

<b>WR 1</b>	I	Hmax: 10m
0,4	0,5	
o	SD,WD,FD,PD	max. 38°

<b>WR 2</b>	I	Hmax: 8m
0,4	0,5	
o	SD,WD,FD,PD	max. 38°

<b>WA 1</b>	I	Hmax: 10m
0,4	0,5	
o	SD,WD,FD,PD	max. 38°

Stadt Östringen, OT Odenheim



## PLANZEICHENLEGENDE

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB

**FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

SD = Satteldach  
WD = Walddach  
FD = Flachdach  
PD = Pultdach

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 5 BauNVO)

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**Baugrenze**

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**P** Parkplatz

**GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Öffentliche Grünfläche: Sonstige Grünfläche

**FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Schutz des § 33 NatSchG BW Biotops "Heiligenberghohle"

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bereich der Teilaufhebung

Bemaßung  
20,00 m

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer  
12651

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestehende Gebäude

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 11.12.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 15.02.2019

**Offenlage**  
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 15.02.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 25.02.2019 - 26.03.2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 12.02.2019 - 26.03.2019

**Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**  
Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB 06.05.2019

**Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Östringen, ...2019

Felix Geider  
Bürgermeister

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 10.05.2019

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Östringen bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Östringen, ...2019

Felix Geider  
Bürgermeister



Stadt Östringen

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“**  
02 Zeichnerischer Teil

Datum 08.04.2019 Maßstab 1:1000



BHM Planungsgesellschaft mbH  
Bruchsal · Freiburg · Nürtingen

info@bhmp.de



**STADT ÖSTRINGEN**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“**

**Projekt-Nr.**

1893

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

08.04.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

## **BESTANDTEILE UND ANLAGEN**

### Bestandteile

- 01\_Satzungen
- 02\_Zeichnerischer Teil
- 03\_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04\_Begründung

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.7.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329), zuletzt geändert durch Art. 67 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Art. 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 106)

- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** in der Fassung vom 06.12.1983 (BGI. I S. 797), zuletzt geändert durch Art. 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- **Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996 (GBl. 1996, 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

## RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)



**STADT ÖSTRINGEN**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Röte III – 2. Änderung  
und Teilaufhebung“**

# SATZUNG

## Stadt Östringen



### Bebauungsplan

#### örtliche Bauvorschriften

#### „Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“

<b>S a t z u n g</b>
----------------------

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 06.05.2019

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221),

- den Bebauungsplan „Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“

als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 08.04.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 08.04.2019,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.04.2019.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom 08.04.2019.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Östringen, den \_\_\_\_\_.2019

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
(Felix Geider, Bürgermeister)



**STADT ÖSTRINGEN**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Röte III – 2. Änderung  
und Teilaufhebung“**



**STADT ÖSTRINGEN**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Röte III – 2. Änderung  
und Teilaufhebung“**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Reines Wohngebiet.....	2
1.2 Allgemeines Wohngebiet.....	2
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>3</b>
<b>6. Nebenanlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>7. Verkehrsflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Grünflächen.....</b>	<b>4</b>
<b>9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Baustellennebenflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Gerätenutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Bodenfunde .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Artenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>6</b>
1.1. Dachgestaltung .....	6
<b>2. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>6</b>
3.1. Einfriedungen.....	6
<b>4. Versorgungsleitungen .....</b>	<b>7</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

### 1.1 Reines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Unzulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschoße sowie der maximalen Gebäudehöhe (Hmax), in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

(2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nördlich bzw. südlich des Baugrundstückes an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte.

(3) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere technischen Anlagen um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1 m zum Dachrand einzuhalten ist.

## 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

o offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

An der Einfahrtseite von Garagen ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

## 6. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen mit einer Gesamtgrundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück dürfen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

## 7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Spielplatz mit den entsprechenden Geräten zulässig.
- (2) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Grünfläche“ sind Grünflächen inklusive Pflanzungen zulässig.

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das besonders geschützte Biotop „Heiligenberghohle“ (§ 33 NatSchG BW) wird im zeichnerischen Teil durch Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

## HINWEISE

### 1. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

### 2. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

### 3. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 4. Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

## 2. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wie folgt erhöht:

- für Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 1,5 Stellplätze / WE
- für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 2,0 Stellplätze / WE

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

## 3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Unversiegelte Flächen im Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nördlich bzw. südlich des Baugrundstückes und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung in diesem Bereich darf 50 % nicht überschreiten.

### 3.1. Einfriedungen

- (1) Straßenseitig bis zur vorderen Gebäudeflucht darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m über dem fertigen Gelände nicht überschreiten.

- (2) Einfriedungen aus Stacheldraht und Mauerwerk, mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern, sind unzulässig.

#### 4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Stadt Östringen, den \_\_\_\_\_

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
(Felix Geider, Bürgermeister)



**STADT ÖSTRINGEN**

**04**

## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“**

# **Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften**

## **„Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“**

**Projekt-Nr.**

1893

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

08.04.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	2
<b>3. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplanung .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Beschreibung der Änderungen.....</b>	<b>7</b>
5.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung.....	7
5.2 Anpassung der maximalen Gebäudehöhe .....	8
5.3 Anpassung der LBO.....	8
5.4 Zulassung von Pultdächern.....	8
5.5 Anpassung der Dachneigung.....	9
5.6 Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen.....	9
5.7 Festsetzungen zu Vorgärten .....	9
5.8 Festsetzungen zu Garagen .....	9
5.9 Festsetzungen zu Nebenanlagen.....	9
5.10 Festsetzungen zur Stellplatzverpflichtung .....	9
5.11 Teilaufhebung .....	10

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ....	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan. ....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. ....	5
Abb. 5: Vergleich alter und neuer Plan. ....	7
Abb. 6: Anpassung an Biotop. ....	8
Abb. 7: Bereich Teilaufhebung. ....	10

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Röte III“ sind mehrere bereits erteilte Ausnahmen von verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie weitere Ausnahmen, welche derzeit beantragt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die maximale Gebäudehöhe, welche bisher in Abhängigkeit von der Sockelhöhe festgesetzt war und von der mehrere Ausnahmen genehmigt wurden, einheitlich festgesetzt werden und die aktuell geltende Landesbauordnung (LBO) als Beurteilungsgrundlage des Bebauungsplanes festgelegt werden. Weiterhin sollen Pultdächer zugelassen, die Baulinien im Geltungsbereich in Baugrenzen umgewandelt und Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgärten, zur Zulässigkeit von Garagen sowie von Nebenanlagen an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden.

Mit der Änderung werden neben den oben beschriebenen Änderungen auch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung, sowie den Bestand hin überprüft und redaktionell vereinheitlicht.

Weiterhin wird der Zeichnerische Teil, welcher bisher nur in Papierform vorliegt, digitalisiert und ebenfalls redaktionell an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Insgesamt sollen die redaktionellen Anpassungen dazu dienen, die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen zu verbessern.

Zusätzlich zu der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll eine Teilaufhebung des Planes im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches erfolgen, da die hier bestehende Bebauung nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht und hier zukünftig eine Regelung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben über § 34 BauGB bevorzugt wird.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Östringer Ortsteils Odenheim.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.**

Quelle: Stadt Östringen

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 3795 (teilweise), 12619, 12620, 12621, 12622, 12623, 12624, 12625, 12627, 12628, 12629, 12630, 12631, 12632, 12633, 12634, 12635, 12636, 12637, 12638, 12639, 12640, 12641, 12642, 12644, 12645, 12646, 12647, 12648, 12649, 12650, 12651, 12652, 12653, 12654, 12655, 12656, 12657, 12658, 12659, 12660, 12661, 12662, 12663, 12664, 12665, 12666, 12667, 12124 (teilweise), 12139 (teilweise) und 12628/1 in der Gemarkung Odenheim mit einer Fläche von ca. 3,7 ha. Der Bereich der Teilaufhebung umfasst die Flurstücke Nr. 3794 und 3795 (teilweise) in der Gemarkung Odenheim mit einer Fläche von ca. 0,1 ha

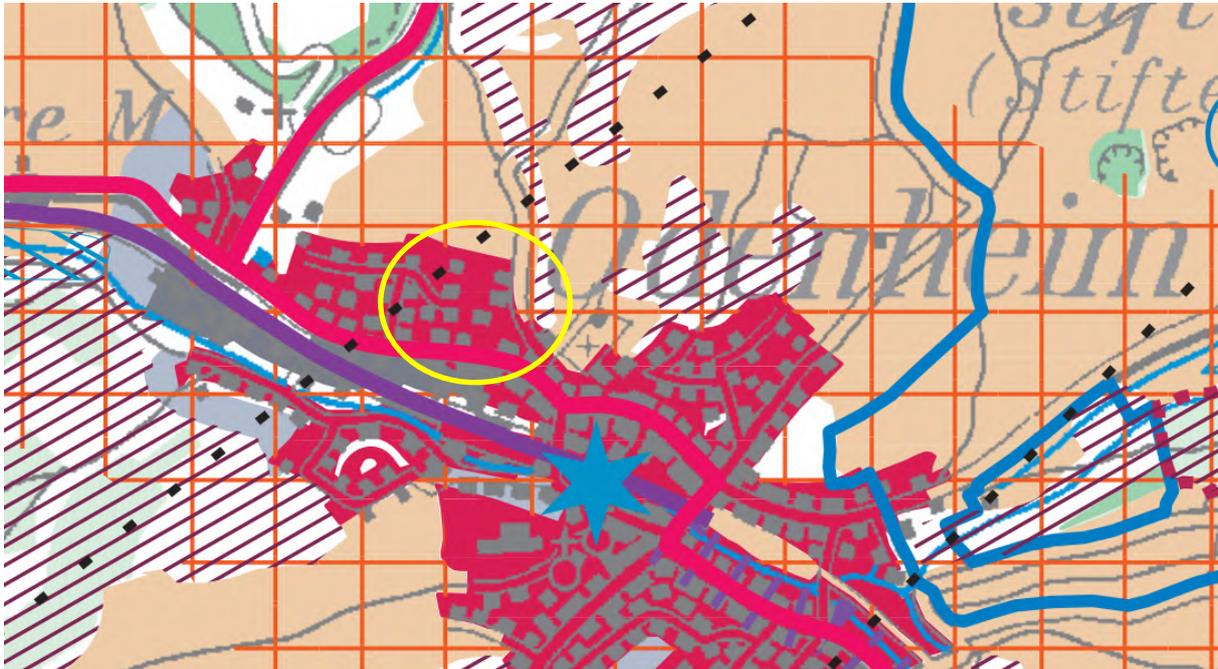


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.  
Quelle: Stadt Östringen

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.**

Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, November 2018

Im aktuellen Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche (Überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

## 3.2 Flächennutzungsplan

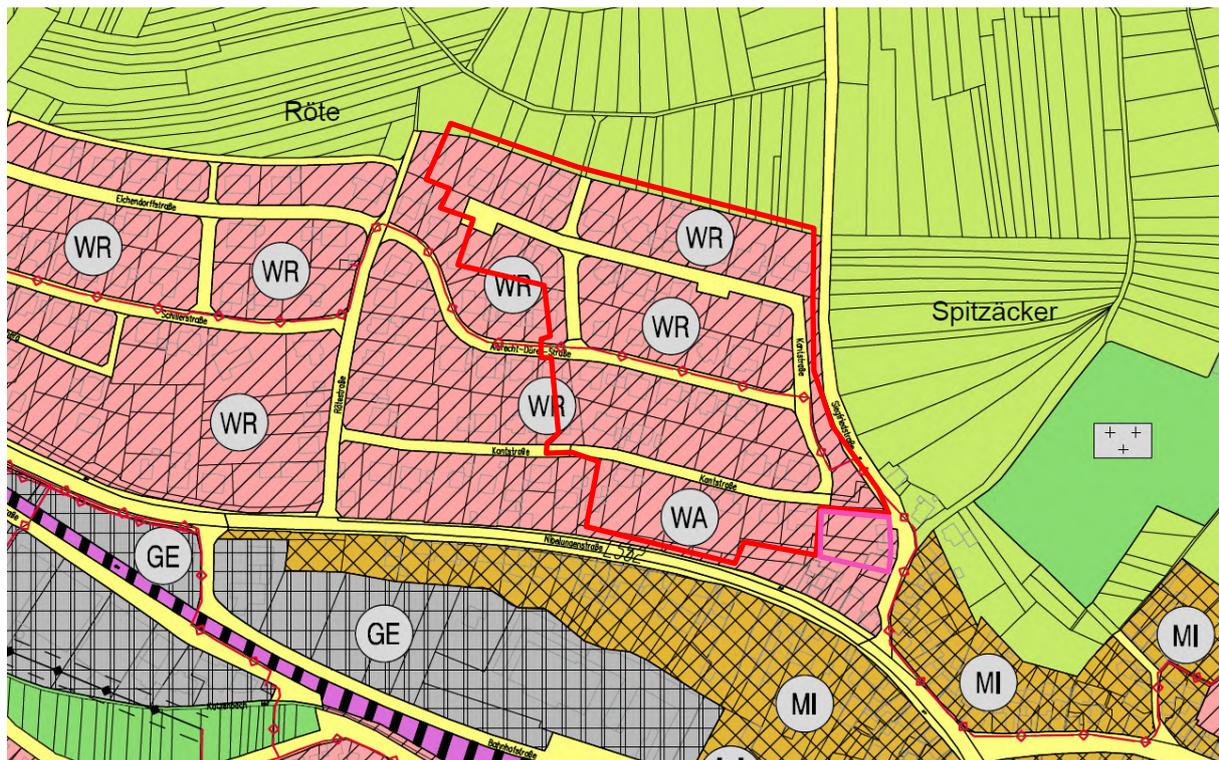


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.  
Quelle: Stadt Östringen, April 2012)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich neben den bestehenden Verkehrsflächen Reines Wohngebiet sowie Allgemeines Wohngebiet dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung nicht entgegen.

## 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Röte III“ in der Fassung der 1. Änderung, welcher mit vorliegender Planung geändert bzw. zum Teil aufgehoben werden soll.

## 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Westen des Geltungsbereiches auf Teilen der Flurstücke 12667 und 12635 ist das Offenlandbiotop „Heiligenberghohle“ kartiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

## 4. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungs-

verordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Röte III – 2. Änderung und Teilaufhebung“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Wohngebietsflächen von insgesamt ca. 28.286 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 11.314 m<sup>2</sup>. Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gemäß Natura 2000-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die Zuschnitte der Baufenster (mit Ausnahme einer Rücknahme im Bereich des bestehenden Biotops) sowie die versiegelbare Fläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Das Biotop selbst wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände somit nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## 5. Beschreibung der Änderungen

Im Folgenden werden die Änderungen beschrieben und begründet.

### 5.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung

Der bestehende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung lag bisher nur in Papierform vor. Im Zuge der Änderung wurde der zeichnerische Teil digitalisiert und neu bemaßt.

Die bestehenden Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung überprüft und entsprechend redaktionell angepasst.

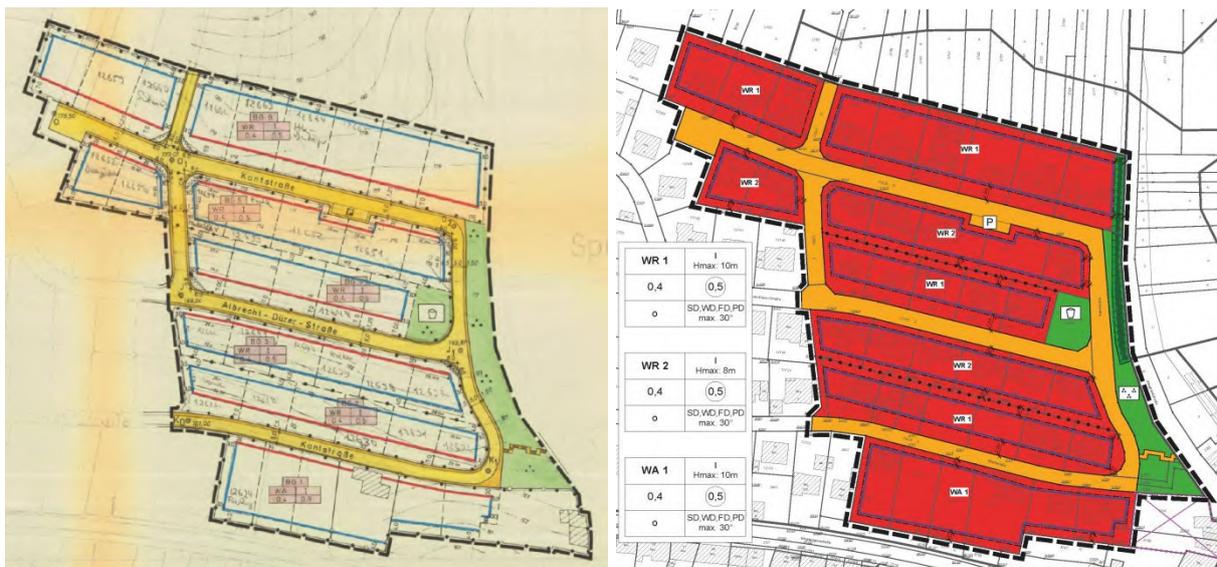
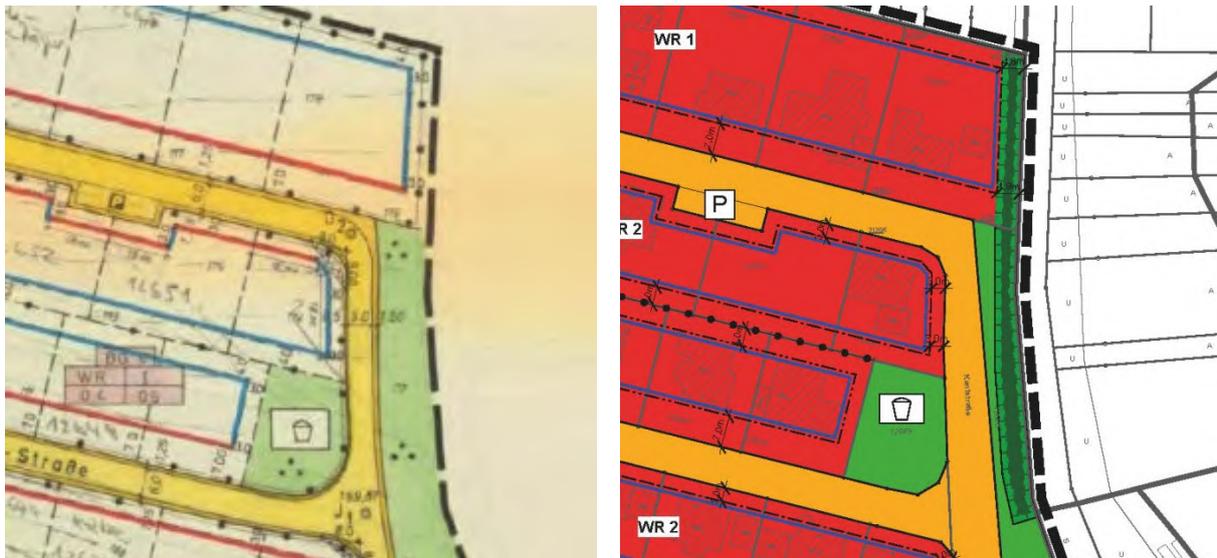


Abb. 5: Vergleich alter und neuer Plan.  
Quelle: Stadt Östringen, (bhm)

In diesem Zusammenhang wurde auch das besonders geschützte Biotop „Heiligenberghohle“ (§ 33 NatSchG BW), welches am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft, mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Resultierend entfallen ein Teil des Wohngebietes samt Baugrenze auf Flurstück 12667 sowie ein Teil der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 12635.



**Abb. 6: Anpassung an Biotop.**  
Quelle: Stadt Östringen, bhm)

## 5.2 Anpassung der maximalen Gebäudehöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren neben der maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen Oberkante Kellergeschossrohdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante, die Ausbildung des Kniestocks sowie die Sockelhöhe in Abhängigkeit vom Gelände und der Straßenachse festgesetzt.

Um diese Festsetzungen zu vereinfachen sowie die zahlreichen bereits erteilten und beantragten Ausnahmen von Sockelhöhe, Kniestockhöhe und maximaler Gebäudehöhe abzubilden, wird zukünftig ausschließlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Aufgrund des von Süden nach Norden ansteigenden Geländes wird hierbei auf Grundstücken südlich der Erschließungsstraßen (WA 1 und WR 2) eine Höhe von 8 m und nördlich (WR 1) eine Höhe von 10 m festgesetzt, um die Topografie auszugleichen.

Für zwei bestehende Bauvorhaben im Geltungsbereich wurden bereits Ausnahmen erteilt, welche diese nun festgesetzten Höhen noch überschreiten. Diese Ausnahmen werden absichtlich nicht aufgenommen, da sonst eine Änderung des Gebietscharakters befürchtet wird.

## 5.3 Anpassung der LBO

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gilt derzeit die LBO von 1980. Um den Plan an die aktuellen Bedürfnisse und die aktuelle Rechtsprechung anzupassen, wird künftig die aktuelle LBO gelten.

## 5.4 Zulassung von Pultdächern

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind derzeit Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen. Aufgrund aktueller Bedürfnisse und der Tatsache, dass sich Pultdächer problemlos in die bisher zulässigen Dachformen einfügen, werden diese ebenfalls zugelassen.

## 5.5 Anpassung der Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung wird von vorher 30° auf jetzt 38° erhöht. Diese Erhöhung orientiert sich an mehreren bereits erteilten Ausnahmen.

## 5.6 Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen

Die Baulinien im nördlichen Geltungsbereich wurden bereits mit der 1. Änderung in Baugrenzen geändert. Begründung hierfür war die freiere Bebaubarkeit der relativ großen Grundstücke.

Diese Begründung trifft auch auf die tieferen Grundstücke im südlichen Geltungsbereich zu. Daher wird auch hier die Baulinie entfernt.

Die restlichen Baufenster, welche zu den Erschließungsstraßen hin eine Baulinie beinhalten, weisen eine so geringe Tiefe auf, dass eine Baulinie obsolet ist. Somit werden auch diese Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

## 5.7 Festsetzungen zu Vorgärten

Die bisherige Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten war unbestimmt hinsichtlich der Abgrenzung des Vorgartens sowie zu dessen Gestaltung. Die neue Festsetzung definiert einen fixen Bereich und setzt die hier zulässige Gestaltung, auch in Hinsicht auf die Sicherung des Bestandes und der erforderlichen privaten Stellplätze und Zufahrten, fest.

## 5.8 Festsetzungen zu Garagen

Die Festsetzungen zu Garagen wurden insgesamt vereinfacht. Festsetzungen die nicht länger erwünscht sind, wie der vorgeschriebene Charakter sowie die nicht zulässige Grenzbebauung von Einzelgaragen, wurden entfernt.

## 5.9 Festsetzungen zu Nebenanlagen

Die Festsetzung zu Nebenanlagen dient der Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster. So sollen beispielsweise Gartenhäuschen und Pools auch im Gartenbereich mit einer beschränkten Grundfläche je Baugrundstück ermöglicht werden.

## 5.10 Festsetzungen zur Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass insbesondere bei Wohneinheiten allgemein pro Wohneinheit wenigstens 1,5 PKW, bei größeren Wohneinheiten mit über 60 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit 2 PKW zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass sie ihren Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleisten können.

## 5.11 Teilaufhebung

Die Teilaufhebung betrifft einen 1.146 m<sup>2</sup> großen Bereich im Südosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zwei hier bestehenden Wohngebäude liegen zwar innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, jedoch außerhalb eines Baufensters. Da die Bebauungsstruktur erheblich von der im Rest des Geltungsbereiches abweicht, wird davon abgesehen, die Bebauung über die Ausweisung eines eigenen Baufensters mit eigenen Festsetzungen zu sichern. Stattdessen wird für diesen Bereich zukünftig eine Regelung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben über § 34 BauGB bevorzugt. Daher wird für entsprechende Fläche eine Teilaufhebung durchgeführt.



**Abb. 7: Bereich Teilaufhebung.**  
Quelle: Stadt Östringen, bhm)