

Stadt Östringen

Satzung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“, 1. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 06.05.2019 aufgrund des § 10, in Verbindung mit den §§ 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Plan vom 25.02.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 25.02.2019
 - dem Vorhabenplan, mit Darstellung des Lageplanes, der Grundrisse, der Gebäudeschnitte sowie der Ansichten im M. 1:200 vom 25.02.2019, redaktionell ergänzt am 06.05.2019

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften behalten in der Ursprungsfassung ihre Gültigkeit.

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 07.05.2019

Felix Geider, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

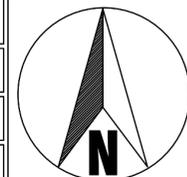
"FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 11/7"

1. Änderung

25.02.2019

Maßstab = 1:500

**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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 25.02.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.
Der Planentwurf wurde in dieser Sitzung für die anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten am 15.03.2019.

II. Gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 25.04.2019. Parallel hierzu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

III. Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.05.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in der gleichen Sitzung die Bebauungsplan-Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

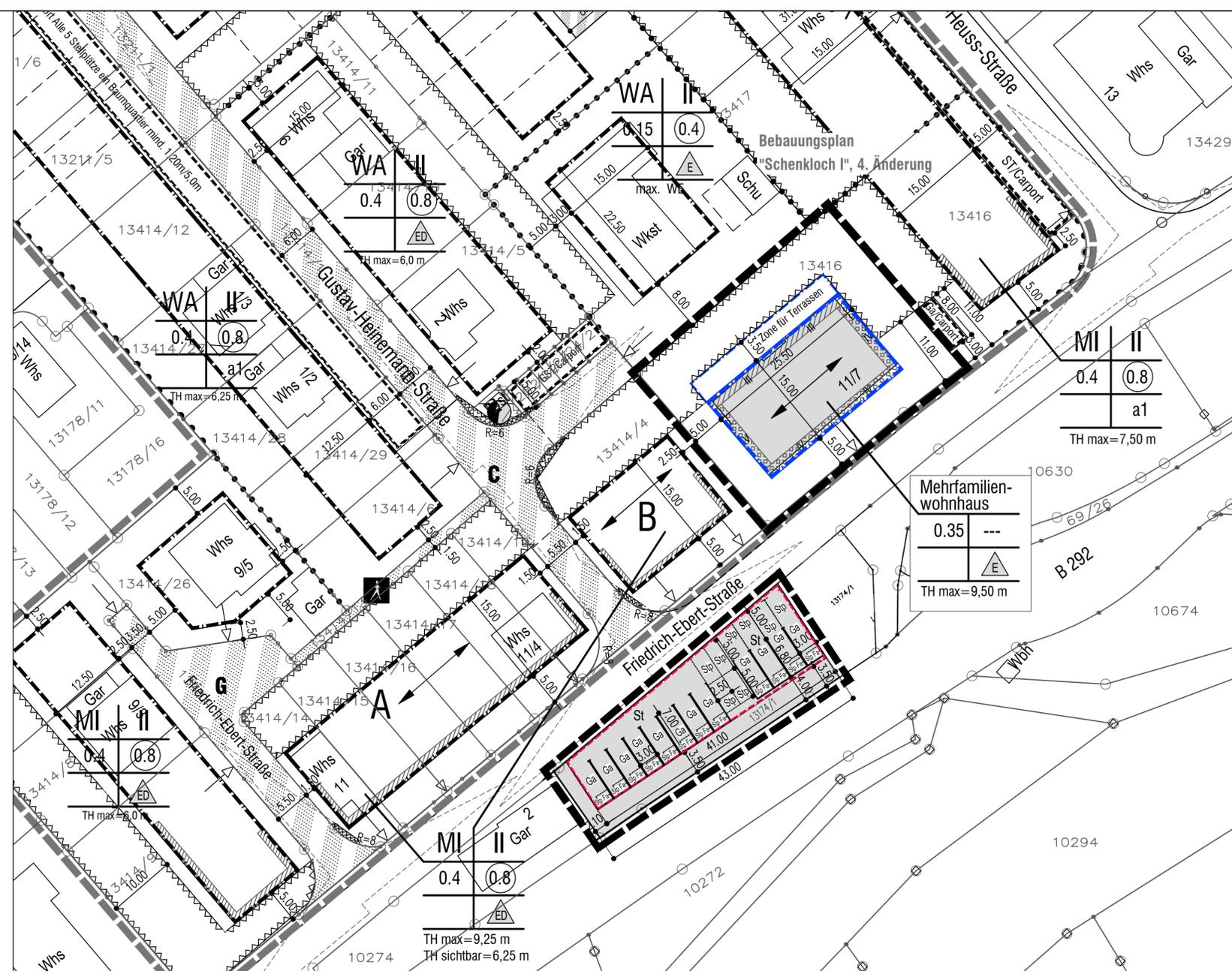
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgetriggert.

Östringen, den 07.05.2019

Felix Geider, Bürgermeister

IV. Die Bebauungsplan-Änderung ist gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.05.2019 in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses sowie von Stellplätzen und Garagen gemäß dem Vorhabenplan

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

- 2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.2.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe
- 2.2.1.1 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. nur Einzelhaus zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) - Hauptgebäude
- 3.3. überbaubare Fläche für die auch mit dem Hauptgebäude konstruktiv verbundenen Terrassen

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

4.1. Hauptfirstrichtung

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

- 5.1. Stp Stellplätze:
Stp Pkw-Stellplatz
Stp - Fa Fahrradstellplätze
Ga Garagen

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

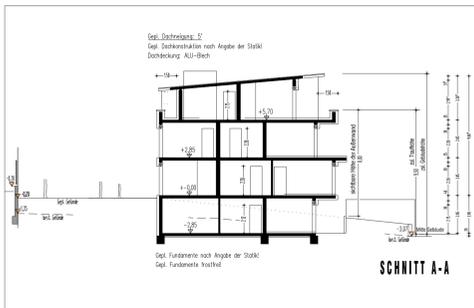
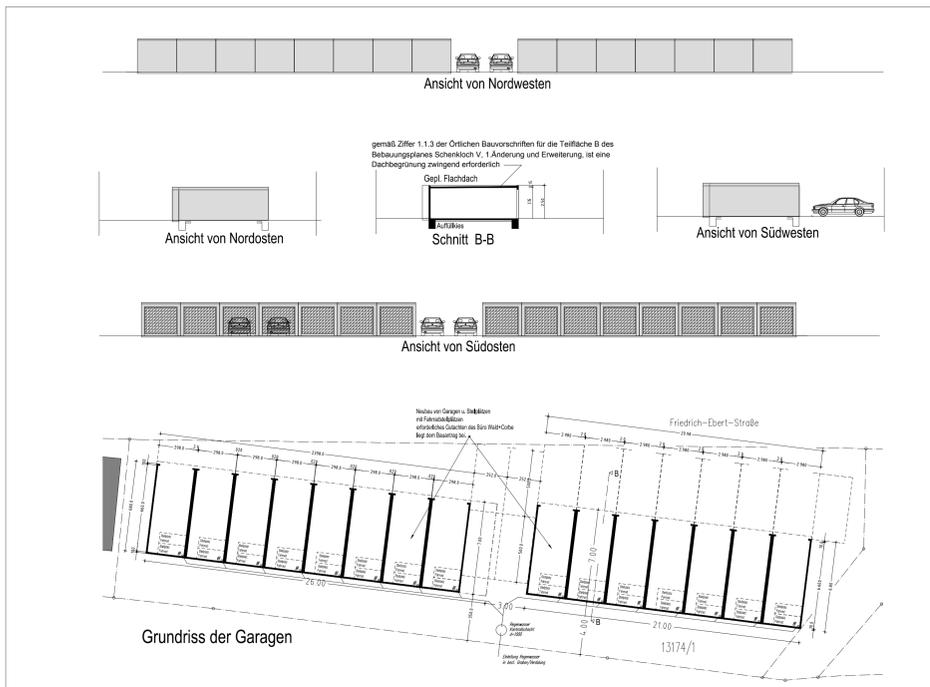
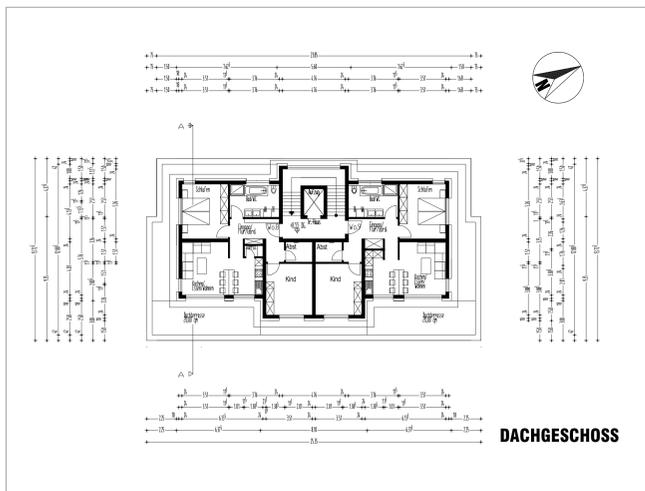
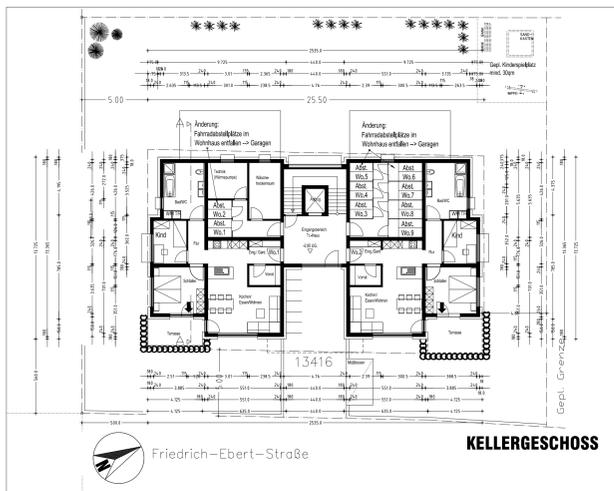
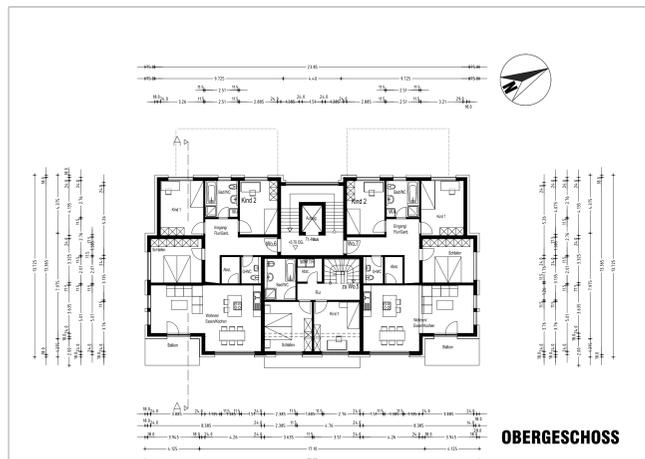
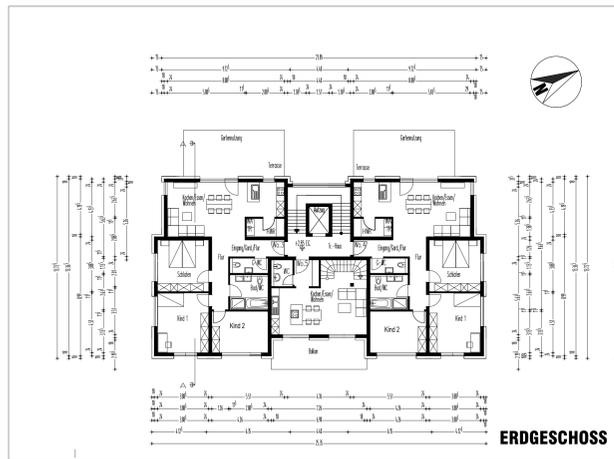
6.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 7.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

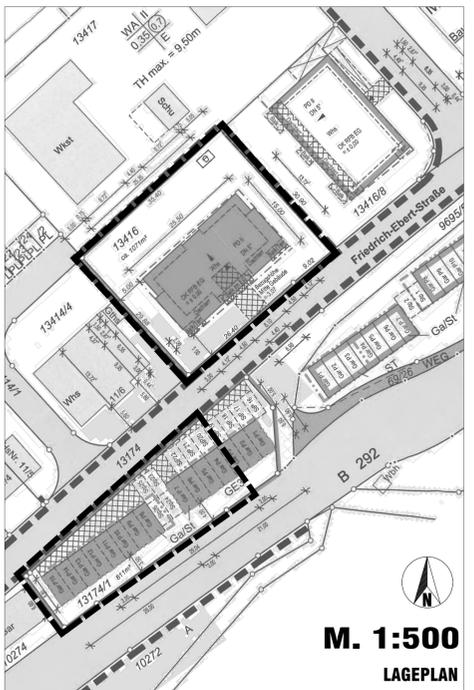




Gemäß der Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für das Vorhaben insgesamt 14 Pkw-Stellplätze herzustellen.

Die Errichtung der für das Verfahren vorgesehenen Stellplätze erfolgt auf dem Flurstück Nr. 13174/1 gemäß der Darstellung im Vorhabenplan.

Dieser Sachverhalt ist durch die Eintragung einer Baualast öffentlich-rechtlich zu sichern und die Belastung des Flurstücks-Nr. 13174/1 zugunsten der Baumaßnahme im Grundbuch einzutragen.





Stadt Östringen

**Vorhabenplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

"Friedrich-Ebert-Strasse 11/7"

1. Änderung

25.02.2019	Maßstab = 1:200
STEREMANN UND GLUP FREIE ARCHitekten UND STADTPLANER ZWINGERGASSE 10 74809 SINGHEIM TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE	06.05.2019



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“, 1. Änderung, Stadt Östringen

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Östringen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ am 24.04.2018 als Satzung beschlossen.

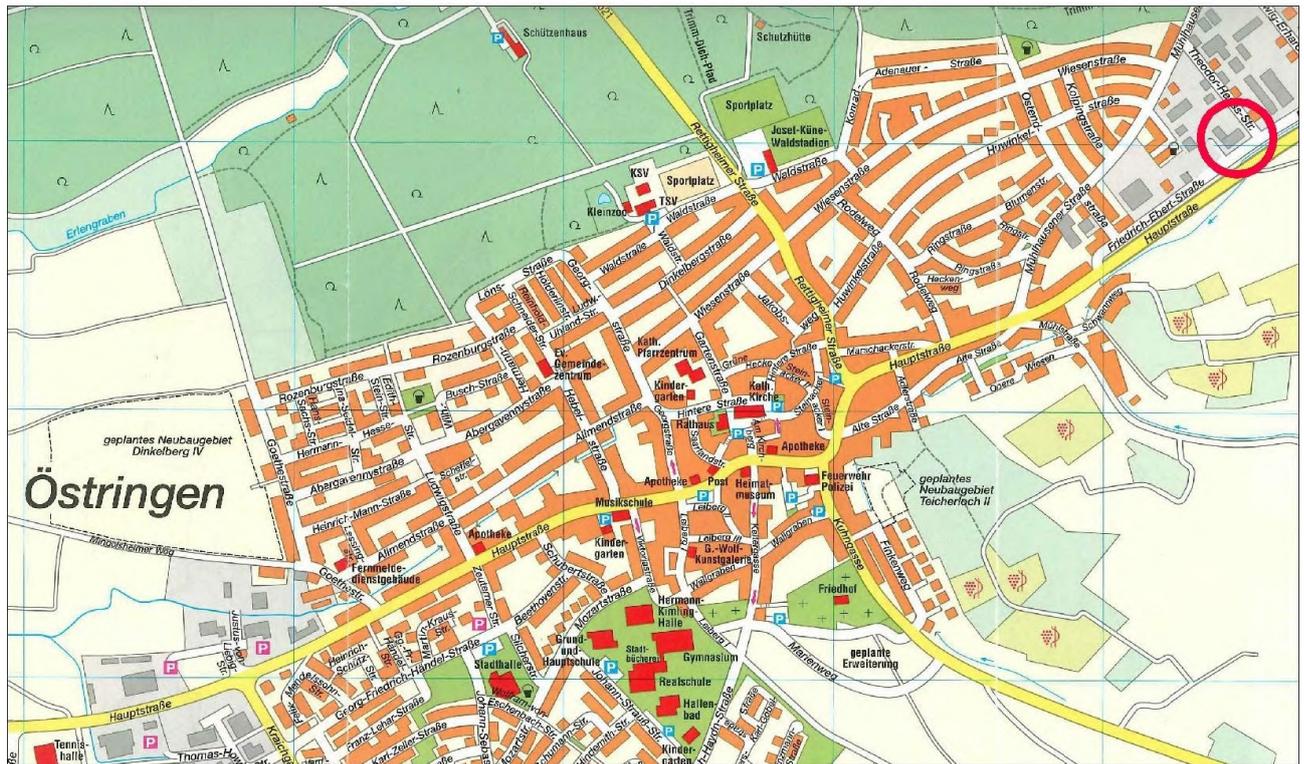
Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung in den Östringer Stadtnachrichten am 25.05.2018 in Kraft getreten.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf dem Flurstück Nr. 13174/1 nunmehr anstelle der bisher hier ausgewiesenen PKW-Stellplätze Garagen zu errichten. Diese sollen, neben dem Parken von PKW, auch dem Abstellen von Fahrrädern dienen. Eine gleichlautende Ausweisung konnte in den Jahren 2017/2018 aufgrund der dieser Planung bisher entgegenstehenden Inhalten der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die gewünschte Planänderung kann nunmehr, nach Vorlage einer gutachterlichen wasserwirtschaftlichen Beurteilung des Ingenieurbüro Wald + Corbe, Hügelsheim, erfolgen. Die Detailbetrachtung kommt, wie nachfolgend ausgeführt, zu dem Ergebnis, dass der Neubau von Garagen auf dem Flurstück Nr. 13174/1 keinen zusätzlichen Retentions-Ausgleich erfordert und auch keine nachweislichen Veränderungen der Wasserstands- und Abfluss-Situation bei einem H_{Q100} -Ereignis zur Folge haben wird.

II. Lage des Plangebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich im Osten der Stadt Östringen, an der Nahtstelle zwischen einer sich hier in den letzten Jahren verstärkt entwickelten Wohnbebauung und den Gewerbegebieten „Schenkloch“.



III. Derzeitiges Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ ist am 25.05.2018 in Kraft getreten. Das im Zuge dieses Planungs-Prozesses entwickelte Mehrfamilien-Wohnhaus wurde zwischenzeitlich genehmigt und befindet sich derzeit in der Entstehung.

IV. Rechtliche Grundlagen

Von der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Damit kann das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

Die Inhalte der Planänderung betreffen den zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie den Vorhabenplan.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften sind hiervon nicht betroffen. Sie behalten jeweils in der rechtskräftigen Fassung vom 08.02.2018 uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Grundlagen für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

V. Inhalte der Änderung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ ist von der Fortschreibung nicht betroffen.

Im Einzelnen sind folgende Tekturpunkte Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes :

- Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen PKW-Stellplätze sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr am gleichen Standort die Errichtung von Garagen, einschließlich der hierin vorgesehenen Fahrradabstellplätze vor.
Die Planung korrespondiert mit den für diesen Bereich formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ der Stadt Östringen. Dieser lässt auf dem Flurstück Nr. 13174/1 ausschließlich die Errichtung von Garagen und PKW-Stellplätzen zu, welche eine extensiv zu pflegende Dachbegrünung erhalten müssen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzung zur Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter „Wasser“ und „Kleinklima“.
- Im Vorhabenplan entfallen in der Kellergeschoss-Ebene die hier bisher vorgesehenen Fahrradabstellplätze. Die damit freiwerdenden Flächen gehen als „Abstellräume“ für die einzelnen Wohnungen in das Planwerk ein.
- Die in den bisherigen Planentwürfen in den einzelnen Wohnungen ausgewiesenen Abstellräume werden im Vorhabenplan nunmehr als Aufenthaltsräume ausgewiesen und erhalten die Bezeichnung „Kind“ bzw. „Kind 2“.

VI. Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte liegt eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (geplante Garagen auf dem Flurstück Nr. 13174/1) in einem bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ überfluteten Bereich. Als Konsequenz hieraus wurde die Fläche, abgesehen von einer Befestigung zu Parkierungszwecken, in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes freigehalten von baulichen Anlagen.

Gemäß dem § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend hiervon ihr Bauvorhaben genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat auf der Grundlage aktueller Daten eine Detailbetrachtung der hydraulischen Auswirkungen der auf diesem Grundstück nunmehr geplanten Garagen überprüft. Die Errichtung führt zu einer leichten Umverteilung des Hochwasserabflusses. Dadurch ändert sich im Bereich des Bauvorhabens die Überflutungstiefe um lediglich ca. 6 cm.

Durch den Neubau der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr vorgesehenen Garagen geht ein Retentionsvolumen von ca. 35 m³ verloren. Durch den tendenziellen Anstieg des Wasserspiegels in der näheren Umgebung wird anderenorts ein Volumen von 59 m³ geschaffen. **Damit ist kein Retentionsausgleich notwendig.**

Aufgrund der Lage der geplanten Garagen ergeben sich für das Gewässer „Schenkgraben“ keine nachweislichen Veränderungen des Wasserstandes oder der Abflusssituation.

Bestehende Hochwasserschutz-Maßnahmen werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend kann aus dem wasserwirtschaftlichen Gutachten die Schlussfolgerung gezogen werden, dass mit der Errichtung von Garagen auf dem Flurstück Nr. 13174/1 die Vorgaben des § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes in vollem Umfang eingehalten werden.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Wald + Corbe, welches ein besonderer Bestandteil dieser Begründung ist, wird ergänzend verwiesen.

VII. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

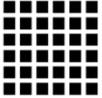
Die Inhalte der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“ haben keine negativen Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Hinsichtlich der Schutzgüter „Wasser“ und „Kleinklima“ ergibt sich aufgrund der geplanten Dachbegrünung, gegenüber den bisher hier geplanten befestigten PKW-Stellplätzen, eine Minimierung des Eingriffes.

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird aufgrund dieses Sachverhaltes, aber auch mit Hinweis auf die rechtlichen Vorgaben des § 13 BauGB verzichtet.

Die Flächen, auf denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr die Errichtung von Garagen bzw. PKW-Stellplätzen vorsieht, werden derzeit bereits zum Abstellen von Fahrzeugen intensiv genutzt.

Die Bestandssituation lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben kein potentieller Lebensraum für besonders geschützte Arten ist. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es letztendlich im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers liegt, dafür Sorge zu tragen, dass gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht verstoßen wird.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.02.2019 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Anlage



RMC Wohnbau GmbH

**Einzelbauvorhaben auf den Flurstücken
13416, 13416/8, 13174/1 und 10630
Friedrich-Ebert-Straße,
76684 Östringen**

**Wasserwirtschaftliches Fachgutachten
gemäß den Anforderungen § 78 (5) WHG**

Juli 2018

WALD + CORBE Consulting GmbH

Hauptsitz Hügelsheim
Am Heckelhamm 18
76549 Hügelsheim
Tel. +49 7229 1876 00
Fax +49 7229 1876 777

Niederlassung Haslach
Gerbergasse 5
77716 Haslach
Tel. +49 7832 96094 0
Fax +49 7832 96094 66

Niederlassung Speyer
Bahnhofstraße 51
67316 Speyer
Tel. +49 6232 69839 0
Fax +49 6232 69839 11

www.wald-corbe.de





Inhalt

1 Ausgangssituation	1
2 Datengrundlagen	3
3 Derzeitige Überflutungssituation	4
4 Geplante Baumaßnahme	6
5 Hydraulische Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme	6
6 Ermittlung des Retentionsraumverlusts	8
7 Wasserwirtschaftliche Beurteilung der Maßnahme	9

Projektnummer 101.18.096

Projektbearbeitung Dipl.-Ing. S. Kober

Bericht Stellungnahme_WHG78_RMC_Wohnbau.docx

Bauvorhaben RMC Wohnbau GmbH In Östringen



1 Ausgangssituation

Die RMC Wohnbau GmbH beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 13416 und 13416/8, Friedrich-Ebert-Str. und Theodor-Heuss-Str. jeweils ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Die dazugehörigen Garagen sollen auf den Flurstücken 13174/1 und 10630 entstehen. Diese Flurstücke befinden sich entlang des Gewässers Schenkgraben. Die Planung der Baumaßnahme erfolgt durch das Architektur- und Ingenieurbüro E. Reiss.

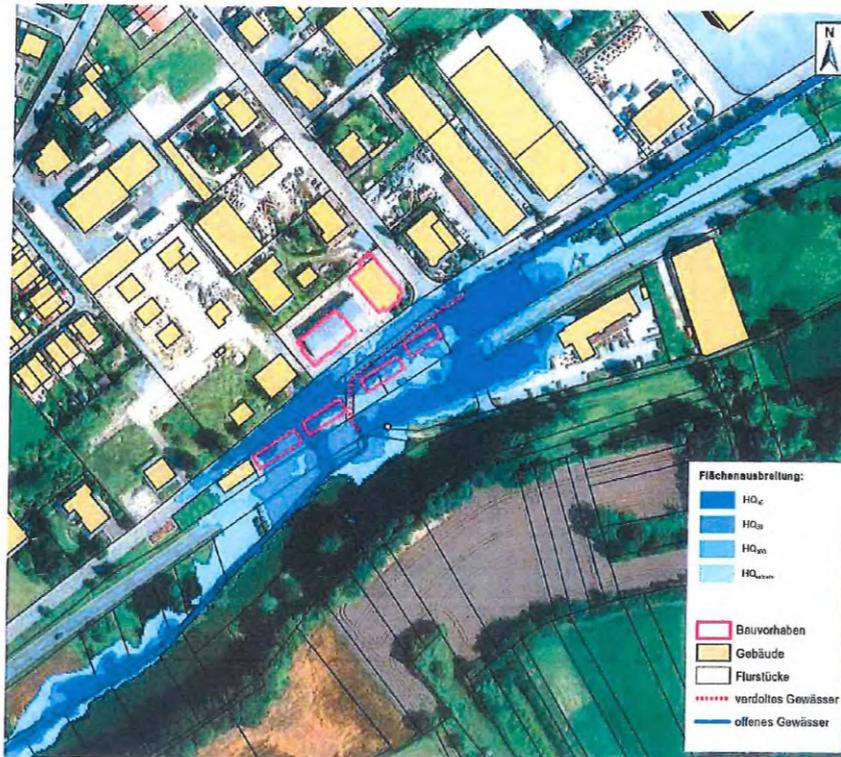


Abbildung 1.1: Auszug HWGK und Lage des Bauvorhabens

Nach den vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt ein Teil des geplanten Bauvorhabens (Garagen auf Flurstücken 13174/1 und 10630) innerhalb der 100-jährlichen Überflutungsgrenzen. Auch die Ergebnisse der 2D-Berechnungen im Zuge der Hochwasserschutzplanungen (WALD+CORBE, 2016 und 2018) weisen in diesem Bereich für das 100-jährliche Hochwasser (HQ₁₀₀) am



Schenkgraben eine Hochwassergefährdung aus. Aufgrund der vorliegenden Hochwassergefährdung bei HQ_{100} liegt ein Teil des Bauvorhabens (Garagen auf Flurstücken 13174/1 und 10630) somit in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß WHG §78 Absatz 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Nach WHG §78 Absatz 5 kann die zuständige Behörde aber abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die oben aufgeführten Kriterien sind somit Voraussetzung für eine wasserrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens. Die Errichtung der Gebäude hat deshalb so zu erfolgen, dass sämtliche genannten Punkte eingehalten werden und somit keine Nachteile für Dritte zu erwarten sind. Im Zuge des vorliegenden Fachgutachtens wird dies nachgewiesen und ggf. durch planerische Vorgaben sichergestellt.



2 Datengrundlagen

Die im Folgenden aufgeführten Daten bildeten die Grundlage für die Durchführung der wasserwirtschaftlichen Beurteilung des Bauvorhabens.

Vorhandene Untersuchungen:

- WALD+CORBE, Hochwasserschutzkonzeption Schenkloch, 2016
- WALD+CORBE, Planungen zum Hochwasserschutz Schenkloch, 2018
- WALD+CORBE im Auftrag des RP Stuttgart, Erstellung der Hochwassergefahrenkarten für das TBG 352 Pfinz, Kraichbach, Katzbach, Kleiner Bach, Leimbach, 2015

Planunterlagen:

- Planunterlagen von Architektur- und Ingenieurbüro E. Reiss zum BV RMC Wohnbau in Form von Lageplänen und Schnitten, 06/2018

3 Derzeitige Überflutungssituation

Für den Schenkgraben wurden im Jahr 2015 die Hochwassergefahrenkarten (TBG 352) fertiggestellt. Die Überflutungstiefen eines 100-jährlichen Hochwassers im Bereich des Bauvorhabens sind in **Abbildung 3.1**:

Überflutungstiefen im Bereich Schenkloch bei einem Hochwasser HQ100 gemäß HWGK **Abbildung 3.1** dargestellt:

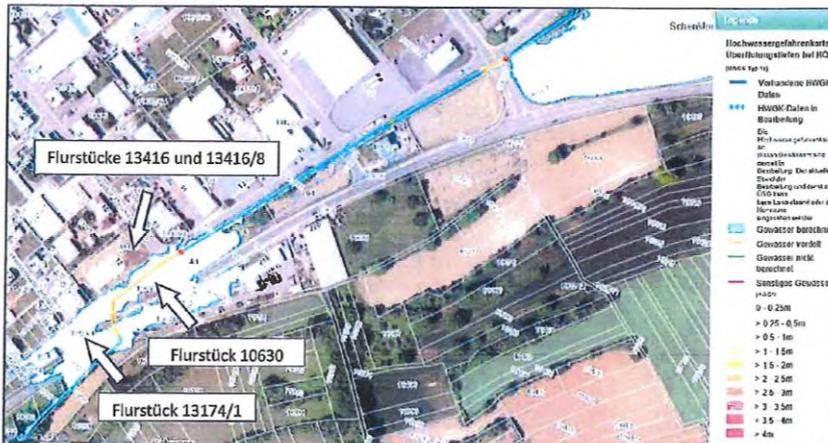


Abbildung 3.1: Überflutungstiefen im Bereich Schenkloch bei einem Hochwasser HQ100 gemäß HWGK

Im Zuge der Detailuntersuchung „Hochwasserschutzkonzeption Schenkloch“ 2016 bzw. 2018 (WALD+CORBE) wurden hydraulische 2D-Berechnungen nach den neusten Kriterien der Hochwassergefahrenkarte angestellt (instationäre 2D-Berechnungen). Die Ergebnisse dieser Berechnungen zeigen eine etwas geringere Überflutungsausbreitung und entsprechend geringere Überflutungstiefen im Bereich des Bauvorhabens (**Abbildung 3.2**). Es wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Berechnungen aufgrund einer detaillierteren Betrachtungsweise (zusätzliche Vermessungen oberstrom, detaillierte Berücksichtigung Ortsentwässerung, instationäre Berechnung) die Überflutungssituation im Bereich des Baugrundstücks realistischer beschreibt als die derzeit gültigen Hochwassergefahrenkarten. Zur Bewertung des Bauvorhabens RMC Wohnbau wurden daher diese Berechnungen zu Grunde gelegt.

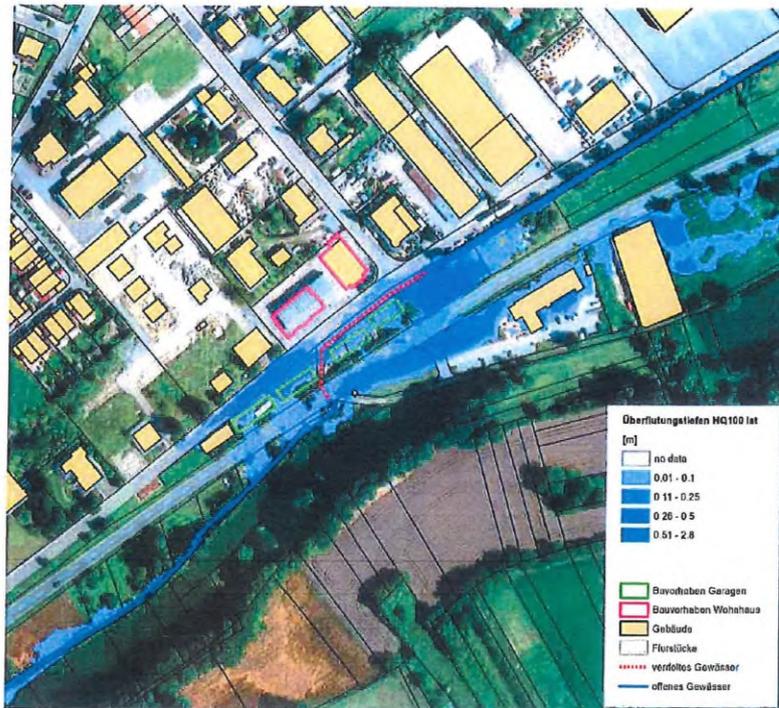


Abbildung 3.2: Überflutungstiefen im Bereich Schenkloch bei einem 100-jährlichen Hochwasser gemäß Berechnungen 2018

Im Bereich des Bauvorhabens ist der Schenkgraben auf einer Länge von ca. 100 m verrohrt. Diese Verrohrungsstrecke ist bereits bei einem 10-jährlichem Hochwasserereignis überlastet. Dadurch kommt es zu einer breitflächigen Überströmung des Bereichs.

Entsprechend der in **Abbildung 3.2** dargestellten Wassertiefenkarte für das 100-jährliche Hochwasserereignis (HQ100) stellen sich im Bereich des Bauvorhabens (Garagen auf den Flurstücken 13174/1 und 10630) Wassertiefen unter 25 cm ein. Der 100-jährliche Hochwasserstand liegt im Bereich der Baugrundstücke zwischen 181,62 m+NN und 180,89 m+NN. Die geplanten Wohnhäuser auf den Flurstücken 13416 und 13416/8 liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

4 Geplante Baumaßnahme

Abbildung 4.1 zeigt Lage und Ausgestaltung des geplanten Bauvorhabens. Während die beiden Wohnhäuser außerhalb der Überflutungsfläche HQ100 liegen, befinden sich die Garagen im Überschwemmungsgebiet des Schenkgrabens

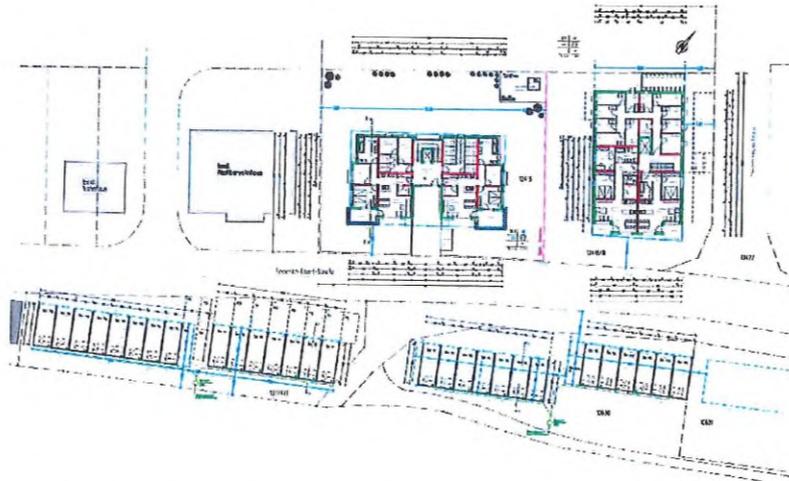


Abbildung 4.1: Lageplan der geplanten Baumaßnahme (Quelle: Architektur- und Ingenieurbüro E. Reiss)

5 Hydraulische Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme

Den Einfluss der geplanten Baumaßnahme auf den Hochwasserabfluss kann aufgrund der vorliegenden Strömungssituation nur mittels hydraulischer Berechnungen erfolgen.

Die Ergebnisse der hydraulischen 2D-Berechnungen bei Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme sind in **Abbildung 5.1** dargestellt.

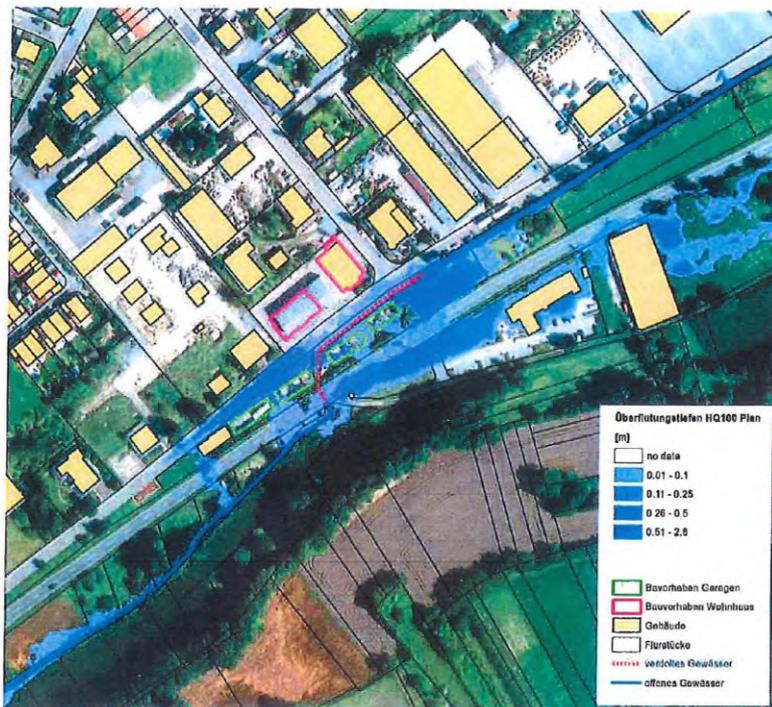


Abbildung 5.1: Überflutungstiefen im Bereich Schenkloch bei einem 100-jährlichen Hochwasser bei Berücksichtigung der Baumaßnahme

Der Neubau der Garagen auf den Flurstücken 13174/1 und 10630 führt zu einer leichten Umverteilung des Hochwasserabflusses. Dadurch ändern sich im Bereich des Bauvorhabens die Überflutungstiefen um bis zu 6 cm. In Südwestlicher Richtung entsteht ein neuer Fließweg zurück ins Gewässer. Die maximalen Fließgeschwindigkeiten im Bereich des Bauvorhabens betragen 0,5 m/s.

Im Bereich der bestehenden Bebauung (Garage südwestlich) findet ein Anstieg der Überflutungstiefen um max. 5cm statt (WSP-IST: 180,84 m+NN, WSP-PLAN: 180,89 m+NN). Im Bereich der Bebauung in Hauptstraße 218 (südöstlich des Bauvorhabens) ist ein Wasserspiegelanstieg um max. 1 cm zu erwarten (bisherige Überflutungstiefen ca. 5 cm, nach dem Neubau ca. 6 cm). Durch die Umverteilung des Hochwasserabflusses entsteht keine neue Betroffenheit. Die Hochwassersituation im Schenkgraben wird nicht nachteilig beeinflusst.

In **Abbildung 5.2** ist der zu erwartende Wasserspiegel-Anstieg für 100-jährliches Hochwasser dargestellt. Hier wird deutlich, dass der Wasserspiegel-Anstieg überwiegend weniger als 5 cm beträgt.

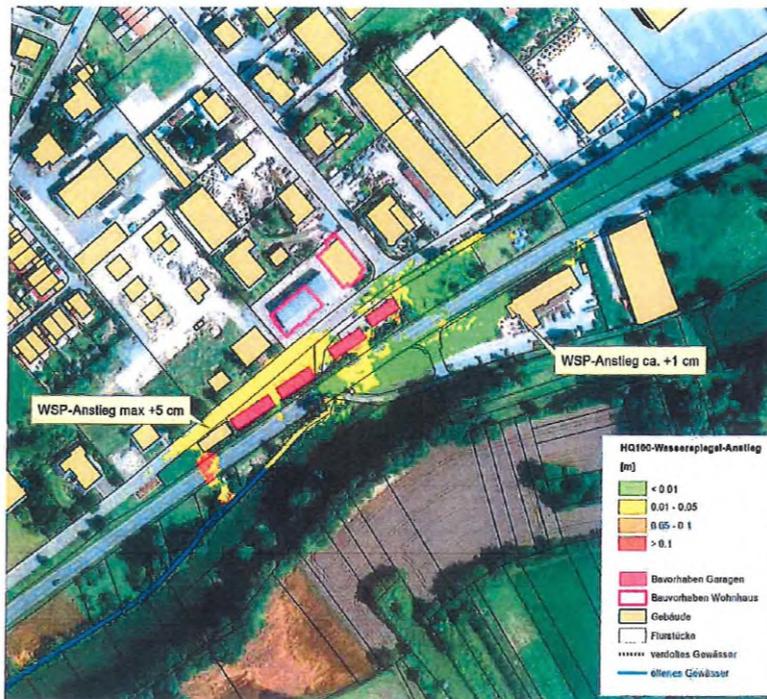


Abbildung 5.2: Darstellung des HQ100-Wasserspiegel-Anstiegs im Bereich der Baumaßnahme

6 Ermittlung des Retentionsraumverlusts

Die Ermittlung des Retentionsraumverlusts erfolgte auf Grundlage der 2D-Berechnungsergebnisse (Überflutungstiefen HQ₁₀₀ im 1x1 m Raster) sowie der vorliegenden Planunterlagen des Architektur- und Ingenieurbüros E. Reiss (Stand: 07/2018).

Durch den Neubau der Garagen geht ein Retentionsvolumen von ca. 34,5 m³ verloren.

Durch den tendenziellen Anstieg der Wasserspiegel in der näheren Umgebung wird jedoch ein Volumen von 59 m³ geschaffen.

In der Summe wird durch den Neubau also ein Volumen von 24,5 m³ aktiviert. Damit ist kein Retentionsausgleich notwendig.



7 Wasserwirtschaftliche Beurteilung der Maßnahme

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung des geplanten Bauvorhabens wurde auf Basis der hydraulischen Berechnung der Detailuntersuchung Hochwasserschutzkonzeption Schenkloch durchgeführt. Da der Neubau der Wohnhäuser auf den Flurstücken 13416 und 13416/8 außerhalb der Überflutungsflächen HQ100 liegt und keinen Einfluss auf die Hochwassersituation hat, wird in diesem Kapitel nur auf den Einfluss des Neubaus der Garagen auf den Flurstücken 13174/1 und 10630 behandelt.

Für die Ermittlung der Auswirkung des Bauvorhabens auf den Hochwasserabfluss wurde ein Plan-Zustand berechnet. Nachfolgend wird auf die Anforderungen gemäß § 78 Absatz 5 WHG eingegangen.

1. Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum

Durch das geplante Bauvorhaben auf den Flurstücken 13174/1 und 10630 (Neubau Garagen) kann bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis eine Fläche von 570 m², die bisher bei diesem Ereignis mit einer Wassertiefe von maximal 25 cm überstaut wird, künftig nicht mehr überflutet werden. Es geht ein Retentionsvolumen von 34,5 m³ verloren. Durch die Umverteilung des Hochwasserabflusses und des daraus resultierenden Wasserspiegel-Anstiegs in Folge der Neubebauung entsteht ein zusätzliches Retentionsvolumen von 59 m³ (vgl. Kapitel 4). In Summe wird entsprechend ein Retentionsvolumen von 24,5 m³ aktiviert. Es ist kein zusätzlicher Retentionsausgleich notwendig.

2. Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser

Aufgrund der Lage des geplanten Bauvorhabens ergibt sich für das Gewässer Schenkgraben keine nachweisliche Veränderung der Wasserstands- und Abflusssituation.

Wie in Kapitel 5 beschrieben ist in direkter Umgebung der Baumaßnahme mit einem Wasserspiegel-Anstieg von bis zu 6 cm zu rechnen. Dadurch entsteht jedoch keine zusätzliche Betroffenheit.



3. Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

4. Hochwasserangepasstes Bauen

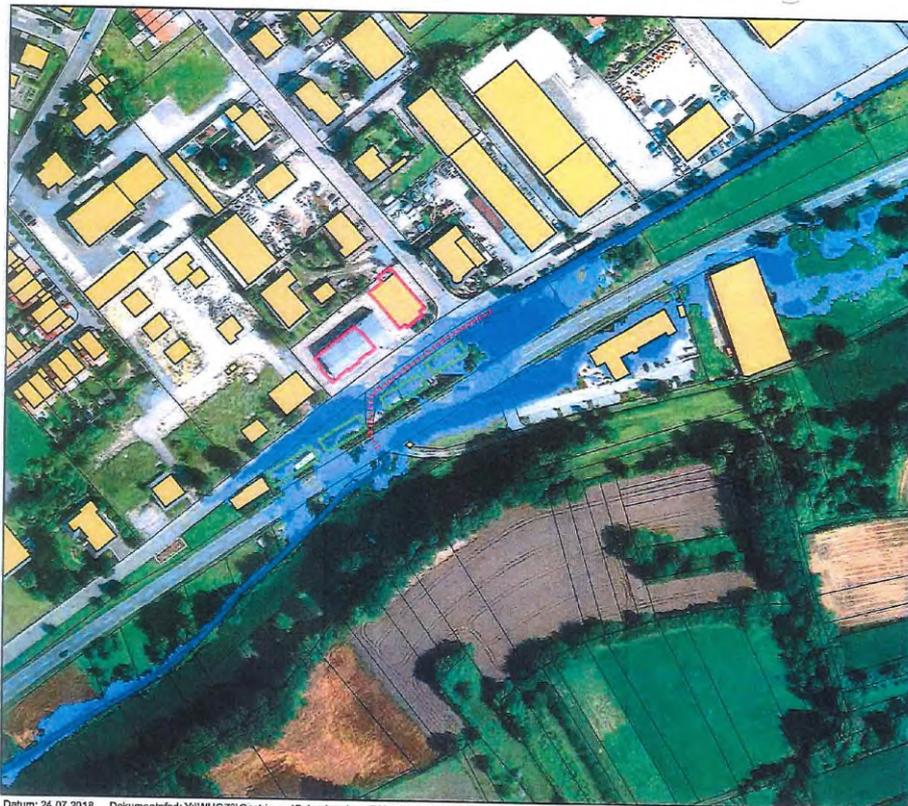
Der Bemessungswasserstand HQ_{100} liegt im Bereich des geplanten Neubaus (Garagen) zwischen 181,62 m+NN am nordöstlichen Ende (Flurstück 10630) und 180,89 m+NN am südwestlichen Ende (Flurstück 13174/1). Es treten Überflutungstiefen von bis zu 26 cm auf.

Wir empfehlen mittels Warnschilder auf die Hochwassergefahr hinzuweisen.

Weitere Angaben zum hochwasserangepassten Bauen sind den Planungsunterlagen des Architekten zu entnehmen.

Hügelsheim, 26.07.2018

WALD + CORBE GmbH & Co. KG



Datum: 24.07.2018 Dokumentpfad: Y:\WHG78\Oestrincoen\Schenkaraben RMC Wohnbau\G01 GIS Projekte\A4_auer_02249_LP_HQ100_2D.mxd

WALD+CORBE

BERATENDE INGENIEURE

Bauvorhaben RMC Wohnbau
Lageplan Überflutungssituation

Ergebnisse 2D-Berechnungen 2018

Überflutungstiefen HQ100 Ist

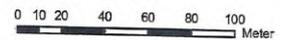
[m]

- no data
- 0.01 - 0.1
- 0.11 - 0.25
- 0.26 - 0.5
- 0.51 - 2.8

- Bavorhaben Garagen
- Bavorhaben Wohnhaus
- Gebäude
- Flurstücke
- verdotetes Gewässer
- offenes Gewässer



Maßstab: 1:2000



Datum: 24.07.2018 Dokumentpfad: Y:\WHG78\Oestrincoen\Schenkaraben RMC Wohnbau\G01 GIS Projekte\A4_auer_02249_LP_HQ100_2D.mxd

WALD+CORBE

BERATENDE INGENIEURE

Bauvorhaben RMC Wohnbau
Lageplan Überflutungssituation

Ergebnisse 2D-Berechnungen 2018

Überflutungstiefen HQ100 Plan

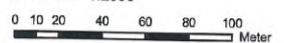
[m]

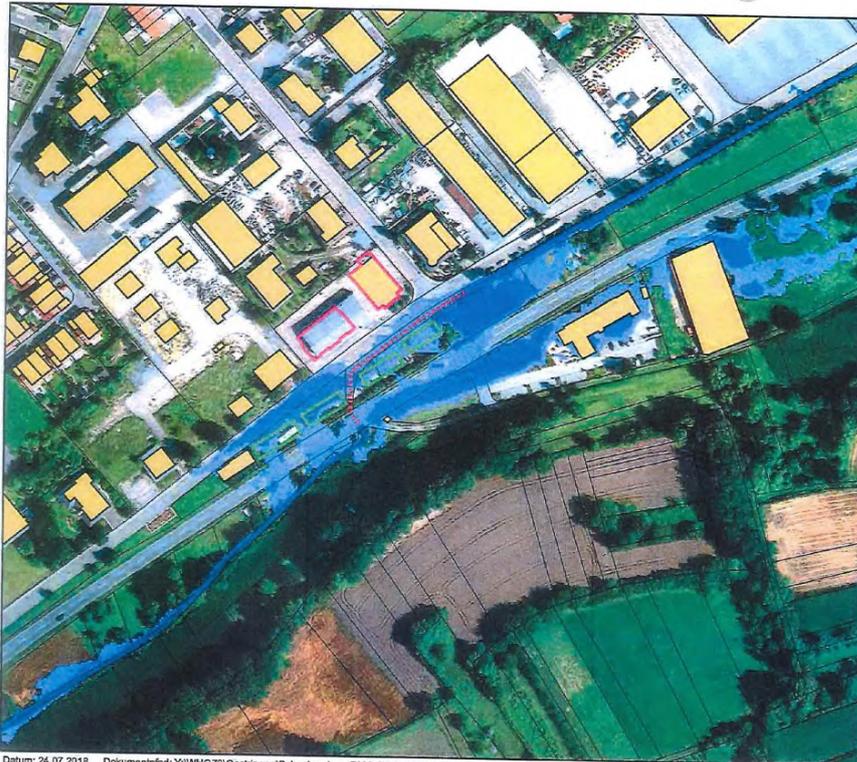
- no data
- 0.01 - 0.1
- 0.11 - 0.25
- 0.26 - 0.5
- 0.51 - 2.8

- Bavorhaben Garagen
- Bavorhaben Wohnhaus
- Gebäude
- Flurstücke
- verdotetes Gewässer
- offenes Gewässer



Maßstab: 1:2000





Datum: 24.07.2018 Dokumentpfad: Y:\WHG78\Oestringen\Schenkaraben RMC Wohnbau\G01 GIS Projekte\A4 quer 02249 LP HQ100 2D.mxd

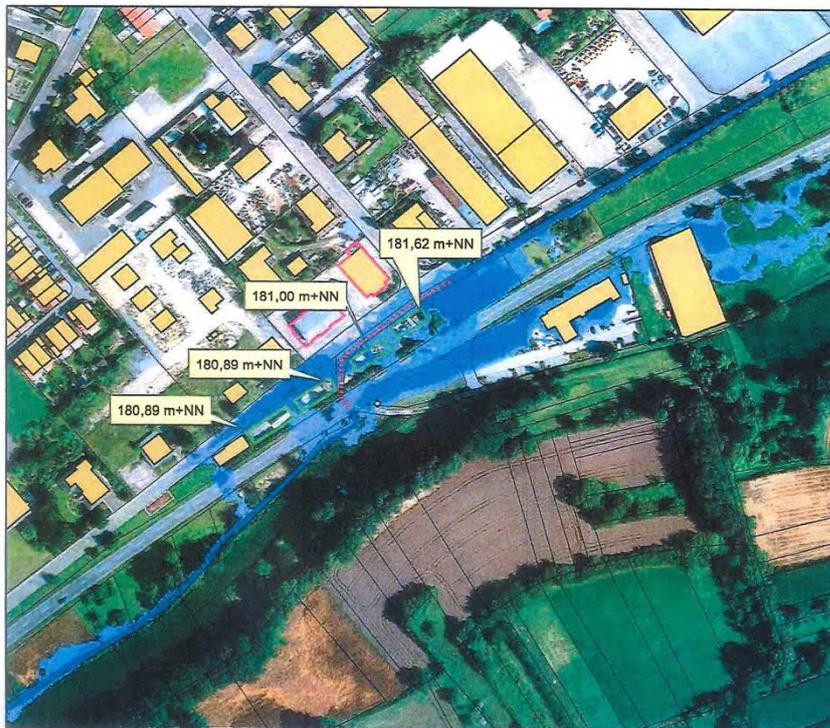
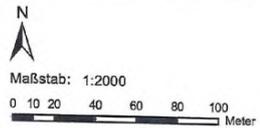
WALD + CORBE
BERATENDE INGENIEURE

Bauvorhaben RMC Wohnbau
Lageplan Überflutungssituation
Ergebnisse 2D-Berechnungen 2018

Überflutungstiefen HQ100 Ist

- [m]
- no data
 - 0.01 - 0.1
 - 0.11 - 0.25
 - 0.26 - 0.5
 - 0.51 - 2.8

- Bauvorhaben Garagen
- Bauvorhaben Wohnhaus
- Gebäude
- Flurstücke
- verdotetes Gewässer
- offenes Gewässer



Datum: 27.07.2018 Dokumentpfad: Y:\WHG78\Oestringen\Schenkaraben RMC Wohnbau\G01 GIS Projekte\A4 quer 02249 LP HQ100 2D.mxd

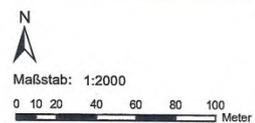
WALD + CORBE
BERATENDE INGENIEURE

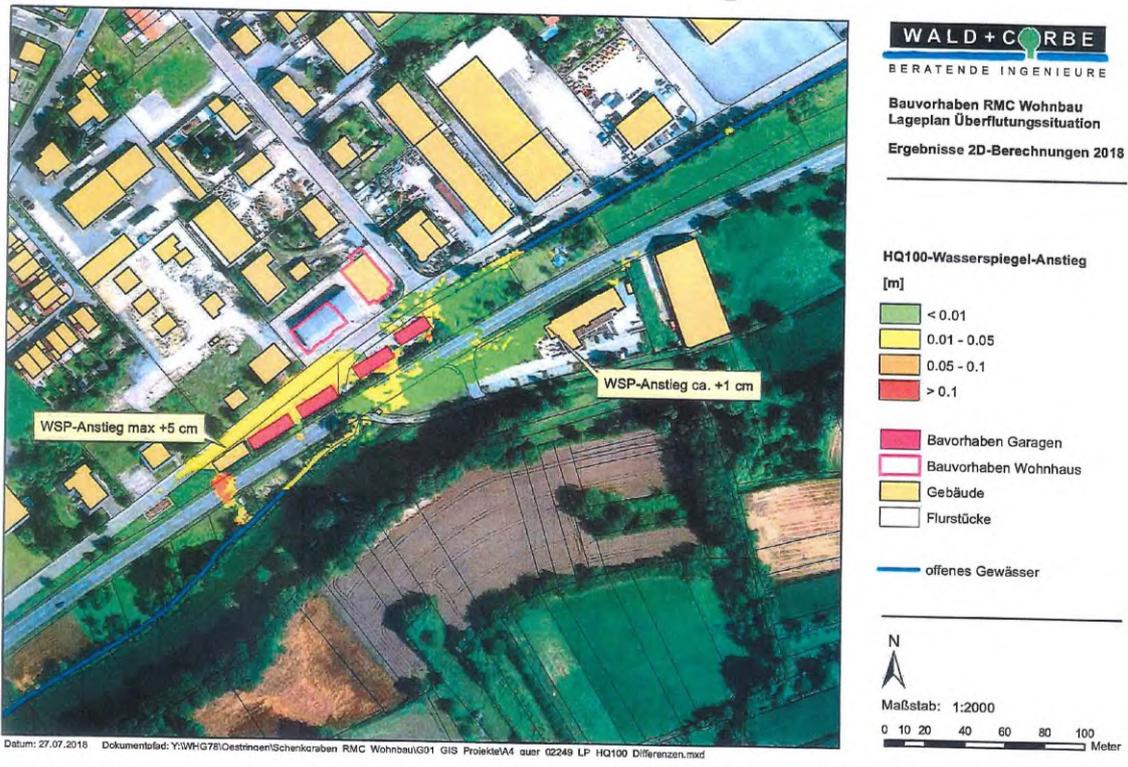
Bauvorhaben RMC Wohnbau
Lageplan Überflutungssituation
Ergebnisse 2D-Berechnungen 2018

Überflutungstiefen HQ100 Plan

- [m]
- no data
 - 0.01 - 0.1
 - 0.11 - 0.25
 - 0.26 - 0.5
 - 0.51 - 2.8

- Bauvorhaben Garagen
- Bauvorhaben Wohnhaus
- Gebäude
- Flurstücke
- verdotetes Gewässer
- offenes Gewässer







Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“, Stadt Östringen

Für eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 13416 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schenkloch I“, 4. Änderung, vom 23.07.2013 aufgehoben und neu gefasst.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

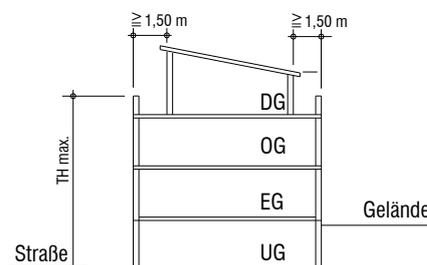
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

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

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut bzw. als Oberkante der Attika des Obergeschosses (Voraussetzung : die Außenwände des Dachgeschosses treten, abgesehen vom Treppenhaus, um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück).



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der „Friedrich-Ebert-Straße“.

2.2. sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand reduziert sich, außerhalb des Hauseingangs-Bereiches, durch herzustellende Geländeaufschüttungen gemäß dem Schnitt A–A des Vorhabenplanes.

2.3. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,75 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten.

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

Die Errichtung von Garagen (oberirdisch errichtet) und überdachten Stellplätzen ist auf dem Flurstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich im Bauwich, d. h. seitlich des geplanten Mehrfamilien-Wohnhauses und mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur „Friedrich-Ebert-Straße“ zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Von jeglicher Bebauung freizuhalten Gartenflächen

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche > 10,00 m² sowie oberirdisch errichtete Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Ausdrücklich zugelassen wird auf dieser Fläche die Anlage eines Kinderspielplatzes, einschließlich der hierfür vorgesehenen Spielgeräte und Sitzgelegenheiten.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23. und 24. BauGB)

Zur Minderung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der B 292 ist gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III oder IV gemäß DIN 4109 zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Büroräumen u. ä. vorzusehen.

Der zu erbringende passive Lärmschutz beinhaltet die Forderung nach Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die schallschutztechnischen Anforderungen an die Fenster gelten auch für diese Belüftungseinrichtungen und möglicherweise vorgesehenen Rolllädenkästen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2017/19.09.2017/08.02.2018 – GI/Ru



Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 11/7“, Stadt Östringen

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2013 wird für eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 13416 aufgehoben und mit den nachfolgend formulierten Festsetzungen neu formuliert.

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

1.1. Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung gemäß dem Vorhabenplan (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auszubilden.

Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Gebäudeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.1.2

Zulässig sind Hecken mit Pflanzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze) mit integrierten Maschendraht- bzw. Stabmattenzäunen, Lattenzäune (senkrechte Lattung) und Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand bzw. Lattenabstand von mindestens 3 cm, sowie Trockenmauern aus Natursteinen bzw. Gabionenwände.

2.2. Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

Die Einfriedigung der Vorgärten ist unzulässig.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

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

2.4. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

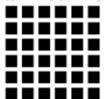
2.5. Abfallbehälter

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

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 1,5 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2017 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt