doppelhäuser zulässig

3.2. - - - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

4.1. **↔** Hauptfirstrichtung

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

5.1. **Ga** Garagen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

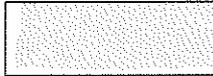
6.1. **□** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.2. **Pfig 1,4** Pflanzgebote gemäß dem Grünordnungsplan in der Anlage

Schriftliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan "Holländer Grund", 1. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

vorgenommene Änderungen im schriftlichen Teil



A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf, wenn durch Planeinschrieb nicht anders angegeben, die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

Beinhaltet der Lageplan die Angabe einer nicht zu überschreitenden Firsthöhe, so gilt als Bezugspunkt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

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

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.

Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

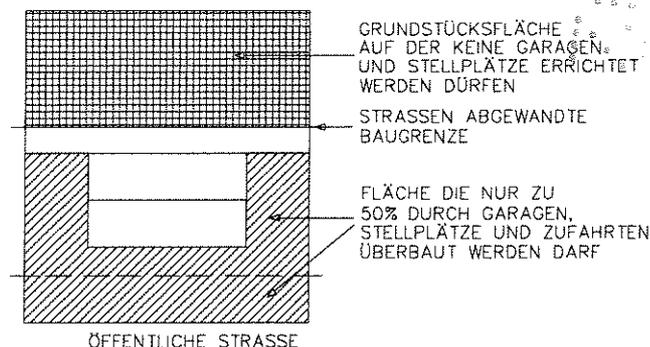
4.1.

Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagenstandorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“ der Legende) zulässig.

4.2.

Die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Fläche zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) dürfen insgesamt nur zu 50 % durch Garagen- und Stellplätze überbaut werden.

Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.



5. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB hier : öffentliche Grünflächen

5.1. Kinderspielplatz

Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

Die Bepflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.1. Pflanzgebot 1, 2, 3, 4 und 6 – im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Die Flächen, auf denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind entsprechend des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind auf den Pflanzgebotsflächen 3, 4 und 6 unzulässig.

7.1.1 Pflanzgebot 1 und 2 – straßenraumbegleitende Baumzone

Auf den gekennzeichneten Grundstücken ist pro Grundstück entlang der Straße ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 3 und 4 mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 5 auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Die über die Pflanzgebote 1 und 2 bereits festgelegten Bäume sind hierbei anzurechnen.

Die Standorte sind auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zu wählen (Pflanzgebot 3, 4 oder 6). Sieht der Bebauungsplan auf einem Grundstück keines dieser Pflanzgebote vor, können die Standorte beliebig gewählt werden.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 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 nicht zulässig : buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), 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.

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.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

3.1. Antennen

Auf jedem Gebäude sind höchstens zwei Antennen zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 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 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze/WE

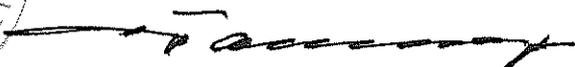
Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

C Hinweise

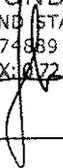
1. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.
2. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu begrünen.
3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
5. Die Abfuhr von Erdaushub auf Deponien sollte vermieden werden. Es wird empfohlen, den Aushub weitestgehend auf dem eigenen Grundstück einzuplanieren. Durch Höherlegung der Erschließung und Ausnutzung der Hanglagen sind anfallende Bodenmassen weitestgehend zu reduzieren und vor Ort zu verwerten.
6. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
8. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser von Dachflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen (Zisternen) zu speichern. Der Überlauf ist an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Die Speicheranlagen sollten so ausgeführt werden, dass ein gedrosselter Ablauf möglich ist.
9. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.05.2002 – GI/Ru




der Bürgermeister

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 Architekt

Begründung

zum Bebauungsplan „Holländer Grund“, 1. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

Der Bebauungsplan „Holländer Grund“ der Stadt Östringen ist seit dem 17.11.2000 rechtsverbindlich.

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf zwei Teilbereiche am Sperberweg, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Doppelhausbebauung festgesetzt ist. Hier sollen die maximal zulässigen Traufhöhen um 25 cm bzw. 75 cm heraufgesetzt werden. Begründet wird diese Änderung mit vorhandenen Problemen bei der Entwässerung der Kellergeschosse sowie mit der in der Ausführungsplanung konzipierten Höhenlage der Erschließungsstraße im Hinblick auf das vorhandene Gelände.

Die vorgesehene Änderung berührt die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes nicht. Eine hieraufhin ermöglichte Bebauung fügt sich hinsichtlich des Umfeldes und der Topographie in die Straßenabwicklung der durch Festsetzungen definierten Bebauung ein. Unvertretbare Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke sind nicht erkennbar.

Die Bebauungsplan-Änderung sieht vor, in den ausgewiesenen Bereichen höhere Traufen zuzulassen, die maximal zulässigen Firsthöhen jedoch beizubehalten. Diese waren gemäß der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen in beiden Bereichen mit 6,00 m + 4,50 m definiert (siehe Ziffer A 2.2. der Schriftlichen Festsetzungen) und werden nunmehr durch Planeinschrieb mit 10,50 m festgesetzt - ein gekennzeichnete Hinweis in den Schriftlichen Festsetzungen macht auf den ergänzenden Planeinschrieb aufmerksam.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes stellt die Erweiterung des Garagenbauflusses von 3,0 m x 10,00 m auf nunmehr 5,00 m x 10,00 m auf den Flurstücken Nr. 12950 und Nr. 12952 dar. Mit Hinweis auf die erlassene Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (1,5 bzw. 2,0 Stellplätze je Wohneinheit) ist dieses in der Abwägung ein Entgegenkommen an die Bauherren zur Stärkung der Akzeptanz privat angelegter PKW-Stellplätze und damit zur Vermeidung einer unververtretbaren Parkierung im öffentlichen Straßenraum – auf die Erläuterungen der Seite 7 der Begründung vom 16.05.2000 zur ursprünglichen Bebauungsplanung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Alle weiteren schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben unverändert rechtskräftig.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.05.2002 – GI/Ru



Bamberger, Bürgermeister