

Stadt Ö S T R I N G E N
- Stadtteil ODENHEIM -

Landkreis KARLSRUHE

SATZUNG

zum Bebauungsplan

KIES - WIRBELBERG

BAU - PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

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

I. 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 7.3.1989 den Bebauungsplan

KIES - WIRBELBERG

im Stadtteil ODENHEIM 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.

Als Anlage ist die Begründung nach §9(8) BauGB beigelegt, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

§2 Grünordnungsplan

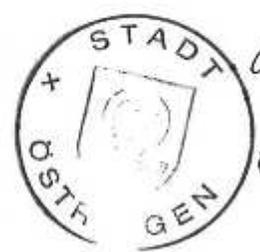
Die städtebaulichen Ziele des Grünordnungsplanes KIES-WIRBELBERG, beschlossen vom Gemeinderat am 13.4.1987 behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch den Bebauungsplan geändert werden.

§3 Ordnungswidrigkeit

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

§4 Inkrafttreten

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



ausgefertigt:
Östringen, den 27.4.1989

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet BG1 wird zum

- Allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt.

Es sind die in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

1.2 Das Baugebiet BG2 wird zum

- Reinen Wohngebiet (WR) erklärt.

1.3 Die im Bebauungsplan mit " Ö " gekennzeichneten

Flächen sind als öffentliche Grünanlagen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu nutzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der BauNVO folgende Höchstwerte festgesetzt :

2.1	BG1:	Zahl der Vollgeschosse	Z = 2
		Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
		Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8
2.2	BG2:	Zahl der Vollgeschosse	Z = 1
		Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
		Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,4

3. Bauweise

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

Im Baugebiet BG1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser, im Baugebiet BG2 nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 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 Die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch §§ dieser Satzung eingeschränkt wird.

5.2 Zulässig sind geneigte Dächer mit folgender maximaler Dachneigung :

BG1 :	38° bei Z = 1
	30° bei Z = 2

BG2 : 22° .

5.3 Assymetrische Dachformen sind nur im BG1 zulässig. Hierbei darf die steile Dachseite maximal 75° und die flache Dachseite zwischen 10° und 25° geneigt sein.

5.4 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im BG1 zulässig.

6. Sockelhöhe

6.1 Die Gebäude sind so anzulegen, daß die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens in der Mitte des Hauptgebäudes höchstens im BG1 : 1,0 m
im BG2 : 0,3 m
über der Straßenachse liegt.

6.2 Ausnahmen sind bei starker Längsneigung der Straße im BG1 zulässig.

Hier darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens auf der Bergseite maximal höhengleich und auf der Talseite maximal 2,5 m über der Straßenachse vor dem jeweiligen Gebäudeeck liegen.

7. Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudehöhen

7.1 Der Ausbau der Dachgeschosse ist nur im BG1 zulässig.

7.2 Die Wandhöhe der Gebäude, darf

im BG1 : 6,50 m

im BG2 : 3,50 m

nicht überschreiten.

Sie wird gemessen von der OK Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut.

8. Einfriedigungen

- 8.1 Einfriedigungen sind als Hecken oder als tote Einfriedigungen (z.B. Zäune, Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk) zulässig.
- 8.2 Tote Einfriedigungen sind einzugrünen.
- 8.3 Die Höhe der Einfriedigung darf an öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,7 m , an sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,5 m betragen.
- 8.4 Mit toten Einfriedigungen ist von der Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen zur Begrünung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- 8.5 Stützmauern bis zu 1 m Höhe sind in BGI zulässig.

9. Böschungen

- 9.1 Böschungen, die durch Einschnitt oder Aufschüttung der Erschließungsstraßen entstehen, liegen in den Baugrundstücken.
- 9.2 Die Errichtung ggf. erwünschter Böschungssicherungen oder Stützmauern geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

10. Grünordnung

10.1 Vorgärten müssen als Ziergärten gestaltet und gepflegt werden.

10.2 Es gelten in den dargestellten Flächen folgende Pflanzbindungen :

pfbl : Die charakteristischen Feldgehölze der Lössböschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.

pfb2 : Die markanten Einzelgehölze sind zu erhalten und im Rahmen einer extensiven Nutzung zu pflegen.

10.3 Es gelten in den dargestellten Flächen folgende Pflanzgebote :

pfgl : Dieser Bereich ist als Feldhecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg2 : Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Zielen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu unterhalten.

pfg3 : In den dargestellten Bereichen ist je ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen. Es sind die im Anhang (Ziff.4.1.2 Grünordnungsplan) aufgeführten Arten zulässig. Der Stammumfang, gemessen 1 m über dem Boden, muß bei Pflanzung mindestens 20 cm betragen.

pfg4 : In diesen Flächen ist pro angefangener 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind dabei die im Anhang (Ziff.4.1.2 Grünordnungsplan) aufgeführten Arten zu verwenden.

- 10.4 Die im Rahmen der in Ziffer 10.2 und 10.3 genannten Pflanzbindungen und -gebote vorgeschriebenen Gehölze sind angemessen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- 10.5 Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft dürfen die im Anhang (Ziff. 4.1.3 Grünordnungsplan) aufgeführten Gehölze nicht angepflanzt werden.

11. Versorgungseinrichtungen

- 11.1 Versorgungseinrichtungen wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der Straßenbeleuchtung etc. dürfen auch auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 11.2 Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- 11.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.
- 11.4 Im Bereich der 20-kV-Freileitung der Badenwerk AG gelten die einschlägigen VDS-Bestimmungen.
Insbesondere ist zu beachten, daß zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand bestehen muß. Dieser beträgt 5 m bei Dachneigungen bis 15° und 3 m bei steileren Dächern.

- Anhang -

Auszug aus dem Grünordnungsplan KIES - WIRBELBERG

4.1.2 Für die vorgenannten Pflanzgebote kommen besonders folgende Gehölze in Betracht:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix sp.	Weiden in Arten
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Ackerrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Daneben alle Obst- und Wildobstarten.

Alle im Rahmen der Pflanzgebote gepflanzten Gehölze sind angemessen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

4.1.3 Verbesserung der Einbindung des Baugebietes in die Umgebung durch folgende 'Pflanzverbote':

In der der Geltungsbereichsgrenze bzw. der freien Landschaft zugewandten Grundstückshälfte sollten folgende Gehölze nicht angepflanzt werden:

- alle blaunadeligen Koniferen wie:
Blaufichte (Picea pungens 'Glauca')
Blauzeder (Cedrus atlantica 'Glauca')
u.ä.
- alle Garten- und Zwergformen von Nadelgehölzen wie:
Zuckerhutfichte (Picea glauca 'Conica')
Scheinzypressenarten (Chamaecyparis ssp.)
u.ä.
- alle auffallend buntlaubigen Gehölze wie:
Silbereschenahorn (Acer neg. 'Variegatum')
Blutpflaume (Prunus cerasifera 'Nigra')
u.ä.

W-BAU
20-00-00



Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 07.03.1989 als Satzung beschlossen wurde.

Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 03.08.1989 bestätigt worden.

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 01.09.1989 rechtsverbindlich.

Ausgefertigt am 02.11.1989



[Handwritten Signature]
Barberger, Bürgermeister

Stadt Ö S T R I N G E N
- Stadtteil ODENHEIM -

Landkreis KARLSRUHE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

KIES - WIRBELBERG

BAU - PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

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

1. Allgemeines

In den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen (1979, in Fortschreibung) ist im Stadtteil Odenheim im Bereich der Gewanne Kies und Wirbelberg ein Wohngebiet ausgewiesen.

Für dieses Gebiet wurde von der Gemeinde der Grünordnungsplan "Kies - Wirbelberg" beschlossen.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich werden in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Er wurde unter Berücksichtigung der o.gen. Pläne aufgestellt, um dem seit Anfang der 80er Jahre festgestellten Mangel an attraktiven Bauplätzen zu beseitigen, und um Abwanderungstendenzen, die insbesondere bei jüngeren Odenheimer Bürgern festgestellt wurde, entgegenzuwirken.

2. Städtebauliche Situation, Vorgaben

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Odenheim.
Es erstreckt sich über die Kuppe des Wirbelberges und den dahinterliegenden Übergangsbereich zum Hühmelberg.

Der Wirbelberg ist im Landschaftsplan (1984) für eine Bebauung vorgesehen, jedoch ist die Beachtung der topographischen Gegebenheiten ausdrücklich gefordert. Charakteristisch sind hier insbesondere der Hochpunkt der Kuppe und die mit Feldhecken bewachsenen Lößböschungen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan dargestellt.

Er umfasst eine Fläche von rd. 4,5 ha in 51 Flurstücken, die in kleinteiligen Ackerflächen und Streuobstwiesen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, bzw. brach liegen.

Ein Verkehrsanschluß besteht durch die Straße "Am Kies" im Westen und die "Venningerstraße" im Osten.

3. Bebauung

Das Neubaugebiet ist in 2 Bereiche eingeteilt:

1. Der obere Bereich der Kuppe des Wirbelberges mit einem charakteristischen, einzelstehenden Kirschbaum wird von der Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche angelegt. Am Rand der Kuppe ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern geplant, die einen Durchblick auf die Kuppe ermöglichen. Der Bereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt.
2. Der hinter der Kuppe liegende Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Grundstücke sind in offener Bauweise zu bebauen.

Um die gewünschte intensive Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind im Kuppenbereich nur Einzelhäuser und im dahinterliegenden Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Insbesondere auf der Kuppe des Wirbelberges sind größere öffentliche Grünflächen vorgesehen, um das Ziel der Erhaltung des Landschaftsbildes sicherzustellen.

Die Zusammenstellung der verschiedenen Nutzungsarten ergibt folgende Flächenaufteilung :

Wohnbauflächen	3,44 ha	($\hat{=}$ 76,9%),
Verkehrsflächen	0,75 ha	($\hat{=}$ 16,8%),
öffentlichen Grünflächen	0,28 ha	($\hat{=}$ 6,3%).

Es sind insgesamt 52 Baugrundstücke vorgesehen, mit Flächen zwischen 500 und 1000 (\varnothing 660) m².

Nimmt man an, daß jedes Grundstück mit einer Wohneinheit (WE) bebaut wird, dann können im Baugebiet "Kies-Wirbelberg" 52 WE entstehen, bei einer Bebauung mit einer WE je zul. Vollgeschoß ergeben sich 89 WE.

Dies ergibt rechnerisch, mit einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen je WE, Wohnraum für 156 bis 267 Einwohner.

Die Wohndichte errechnet sich dann zu 34,9 bis 59,7 Einwohner je ha Bruttobaufläche.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich werden.

4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt in der Hauptsache durch eine Verbindung (Straße "A") der Straße "Am Kies" und der Venningerstraße.

Die Planstraße "A" hat eine Länge von etwa 350 m. Die Längsneigung beträgt in Verlängerung "Am Kies" 9,6 %, ansonsten liegt sie im Bereich von 4 - 7 %. Als Ausbauquerschnitt wird vom Grünordnungsplan eine Anliegerstraße vom Typ 2 nach RAS-E, Entwurf 81, ohne Park-/Grünstreifen vorgegeben. Zwischen beiderseitigen 1,5 m breiten Gehwegen liegt hier die Fahrbahn mit 4,75 m Breite. Dies berücksichtigt den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit. Zusätzlich zu diesem rel. engen Querschnitt sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von entsprechender Pflasterung etc. vorgesehen werden.

Für die Kuppenerschließung und die zusätzlichen Stichstraßen ist der Ausbau als befahrbarer Wohnweg (RAS-E) mit 4,75 m Breite vorgegeben. Auf eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg wird hier verzichtet.

Die Kuppenerschließungsstraße (Straße "B") soll in ihrer Höhenentwicklung der Schulter der Lößböschung folgen. Die vorgegebenen Höhen sind möglichst tief gehalten, da die Gebäudehöhen darauf bezogen sind. Die dadurch entstehende Böschung von 1,5 bis 2,5 m Höhe hebt die Kuppe des Wirbelberges deutlich über die Bebauung hinaus.

Die Böschung ist ortstypisch als Feldhecke zu bepflanzen.

5. Wasser, Abwasser

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser aus dem Ortsnetz Odenheim ist sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Abwasser- Entsorgung ist bei der gegebenen Topografie in Freispiegelkanälen möglich, die in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden können. Das Kanalnetz von Odenheim ist in der Lage, die anfallenden Abwassermengen aufzunehmen und ordnungsgemäß abzuleiten.

6. Grünordnung

Die Vorschriften zur Grünordnung sind dem vom Gemeinderat beschlossenen Grünordnungsplan entnommen.

Ziel ist die weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes und der Funktion des Naturhaushaltes, sowie eine intensive Durchgrünung des Baugebietes.

Dazu werden verschiedene Pflanzgebote und Pflanzbindungen in den Bebauungsplan übernommen.

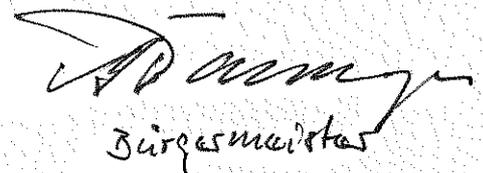
Um den Anblick der Kuppe durch die Bebauung möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird außerdem die zulässige Bauhöhe stark eingeschränkt.

Aufgestellt : Bad Schönborn, den 22.12.1988
Ha/s

BAU-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI/INGEWA

7525 Bad Schönborn Beethovenstr. 7
07253 / 6996

Ostingen, 27. 4. 1989


Bürgermeister