

Bürgermeisteramt
- Östringen-
Landkreis Karlsruhe

Satzung für Bebauungsplanerweiterung " Im Hamberg II "
Östringen/Tiefenbach

- I.) Aufgrund des § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBI.I Seite 341) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.55 (Ges.Bl.S. 151) hat der Gemeinderat der Gemeinde Östringen den Bebauungsplan " Im Hamberg " als Satzung beschlossen.
- II.) Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der im § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich,
- III.) Bestandteil des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen im M. 1 : 500 in Verbindung mit den schriftlichen Festsetzungen in den §§ 1 - 6 .
- IV.) Schriftliche Festsetzungen :

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Baubereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3, Bau NVO festgesetzt. Ausnahmen nach Abs. 3 sind zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 (GRZ), die Geschoßflächenzahl auf 0.5 (GFZ) festgesetzt.

Die Geschoßzahl wird auf 1 Geschoß festgesetzt. Bei einer Bauweise mit versetzten Geschoßen wird das talseitige Untergeschoß nicht berechnet.

(Sein Ausbau zu untergeordneten Nebenräumen oder Wohnräumen ist im Rahmen gelt.Baurechtes,ansprechenden Gestaltung und Einhaltung des Belegungslimits - 1 Wohneinheit je Gebäude - möglich) .

- 2 -

§ 3

Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Bau NVO ohne Beschränkung von Gebäudelänge und -tiefe festgesetzt.

§ 4

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrissform ist freigestellt, sofern bestehende Baugrenzen nicht überschritten werden und die Bebauung mindestens 1/5 der ausgewiesenen Fläche beträgt.
- 2) Notwendige Stellplätze und Garagen sollen in den Baukörper integriert, in Bedachung und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden. Die Traufe der Garage darf 2,8 m nicht überschreiten.
- 3) Die Dachneigung (Pult, Sattel, Sheddach) darf 27° nicht überschreiten, soll 12° nicht unterschreiten.
- 4) Die Sockelhöhe soll bergseitig Stufenhöhe (max. 20 cm) nicht überschreiten. Talseitig sind Sockelhöhen bis 1,6 m zulässig und möglich. Bei versetzten Geschossen ist das talseitige Untergeschoß (bis 2.50 m lichte Höhe) durch Bepflanzung und Farbgebung abzukaschieren.
- 5) Die Außenflächen der Gebäude sind in hellem Farbton zu halten. Sichtbeton und Klinker, Anbauteile etc. sind zulässig, sollen jedoch nicht dominieren.

Holzflächen sollen dunklen Holzschutzanstrich erhalten. Wenn Außenmauern nicht in Naturstein ausgeführt werden, sind sie wie Gebäudeaußenflächen zu behandeln.

Mülltonnenschränke sind in Verbindung mit Eingangstorpfeilern, Garagen usw. als bauliche Einheit zu errichten. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind durch Sichtschutz (Bepflanzung, Formsteine etc.) zu kaschieren.

§ 5

Einfriedigung/Vorgärten

- 1) Krasse Niveauunterschiede zwischen den bebauten Grundstücken (Terrassierung, Stützmauern) sind nicht zulässig.

- 3 -

- 2) Sämtliche Versorgungsleitungen (Elektro, Telefon) sind unterirdisch zu legen.
- 3) Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten, ersatzweise sind Neupflanzungen vorzunehmen.
Der Charakter einer landschaftsgebundenen Bauweise - als Übergang zum Weinberggebiet - ist zu wahren.
- 4) Eine Einfriedigung der Grundstücke mit Sockelmauern, schmiedeeisernen Zäunen, Grenzmauern soll im Sichtbereich der Straße unterbleiben. Eine Markierung der Grundstücksgrenzen durch Bepflanzung, Jägerzäune etc, ist zulässig, im Bereich des Sichtdreieckes darf der Bewuchs 80 cm nicht überschreiten.
- 5) Werbeanlagen im Außenbereich und an Gebäudegiebeln sind grundsätzlich unzulässig, ebenso Automaten im Vorgartenbereich.
Sofern Werbehinweise auf Büros, Praxen etc. erforderlich werden, sind sie gem. § 17 LBO genehmigungspflichtig.

§ 6

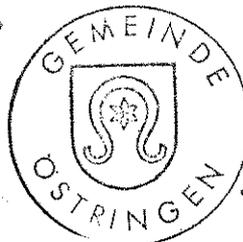
Sofern gemeinsame Versorgungseinrichtungen (Gemeinschaftsantenne, gemeinsame Müllmulde etc.) gewünscht werden, fungieren die Bauträger als Interessengemeinschaft, die der Gemeinde und der Baurechtsbehörde selbstschuldnerisch für Schäden und Schadensfolgen haften.

§ 7

Die Baurechtsbehörde kann nach Hörung der zuständigen Gemeindegremien in begründeten Fällen Ausnahmen von folgenden Bestimmung dieser Satzung zulassen, § 3.Abs. 1, § 4 Abs.3 und 4, und ~~6~~.

Östringen, den ~~26.2.1973~~ ^{31. Mai 1974}

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)
Kerlsruhe, den 4. Dez. 1974
Landratsamt Kerlsruhe-Abt.
Im Auftrag



[Handwritten Signature]
Bürgermeister



GEMEINDE ÖSTRINGEN Ortsteil TIEFENBACH

BEBAUUNGSPLAN: Im Hamberg II

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
VOM 26.2.73
DURCH DEN GEMEINDERAT
(§2 Abs. 1 BBauG v. 23.6.1960)

DER GEMEINDERAT STIMMTE
DEM ENTWURF AM 26.2.73 zu.

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
AM 22.2.1974

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
VOM 4.3.1974 BIS 4.4.1974
(§2 Abs. 6 BBauG)

ÖSTRINGEN, DEN 11.4.1974

DER BEBAUUNGSPLAN IST
AM 27.5.1974
VOM GEMEINDERAT ALS
SATZUNG BESCHLOSSEN
(§ 10 BBauG)

ÖSTRINGEN, DEN 29.5.1974
DER BÜRGERMEISTER:



Thuring
BÜRGERMEISTER

GEMEINHIGUNGSVERMERK DER
HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE
(§ 11 BBauG)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK MIT
DEM AML. VERMESSUNGSWERK

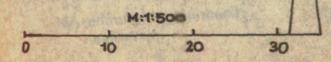
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST
DURCH ORTSÜBLICHE BEKANNT-
MACHUNG UND OFFENLEGUNG
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
(§ 12 BBauG)

ÖSTRINGEN, DEN

Thuring
BÜRGERMEISTER

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAU-
UNGSPLANES SIND MIT SEINEM
INKRAFTTRETEN ALLE BISHERIGEN
VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DER
VON BISHERIGEN BEBAUUNGSPLÄ-
NEN AUSSER KRAFT GESETZT.

ORTSBAUAMT, SEPT. 73 Bz. 594



WS - WR - WA BauNV §2 §3 §4	MD - MI - MK BauNV §5 §6 §7	GE - GI BauNV §8 §9	SW - SO BauNV §10 §11
Abgrenzung untersch. Art und untersch. Maßes von Baugebieten, soweit sie nicht durch Verkehrs- u. Grundflächen begrenzt sind.	Baulinie (§23 BauNV) Baugrenze (§23 BauNV) Begrenzungslinie für Straßen u. sonstige Verkehrsflächen (§9/1 Nr.8 BBauG)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9/5 BBauG)	Führung von Hauptver- und Entsorgungsleitungen (§9/1 Nr.8 BBauG) Aufzuhebende Festsetzungen
0.4 Grundflächenzahl (§19 BauNV GRZ) 0.7 Geschossflächenzahl (§20 BauNV GFZ) 3.0 Baumassenzahl (§21 BauNV BMZ)	Zahl d. Vollgeschosse (§§17,18 BauNV) IV zwingend IV maximal	Bauweise (§22 BauNV) o offen g geschlossen b besondere	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§22 BauNV) Nur Hausgruppen zulässig (§22 BauNV) Nur Gartenhofeile u. Atrium zulässig (§§12,17/2 BauNV)
Fläche für öffentlich privat Fläche für Forstwirtschaft (§9/1 Nr.10 BBauG)	Fläche für Gemeinbedarf Natur- u. Landschaftsschutzgrenze (§9/4 BBauG)	Versorgungsfläche (§9/1 BBauG) gr Gehrecht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht	Fläche für die Landwirtschaft (§9/1 Nr.10 BBauG) Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9/1 Nr.2 BBauG)
Straßen- und Verkehrsfläche (§9/1 Nr.3 BBauG) Gehwegfläche (§9/1 Nr.3 BBauG)	St.Ga Fläche für Stellplätze u. Garagen auf den Grundstücken (§9/1 Nr.1c BBauG) GSt.Ga Fläche für gemeinsame Stellplätze und Garagen (§9/1 Nr.12 BBauG)	P Öffentl. Parkplatz (§9/1 Nr.3 BBauG) P.H. Parkhaus T Tankstelle	mt Nur Münztank ww Wagenwaschplatz m Mülltonnenstandplatz spb Sperrgutbehälter Umformers
Kl. Kleinkinderspielplatz (§9/8 BBauG) Sp. Kinderspielplatz (§9/8 BBauG) Bpl. Balzplatz (§9/8 BBauG)	Stummes Postamt Telefonhäuschen	+	Baum sonst. Bepflanzung pz Pflanzzwang pb Pflanzbindung (§9/1 Nr.1a BBauG)
Fläche für Anfrischung (§9/1 BBauG)	Fläche für Abgrabung (§9/1 Nr.9 BBauG)	Böschung	10350m Höhenquote (§9/1 Nr.1a BBauG)
REINIS WOHNGEBIET	GESCHOSSE offene Bauweise	WR I O	
04	05	GRUNDFL.ZAHL	GESCHOSSFL.ZAHL

Gemeinde Östringen - Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan Nr. 4 Östringen - Tiefenbach
Bebauungsplanerweiterung "Im Hamberg II"

Begründung

- 1) Der Gemeinderat beschloß am 26. Februar 1973 an der Nordwestseite des Gewannes "Im Hamberg" den bestehenden Bebauungsplan um 7 Baugrundstücke zu erweitern, da
 - a) die Bebauungsflächen "Im Hamberg" ausgeschöpft sind
 - b) eine Verlängerung der Forsthausstraße (Anbindung an bergseitige Weinbergwege) verbessert die innerörtlichen Verkehrsbedingungen
 - c) die landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen (teils Brachland) gering ist

2) Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsende der bebauten Gemarkung, in 3 Richtungen von betonierten Feldwegen und Weingärten umsäumt.

Durch Verbreiterung eines vorhandenen Feldweges und strassenmäßigen Ausbau wird die Forsthausstraße um ca. 50 m verlängert. Hierbei wird eine "Straßenlücke" zwischen dem Feldwegnetz und der Landstraße nach Odenheim geschlossen. Der vorhandene Straßenquerschnitt 5,5 m und Gehweg 1,5 m wird beibehalten.

Flächen

Das Planungsareal umfaßt 7 Grundstücke mit insgesamt 60,54 Ar. Die schriftliche Zustimmung der Grundstücksbesitzer zur Umlegung und Planung liegt vor.

Die Bebauungsflächen umfassen (im Durchschnitt) ca. 7 - 8 Ar große Grundstücke, für Straßenverbreiterung und westl. Wohnweg werden ca. 9 Ar benötigt, für Versorgungsflächen (Trafostation) wurden 1,5 Ar abgegrenzt.

Bebauung

Da die Bebauungsflächen in nordöstlicher Richtung eine Hanglage bis 10 % aufweisen, wird eine eingeschossige Bauweise (mit versetzten Geschossen) vorgeschrieben. Den bergseitigen Anliegern wird hierbei ein Höchstmaß an Besonnung (Südseite) und Ausblick auf das reizvolle Katzbachtal ermöglicht. Das Untergeschoß kann talseitig zu Wohnzwecken oder untergeordneten Nebenräumen (Hobby) ausgebildet werden. Die Belegungsdichte wird auf eine Wohneinheit je Gebäude beschränkt. In Bauform- und Gestaltung sind die Gebäude soweit der Geländesituation anzupassen, daß Stützmauern, sichtbehindernde Abgrenzungen etc. vermeidbar sind. Durch Bepflanzung der Freiflächen ist die Einbindung in ein noch ungestörtes Landschaftsbild zu fördern. Die Baugrenzen (5 m hinter Grundstücksgrenze) ermöglichen eine Freizügigkeit der Grundrisskonzeption und Ausnutzung der GFZ.

Bodenordnung

Die einzelnen Grundstücke sollen je nach Bedarf im Umlegungsverfahren zugeteilt werden.

Baugrund

Der vorhandene Baugrund wird nach geltenden DIN-Vorschriften und Erfahrungswerten aus der Nachbarschaft mit $1,5 \text{ Kp/cm}^2$ angesetzt. Hangseitig empfehlen sich Drainagen.

Östringen, den 31. Mai 1974



Bürgermeister