

Satzung

über den Bebauungsplan „Hinter der Kirch“ sowie über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Kirch“ Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 20.09.2004 aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung sowie 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 „Hinter der Kirch“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Kirch“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom Dezember 2001 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 Dezember 2001, letztmalig ergänzt am 26.07.2004
 - b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 19.05.2004, letztmalig geändert am 26.07.2004
 - c) dem Grünordnungsplan vom 12.02.2004
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 19.05.2004, ergänzt am 26.07.2004

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 22.09.2004



Muth, Bürgermeister _____



Stadt Östringen Stadtteil Tiefenbach

Bebauungsplan "Hinter der Kirch"

Dezember, 2001

Maßstab = 1:500

**STERNE MANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-UND-GLUP.DE

04.07.2003	
11.02.2004	
19.05.2004	
26.07.2004	



Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.09.1999 und 17.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 17.12.2001 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 01.02.2002.
- II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 14.02.2002.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 26.07.2004 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 06.08.2004 in der Zeit vom 16.08.2004 bis 15.09.2004 öffentlich ausgelegen.
- V. Der Bebauungsplan-Entwurf, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 20.09.2004 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 zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen den, 22.09.2004

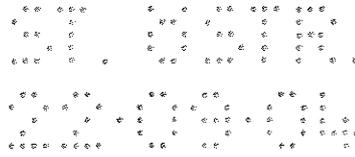


Muth
Bürgermeister

- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.10.04 ist der Bebauungsplan-Entwurf 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
 - 1.2. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
 - 1.2.1. **GE_{0,6}** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - eingeschränkt-
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 - 2.2. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.2.1. TH max = maximal zulässige Traufhöhe
 - v. OK Verkehrsfäche - gemessen von Oberkante Verkehrsfäche
 - v. OK zukünftigem Gelände - gemessen von Oberkante zukünftigem Gelände
 - 2.2.2. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1. **o** Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.2. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3. **—** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 4.1. **—** Straßenverkehrsflächen
 - 4.2. **—** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 4.2.1. **P** Öffentliche Parkfläche
 - 4.2.2. **—** Fuß- und Radweg
 - 4.2.3. **F** Feldweg
 - 4.3. **V** Verkehrsgrün
 - 4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 4.4.1. **—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 5.1. **—** Hauptfrüchtigung
 - 5.2. **—** wahlweise
 - 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - 6.1. **—** Umspannstation
 - 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
 - 7.1. **—** unterirdisch; geplante Verkabelung einer 20 KV - Kabeltrasse
 - 8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 8.1. **—** Öffentliche Grünfläche
 - 9. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 1) 20. BauGB)**
 - 9.1. **—**
 - 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 10.1. **—** Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung
 - 10.2. **—** Kabelendmast
 - 11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)**
 - 11.1. **—** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 11.2. **—** Pflanzgebot für Einzelbäume
 - 11.3. **—** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)
 - 12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 -



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

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hinter der Kirch“,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 5. BauNVO genannte Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Tankstellen).

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1

Im „Gewerbegebiet“ sind gemäß § 1 (6) BauNVO Betriebe, die luftverunreinigende Immissionen erzeugen – soweit sie nicht aus einer Verbrennung zur Gewinnung von Wärmeenergie entstehen – unzulässig.

Darüber hinaus sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen, die aus der DIN 18005 abzuleitenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten :

Beurteilungszeitraum Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) : 60 dB(A) / m²

Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) : 45 dB(A) / m²

1.2.2

Unzulässig sind die unter dem § 8 (2) 3. BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) sowie Speditionsbetriebe.

1.2.3

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 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 (hier : „Kreuzstraße“).

2.2. Firsthöhe/Gebäudehöhe

Die Firsthöhe darf die festgesetzte Traufhöhe im „Allgemeinen Wohngebiet“ um maximal 4,50 m überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist im „Gewerbegebiet“ definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück (hier : neu zu errichtende Stichstraße).

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

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.

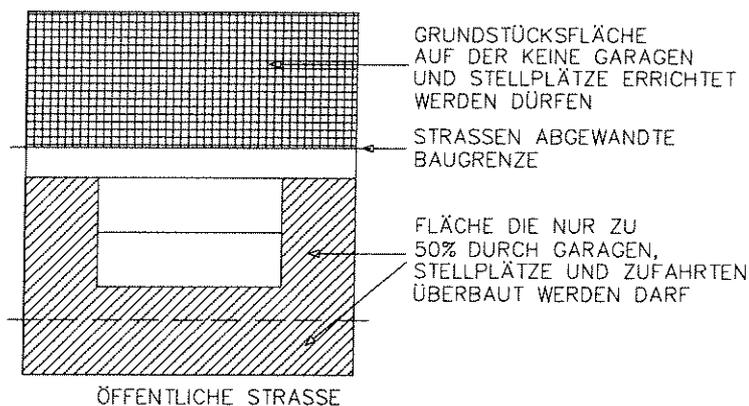
Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

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)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ dürfen 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) insgesamt nur zu 50 % durch Garagen und Stellplätze überbaut werden.

Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.



5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellte Fläche ist gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Pflanzgebot

6.1.1 straßenbegleitende Bäume (Pflanzgebot für Einzelbäume)

Entlang der „Kreuzstraße“ ist pro Grundstück in einem Abstand von 1,00 m bis 2,00 m ab Gehweg- bzw. Fahrbahn-Hinterkante eine klein- bis mittelkronige, gefüllt blühende „Vogelkirsche“ (*Prunus avium*, „Plena“) mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen im regelmäßigen Abstand von ca. 20,00 m gepflanzt werden, um durchgehende Baumreihen bis zum Friedhof zu bilden. Die Standorte sind im Plan festgelegt; sie können aus funktionalen Gründen um bis zu 2,00 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

6.1.2 Pflanzgebot zur Eingrünung der öffentlichen Parkplätze

Die Grünflächen (Verkehrsgrün) im Parkplatzbereich sind flächig mit Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind 9 Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

6.1.3 Hausgärten im „Allgemeinen Wohngebiet“

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 und 4 mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 2, auf Sämlingsunterlage, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die über das Pflanzgebot Ziffer A 6.1.1 bereits festgelegten Bäume sowie ggf. zu erhaltende Einzelbäume sind hierbei anzurechnen.

Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

6.1.4 Pflanzgebot je Baugrundstück im „Gewerbegebiet“

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Pro 400 m² Grundstücksfläche sind ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 und 4 mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 2, auf Sämlingsunterlage, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind pro 100 m² Grundstücksfläche 5 m² Strauchpflanzung aus Arten der Pflanzenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.5 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im „Gewerbegebiet“

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken eine Eingrünung des Ortsrandes bzw. eine Baugebietsdurchgrünung auszubilden. Zu diesem Zweck sind 2/3 der unter der Ziffer A 6.1.4 je Grundstück geforderten Bepflanzung auf diesen Flächen vorzunehmen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedigungen nach Ziffer B 2.1. der Örtlichen Bauvorschriften, sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist auf diesen Flächen das Anpflanzen von Koniferen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

7.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Stadt verändert werden.

7.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

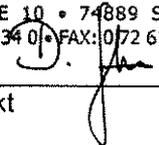
B Hinweise

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, geschlossene, ungegliederte Fassaden gewerblich genutzter Gebäude je 7,50 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze zu begrünen.
3. Gebäude mit flachgeneigten Dächern sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Auf die Pflanzliste 5 wird verwiesen.
4. Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende Regenwasser in Zisternen mit einem Retentionsteil zu sammeln und zu nutzen.
5. 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 abgetrockneten Oberboden).
6. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
7. 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.
8. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
9. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

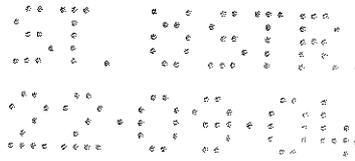
Aufgestellt : Sinsheim, 19.05.2004; ergänzt : 26.07.2004 – GI/Ru


 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

Pflanzenlisten



mittel- bis großkronige Laubbäume

Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	pseudoplatanus
Scharlach-Roskastanie	Aesculus x carnea ‚Briotii‘
Roskastanie	Aesculus hipp. ‚Baumannii‘
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata in Sorten
Ulme	Ulmus Hybride ‚Dodoens‘

Obstbäume

Äpfel

Bittenfelder
Bohnapfel
Boskoop
Brettacher
Engelsberger
Gehrens Rombour
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Hauxapfel
Jakob Lebel
Öhringer Blutstreifling
Reanda
Remo
Rewena
Sonnenwirtsapfel
Winterrambour
Zabergäurenette

Birnen

Geißhirtle
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Champagner Bratbirne
Bayrische Weinbirne

Kirschen

Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Zeuterner Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpel

Zwetschgen

Hauszwetschge

Walnuss

Walnusssämling Nr. 26
Walnusssämling Nr. 120



Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus in Sorten
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus in Sorten
Deutzie	Deutzie in Sorten
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare in Sorten
Heckenkirsche	Lonicera in Sorten
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Rose	Rosa in Sorten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Flieder	Syringa in Sorten
Schneeball	Viburnum in Sorten

klein- bis mittelkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn in Sorten	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Stadtbirne	Pyrus communis ‚Beech Hill‘
Mehl-, Vogelbeere in Sorten	Sorbus in Sorten

Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Gelber Lauch	Allium flavum
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Dachtrespe	Bromus tectorum
Steinquendel	Calamintha acinos
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Schwertlilie	Iris germanica
Dach-Iris	Iris tectorum
Flaches Rispengras	Poa compressa
Wiesenrispengras	Poa prat. ssp. Angustifolia
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Rosenteppichsedum	Sedum cyaneum
Goldseum	Sedum f. ‚Weihenstephaner Gold‘
Felsensedum	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Sedum	Sedum spurium
Feld-Thymian	Thymian

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im „Gewerbegebiet“

2.1. Fassaden-/Dachausbildung

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Materialien und Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

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

3.1. Einfriedigungen

3.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ auf 1,20 m, im „Gewerbegebiet“ auf 1,80 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.

3.1.2

Zulässig sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ Hecken, auch mit integriertem Maschendrahtzaun, bzw. Mattenstabzäunen (hierbei nicht zulässig : nicht standortheimische Nadelgehölze), Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen. Als Arten sind standortgerechte, heimische Laub- und Nadelgehölze zu verwenden. Mögliche Gehölzarten können der Pflanzenliste 3 entnommen werden.

Darüber hinaus sind im „Gewerbegebiet“ Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit Stababständen größer 8 cm zugelassen.

3.2. Stützmauern

Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, ausgenommen bei einer Absicherung von Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen, auf maximal 1,00 m beschränkt.

Gemäß § 74 (1) 7. LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verkehrsfrei sind, der Kenntnissgabe.

3.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

PKW-Stellplätze, Zufahrten zu Wohngebäuden, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

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

4.1. Antennen

Auf jedem Gebäude sind höchstens zwei Antennen zulässig.

5. 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.

II. Örtliche Bauvorschriften im „Gewerbegebiet“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichtetem Material, das zu einer Gefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen kann (Kupfer, Zink), ist unzulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, nicht zu überschreitende Höhe der Gebäude um maximal 1,50 m überschreiten.

2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Stellplätze

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Sie sind in angrenzenden Pflanzflächen mit einem Bodenanschluss zu entwässern.

3.2. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders angepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

3.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im „Gewerbegebiet“ bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (keine Nadelgehölze), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand größer 8 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune) bzw. Einfriedigungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.05.2004; ergänzt : 26.07.2004 – 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

Begründung

zum Bebauungsplan „Hinter der Kirch“,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Im Stadtteil Tiefenbach stehen für den örtlichen Bedarf keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Aufgrund bestehender Nachfragen hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, das bestehende „Gewerbegebiet“ in Richtung Süden zu erweitern.

Des weiteren beinhaltet der Bebauungsplan die Ausweisung einer ergänzenden Wohnbebauung entlang der „Kreuzstraße“. Parallel zum notwendig gewordenen Straßenausbau soll hiermit der bisher unbebaute Bereich zwischen Kirche und Friedhof einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung, Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den bestehenden Siedlungsrand von Tiefenbach an. Der „Sportplatzweg“ sowie die „Kreuzstraße“ bilden die östliche bzw. westliche Gebietsgrenze. In den Geltungsbereich einbezogen wird die zwischenzeitlich realisierte Erweiterung des Friedhof-Parkplatzes.

Die Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt annähernd gleichmäßig, in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes, von ca. 197 m über NN im Süd-Westen auf ca. 180 m über NN im Nord-Osten ab. Damit erhält die geplante, nach Westen ausgerichtet Bauzeile entlang der „Kreuzstraße“ eine Fernwirkung, die bei der Formulierung der Festsetzungen für diesen Bereich zu beachten war.

Der östliche Teil des überplanten Gebietes zwischen der „Kreuzstraße“ und dem „Sportplatzweg“ wird, abgesehen von zwei Graswegen, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich der „Kreuzstraße“ weisen die Flächen eine kleinteiligere Nutzung auf. Nutzgärten wechseln sich mit extensiv und intensiv gepflegtem Grünland bzw. Ackerflächen ab. Auf die detaillierte Darstellung des Bestandes im Grünordnungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, 2. Phase, der Stadt Östringen entwickelt.

Die geplante Wohnbaufläche liegt lt. dem Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ in der Randzone eines „Schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft, Stufe I“. Aufgrund dieses Sachverhaltes beschränkt sich die Bebauung, entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht, jeweils nur auf eine Bauzeile entlang der „Kreuzstraße“. Unter dieser Voraussetzung stimmte der Regionalverband der gewählten Abgrenzung und der somit vorgenommenen Interpretation der Raumnutzungskarte im Zuge der Flächennutzungsplanung zu.

Die Ausweisung des Wohn- und Gewerbegebietes erfolgte in der Abwägung zwischen dem hier zu analysierenden Verlust landwirtschaftlicher Vorrangflächen einerseits und dem Eigenbedarf des Ortsteiles an Bauflächen andererseits.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das geplante Landschaftsschutzgebiet „Östringer Kraichgau“ an. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist, bei einer entsprechenden Eingrünung, nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planvorlage im M. 1:500, den Schriftlichen Festsetzungen sowie dem Grünordnungsplan, aufgestellt durch das Büro Schmid, Treiber & Partner. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren werden für den Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften erlassen.

Grundlage für die Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Somit ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter der Kirch“ ist geprägt von der Konfliktbewältigung zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der an der „Kreuzstraße“ vorgesehenen Wohnbebauung. Der bebaute Bereich nord-westlich des Geltungsbereiches ist dem gewachsenen Ortskern von Tiefenbach zuzurechnen. Durch das Gelände der Kirche getrennt, hat sich östlich hiervon ein gewerblich genutzter Bereich entwickelt. Der Bebauungsplan sieht nunmehr vor, sowohl die Wohnbebauung als auch den gewerblichen Bereich bedarfsgerecht in Richtung Süden zu erweitern.

Neben der Vermeidung von Nutzungskonflikten ist es ein wesentliches Anliegen der Planung, die Fernwirkung des Gebietes durch eine Höhenbeschränkung der Gebäude zu minimieren.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist die ausgewiesenen Bauflächen entlang der „Kreuzstraße“ - aufgrund der Lage des Gebietes zwischen Kirche und Friedhof, aber auch aufgrund der Vermeidung unvertretbarer Verkehrsbelastungen im Ortskern - als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO aus. Tankstellen werden mit dieser Argumentation, aber auch aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Flächen und der hierfür ungeeigneten Topographie grundsätzlich ausgeschlossen.

Eingehend auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes werden die Bauflächen entlang des „Sportplatzweges“ als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Sie sollen dem an den Stadtteil gebundenen Gewerbe für eine Umsiedlung bzw. Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Der Standort stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und damit eine Bündelung der gewerblichen Nutzungen in Tiefenbach dar.

Er steht nicht im Konflikt mit den östlich angrenzenden Nutzungen der „Kreuzberghalle“, der „Kelterhalle“ sowie den Sportanlagen.

Das „Gewerbegebiet“ wird aufgrund der in einem Abstand von ca. 65 m ausgewiesenen Wohnbaufläche als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Betriebe, die luftverunreinigende Immissionen erzeugen, sind unzulässig (ausgenommen Heizungsanlagen). Darüber hinaus dürfen die aus dem Gebiet abstrahlenden Schallemissionen die in der DIN für ein „Mischgebiet“ ausgewiesenen Orientierungswerte nicht überschreiten. Nutzungen mit einem hohen Störfaktor sind in dem ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ ebenfalls nicht zulässig. Dieses sind Speditionen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan formuliert auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen werden können (Einzelfall-Entscheidung). In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass es der erklärte Wille der Stadt Östringen ist, die neu zu bildenden gewerblichen Bauflächen ausschließlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadtteile und der Schaffung von Arbeitsplätzen zugute kommen zu lassen. Die Wohnnutzung soll daher auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Dieser Grundsatz ist die „Richtschnur“ für die Beurteilung aller diesbezüglich zu treffenden Einzelfall-Entscheidungen.

2. Erschließung

Das „Gewerbegebiet“ kann über den auszubauenden „Sportplatzweg“ an das überregionale Straßennetz angebunden werden, ohne hierbei Wohngebiete zu tangieren. Die interne Erschließung erfolgt über eine ca. 50 m lange Stichstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit.

Die Wohnbebauung wird entlang der bestehenden „Kreuzstraße“ ausgewiesen. Im Zuge der Sanierung erfolgte bereits eine ortsgerechte Gestaltung des Straßenzuges von der Ortsmitte bis zur Kirche. Der Ausbau soll nunmehr bis zum Friedhof fortgesetzt werden. Die Fahrbahn mit einer Breite von 4,50 m sowie ein einseitiger Gehweg ergeben eine Gesamtausbaubreite von 6,00 m. Der Querschnitt reicht aus für die hier vorgesehenen 10 Bauplätze sowie den temporären Zu- und Abfahrtsverkehr vom bzw. zum Friedhof.

Zur Erschließung der Restgrundstücke – Flurstücke Nr. 9187 bis Nr. 9196 – wird am westlichen Gebietsrand ein 2,50 m breiter Weg mit einer befahrbaren Anbindung an die „Kreuzstraße“ ausgewiesen. Ergänzt wird dieses Wegenetz durch eine Fußwegverbindung zum Friedhof-Parkplatz.

Der Bebauungsplan weist eine 2,00 m breite Fußwegverbindung zwischen der „Kreuzstraße“ und dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wegenetz aus. Hiermit soll für die Bewohner des Wohngebietes, aber auch für die des Ortskernes, unter Einbeziehung der neu geschaffenen Grünfläche, eine zusätzliche attraktive Verbindung zur freien Feldflur geschaffen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für das „Allgemeine Wohngebiet“, im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit den ausgewiesenen Bauflächen, die Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO fest.

Zugelassen werden maximal „zwei“ Vollgeschosse. Entlang der „Kreuzstraße“ soll die Bebauung durch ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss in Erscheinung treten (maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m, bezogen auf die „Kreuzstraße“ als Erschließungsstraße).

Um talseits nicht zu hoch in Erscheinung tretende Wandscheiben und eine damit verbundene zu große Fernwirkung der Baukörper zu vermeiden, werden die Festsetzungen für die nach Osten ausgerichtete Bauzeile um das Maß einer nicht zu überschreitenden sichtbaren Traufhöhe von 6,50 m ergänzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im „Gewerbegebiet“ aufgrund der Ortsrandlage auf 8,00 m begrenzt. Entgegen den Festsetzungen für das Wohngebiet sind hier auch flachgeneigte Dächer zugelassen, so dass auf eine verbindliche Definition einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe, in der Abwägung zwischen den städtebaulichen Belangen und den Anforderungen an ein Betriebsgebäude, verzichtet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im „Gewerbegebiet“ erfolgt im Hinblick auf die in diesem sensiblen Bereich erforderlichen Freiflächen zur Eingrünung des Siedlungsrandes.

4. Bauweise

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur am Ortsrand, aber auch im Hinblick auf die Fernwirkung (Höhenrücken) sieht der Bebauungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausschließlich eine Einzelhaus-Bebauung vor.

Im „Gewerbegebiet“ werden entsprechend der Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung der „offenen Bauweise“ Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zugelassen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Inhalte des Grünordnungsplanes, aufgestellt durch das Büro Schmid, Treiber & Partner, wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Grünordnungsplan beschreibt die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Biotopstrukturen, den Boden, das Wasser, das Klima sowie das Landschaftsbild und unterbreitet Vorschläge für einen Ausgleich.

Ein Schwerpunkt der Konzeption ist die Ausgestaltung einer Grünfläche zwischen dem ausgewiesenen Wohngebiet und dem „Gewerbegebiet“. Vorgesehen ist die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen. Der gesamte Bereich wird mit einer Gras-Kräuter-Mischung angesät und extensiv gepflegt. Die die Grünfläche durchquerende Wegverbindung, die das Wohngebiet mit der freien Feldflur verbindet, soll wasserdurchlässig ausgebaut werden. Die Maßnahme stellt einen Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahme dar.

Darüber hinaus werden folgende, im Grünordnungsplan vorgeschlagene Maßnahmen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen :

- Ausweisung von Pflanzgeboten für Sträucher und Laubbäume im Bereich des Friedhof-Parkplatzes.
- Ausweisung von Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen entlang der „Kreuzstraße“. Die Standorte sind der Planunterlage zu entnehmen. Sie können aus funktionalen Gründen um bis zu 2,00 m verschoben werden.
- Der Bebauungsplan setzt fest, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ je 200 m² Grundstücksfläche und im „Gewerbegebiet“ je 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Artenverwendungsliste zu setzen ist.
Darüber hinaus sind im „Gewerbegebiet“ je 100 m² Grundstücksfläche 5 m² Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Diese sind zu 2/3 auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zur Eingrünung des Gebietes bzw. als visuelle Abgrenzung zum Wohngebiet vorzunehmen. Hierdurch ist gewährleistet, dass zum Außenbereich in ein geschlossener Grünzug entsteht.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten zu Wohngebäuden, Hauszugänge und Terrassen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen sind oder das Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen ist.
- Einfriedigungen sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ als Hecke mit standortgerechten Laub- und Nadelhölzern auszubilden. Lattenzäune sowie Trockenmauern können ebenfalls Anwendung finden.
- Durch die Vorgabe, dass sichtbare Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen sind, sollen zu begrünende ingenieurbologisch gesicherte Böschungsfächen entstehen.

Der im Rahmen der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz ermittelte Eingriff in das Landschaftspotential kann durch die o.g. Maßnahmen fast vollständig ausgeglichen werden (94 %). Eine darüber hinausgehende Kompensation ist zum einen im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft (Verlust landwirtschaftlicher Vorrangflächen, die nicht ausgleichbar sind) und zum anderen aufgrund hieraus abzuleitender zu hoher Flächenabzüge und Erschließungsbeiträge nicht darstellbar.

V. Ver- und Entsorgung



Die Ver- und Entsorgung der Gebiete kann grundsätzlich als „gesichert“ angesehen werden. Über das Gebiet verläuft eine 20 KV-Freileitung der EnBW. Diese soll durch eine Erdverkabelung ersetzt werden. Die Standorte der beiden Kabelendmasten innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches sind der Planunterlage zu entnehmen. Sie sind, wie Teile der 20 KV-Kabeltrasse, im Grundbuch zu sichern. Der für die Stromversorgung des Gebietes erforderliche Standort für das Versetzen einer Umspannstation am Rande der „öffentlichen Grünfläche“ fand Eingang in den Bebauungsplan.

VI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,45 ha.
Diese setzt sich wie folgt zusammen :

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | ca. 0,62 ha |
| ▪ Gewerbegebiet | ca. 0,89 ha |
| ▪ öffentliche Straßenfläche | ca. 0,16 ha |
| ▪ Fußwege, Feldwege | ca. 0,10 ha |
| ▪ Friedhof-Parkplatz | ca. 0,20 ha |
| ▪ öffentliche Grünflächen | ca. 0,48 ha |

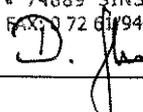
VII. Bodenordnung

Die Stadt Östringen wird auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 75 bis 79 BauGB durchführen.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.05.2004; ergänzt : 26.07.2004 – GI/Ru


der Bürgermeister

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 • 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61/94 34 0 • FAX: 0 72 61/94 34 34


der Architekt