

**Stadt Östringen  
Stadtteil Eichelberg**

# **Satzung**

## **über den Bebauungsplan „Ackerwald“, 5. Änderung**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 06.05.2019 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ als Satzung beschlossen.

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

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 03.01.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind :

- der Bebauungsplan, bestehend aus :
  - dem Plan im M. 1:500 vom 03.01.2019
  - den unter der Ziffer 3.1. geänderten Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Örtlichen Bauvorschriften vom 05.03.2002 (am 25.10.2004 als Satzung beschlossen) unterliegen keiner Änderung und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 07.05.2019

Felix Geider, Bürgermeister



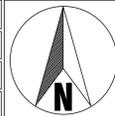
# STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL EICHELBERG

## BEBAUUNGSPLAN "ACKERWALD"

### 5. Änderung

03.01.2019 Maßstab = 1:500

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74839 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 81 94 34 0 FAX: 0 72 81 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Die vorliegende Planfassung beinhaltet alle nach der Durchführung der 5. Bebauungsplanänderung zu beachtenden verbindlichen Festsetzungen. Hierbei wurden die nicht geänderten Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der durchgeführten Änderungen (1. - 5. Änderung) zu einem Gesamtwerk zusammengefügt.

#### Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes

- Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat der Stadt Östringen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 25.02.2019 gefasst. Gleichzeitig erfolgte die Billigung des Planentwurfes. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte am 15.03.2019.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 25.03.2019 bis 25.04.2019 im Rathaus der Stadt Östringen durchgeführt.
- Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2019 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- Nach 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 Abs. 1 BauGB beschlossen.

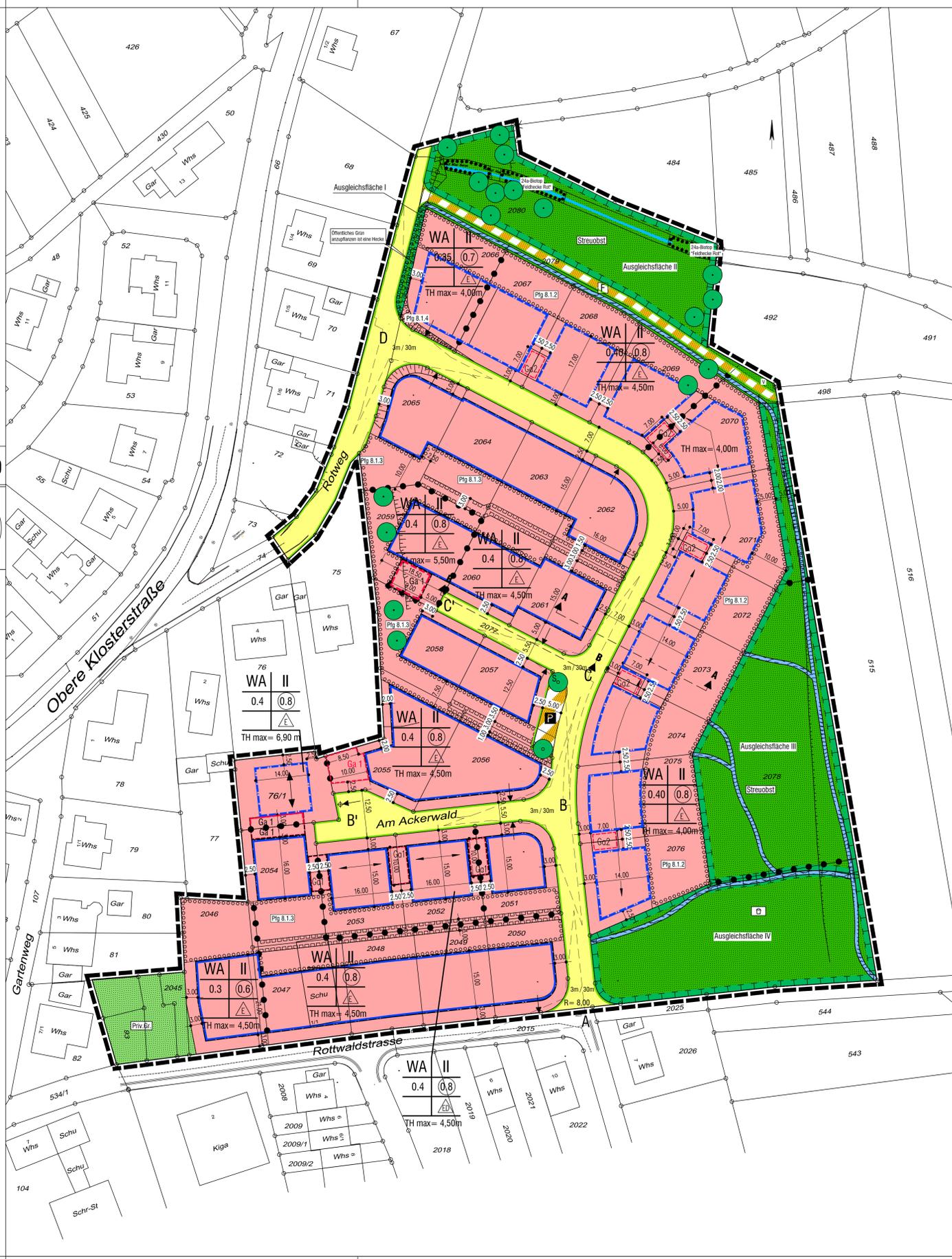
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

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

Östringen, den 07.05.2019

Felix Geider, Bürgermeister

- 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 Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
  - 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 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 Höchstgrenze
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
  - 2.4.1 **TH max =** maximal zulässige Traufhöhe
  - 2.4.2 **→** für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1 **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 4.1 **Gar** Garagen

#### 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1 **---** Straßenverkehrsflächen  
Hier: höhengleicher Ausbau
- 5.2 **---** Straßenbegrenzungslinien
- 5.3 **---** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 5.3.1 **P** Öffentliche Parkplätze
  - 5.3.2 **F** Feldweg
  - 5.3.3 **S** Sammelplatz für Abfallbehälter am Tag der Leerung
- 5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 5.4.1 **V** Verkehrsgrün
- 5.5 **---** Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3m / 30m nach RAS - E

#### 6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 6.1 **→** Hauptfrüchtigung

#### 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 7.1 **Gr** Private Grünfläche
- 7.2 **Gr** Öffentliche Grünfläche
  - 7.2.1 **Streuobst** Streuobst
  - 7.2.2 **Sp** öffentlicher Spielplatz
  - 7.2.3 **Gr** Grabenbegleitende Vegetationszone

#### 8. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)



#### 9. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 9.1 **---** Ausgleichsflächen I - IV

#### 10. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)



#### 11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 11.1 **---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
  - 11.1.1 **●** Pflanzung von Einzelbäumen
  - 11.1.2 **---** Bezeichnung der Pflanzgebiete gemäß der Nummerierung innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen (8.1.2 - 8.1.4)
- 11.2 **---** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)
  - 11.2.1 **●** Erhaltung von Einzelbäumen

#### 12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



#### 13. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)





## Begründung

zum Bebauungsplan „Ackerwald“, 5. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

### I. Rechtskräftiger Planungsstand des Bebauungsplanes „Ackerwald“

Der Bebauungsplan „Ackerwald“ wurde durch die Stadt Östringen im Jahr 2004 aufgestellt.

Eine 1. Planänderung beinhaltet eine Konkretisierung zulässiger Garagen entlang der Hauptsammelstraße und erlangte am 03.11.2006 ihre Rechtskraft.

Die 2. Änderung des Planwerkes erfolgte in den Jahren 2008/2009, um die Kosten der im Bebauungsplan formulierten Ausgleichsmaßnahmen gesetzeskonform und für die Grundstückseigentümer schlüssig nachvollziehbar abrechnen zu können.

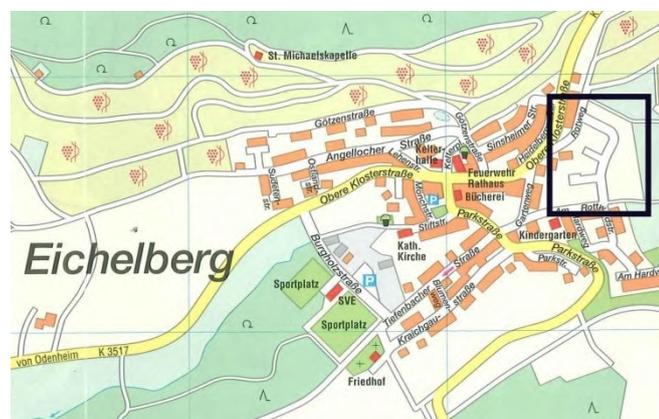
Mit der 3. Planänderung im Jahr 2010 wurde das Flurstück Nr. 76/1 ergänzend in den Bebauungsplan „Ackerwald“ aufgenommen, dessen planungsrechtliche Festsetzungen durch eine 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 nochmals modifiziert wurden.

### II. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Ackerwald“ der Stadt Östringen liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteiles Eichelberg.

Es wurde, nach erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanes, im Jahr 2006 erschlossen.

Die kurze Aufsiedlungszeit verdeutlichte die große Akzeptanz der ausgewiesenen Bauflächen bei der Bevölkerung. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich weitestgehend bebaut.



Darstellung des Baugebietes „Ackerwald“ im Siedlungsgefüge von Eichelberg

### **III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ beabsichtigt die Stadt Östringen, für einen der ausgebildeten Erschließungsstiche die Parkierungssituation zu verbessern, indem in diesem Bereich mögliche Standorte für die Errichtung von Garagen untersucht und als Ergebnis hieraus diese auf dem Flurstück Nr. 2055 planungsrechtlich erweitert wurden.

Darüber hinaus hat die Entwicklung der letzten Jahre den Wunsch der Grundstückseigentümer verdeutlicht, außerhalb der überbaubaren Flächen Gartenhütten zu errichten. Die Stadt Östringen möchte diesem Ansinnen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen durch die Änderung der Ziffer 3.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ Rechnung tragen.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung werden keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die Eingriffe in die einzelnen, im Zuge der Erstellung eines Umweltberichtes zu untersuchenden Schutzgüter haben. Somit sind keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennbar. Dieses gilt insbesondere auch für die Belange des Artenschutzes. Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung bzw. auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird verzichtet.

Grundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ 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 vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

### **V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Die Festsetzungen, die Inhalt dieses Bauleitplanverfahrens sind, werden für das Änderungsverfahren im zeichnerischen Teil durch eine farbige Darstellung herausgearbeitet.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ werden unter der Ziffer 3.1. „Nebenanlagen“ geändert. Die entsprechende Textpassage wird zur Verdeutlichung mit einem grauen Farbton hinterlegt.

Die derzeit rechtskräftigen „Örtliche Bauvorschriften“ (Fassung vom 05.03.2002, am 25.10.2004 als Satzung beschlossen) unterliegen weiterhin keiner Änderung und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Grundzüge der Planung werden von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

### **Erweiterung der Ausweisung möglicher Standorte für Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich auf den als „überbaubar“ angewiesenen Flächen bzw. auf den als mögliche „Garagenstandorte“ gekennzeichneten Flächen zugelassen.

In den zwei Erschließungsstichen des Plangebietes „Ackerwald“ bestehen aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte keine Parkierungsmöglichkeiten. Mit diesem Hintergrund soll in der Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange den Grundstückseigentümern vermehrt die Möglichkeit eingeräumt werden, Garagen auf ihrem Grundstück zu errichten. Mit diesem Hintergrund wird **der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes durch die Ausweisung eines Garagenstandortes auf dem Flurstück Nr. 2055 ergänzt**. Hierbei wird der im Plangebiet formulierte Grundsatz, dass zwischen einer Garage und dem öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 2,50 m bzw. 3,00 m eingehalten werden muss, weiterhin berücksichtigt.

Die vorgenommene Ausweisung berücksichtigt auch die städtebauliche Vorgabe, dass die straßenabgewandten zusammenhängenden Grünflächen privater Grundstücke freigehalten werden von Garagen und deren Zufahrten (Garagen und PKW-Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten).

### **Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Gemäß dem § 23 Abs. 5 BauNVO ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ackerwald“ die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zugelassen. Die Stadt Östringen beabsichtigt, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes diese Regelung dahingehend zu lockern, indem diese Einschränkung zukünftig ausschließlich für Nebenanlagen mit einem Bruttoraumvolumen von mehr als 20 m<sup>3</sup> gelten soll. Damit dürfen, nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung, zukünftig kleinere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und damit auch auf den rückwärtigen Gartengrundstücken errichtet werden. Dieses gilt auch für die Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25. a BauGB mit einem „Pflanzgebot“ (siehe Ziffer 8.1.2 bzw. Ziffer 8.1.3 der „Schriftliche Festsetzungen“) belegt sind.

Dieser Tekturpunkt der Bebauungsplan-Änderung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen den Belangen zum Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes einerseits und den Interessen der Grundstückseigentümer, in die Gestaltung ihres Garten- und Freizeitbereiches kleinere Gebäude integrieren zu dürfen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass damit auch weiterhin größere Nebenanlagen ( $\geq 20$  m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt), auch wenn diese gemäß dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO innerorts verfahrensfrei sind, aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Flächen nicht errichtet werden dürfen.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die zukünftig zulässige Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche sowie die Ergänzung eines Standortes zur Errichtung einer Garage werden keine spürbaren Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild im Bereich des Baugebietes „Ackerwald“ haben.

Die hierdurch ggf. entstehenden zusätzlichen Versiegelungen können bei einer Bewertung im Hinblick auf die Schutzgüter „Wasser“ und „Kleinklima“ unberücksichtigt bleiben, da das hiervon abfließende Oberflächenwasser in die angrenzenden Grünflächen eingeleitet wird.

Die Bebauungsplan-Änderung löst gegenüber der Ursprungsplanung keinen veränderten Sachverhalt hinsichtlich der zu beachtenden Vorgaben im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes aus. Dennoch wird an dieser Stelle nochmals auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

Zusammenfassend wird seitens der Stadt Östringen die Feststellung getroffen, dass aufgrund der Planungsinhalte auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes sowie einer artenschutzrechtlichen Untersuchung verzichtet wird.

## **VII. Erschließungsbeitrag**

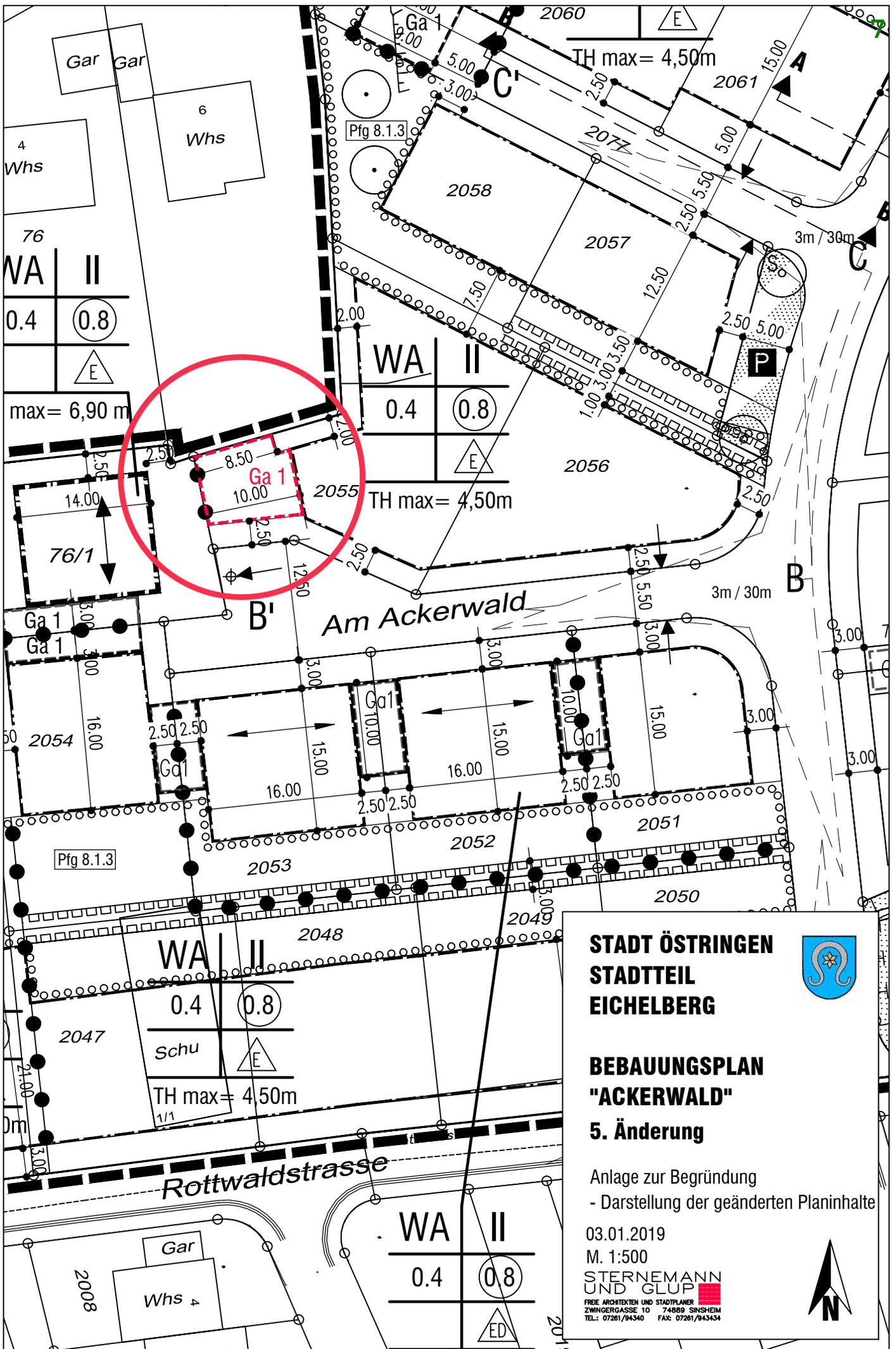
Die Tekturpunkte der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ lösen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke keinen Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.01.2019 – GI/Ru

Felix Geider, 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

Architekt



**STADT ÖSTRINGEN**  
**STADTTEIL**  
**EICHELBERG**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"ACKERWALD"**  
**5. Änderung**

Anlage zur Begründung  
 - Darstellung der geänderten Planinhalte

03.01.2019  
 M. 1:500  
**STERNEMANN**  
**UND GLUP**  
FREE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
 TEL.: 07281/94340 FAX: 07281/943434





## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ackerwald“, 5. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 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 (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

##### 2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

#### 3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

##### 3.1. Nebenanlagen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB mit mehr als 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.

Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen 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)**

### 4.1.

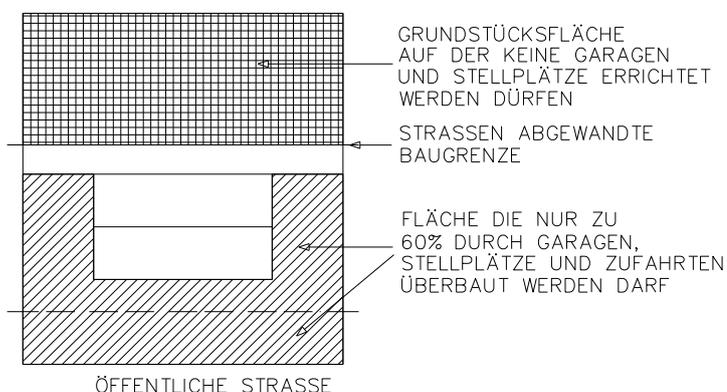
Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen-Standorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“ der Legende) zulässig.

Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

### 4.2.

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) dürfen insgesamt nur zu 60 % durch Garagen, Zufahrten und Stellplätze überbaut werden.

Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.



## **5. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### 5.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

## **6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

### **hier : öffentliche Grünflächen**

### 6.1. Kinderspielplatz

Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

Die Bepflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

## **7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauerhaft zu pflegen (hier : Streuobstwiesen).

## **8. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### 8.1. Pflanzgebot

#### 8.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist pro Grundstück in einem Streifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand, ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.1.2 Hausgärten im Norden und Osten des Wohngebietes, im Übergang zur freien Landschaft

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

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen gilt :

- Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 und 2 mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 auf Sämlingsunterlage auf den gekennzeichneten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die über das Pflanzgebot 8.1.1 bereits festgelegten Bäume sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind hierbei anzurechnen.
- Die mindestens geforderten Bäume sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, zur freien Landschaft hin, zu pflanzen.

#### 8.1.3 Hausgärten im Westen des Wohngebietes, im Anschluss an die bestehende Ortslage

Es gelten die Vorschriften des Pflanzgebotes Ziffer 8.1.2.

Die mindestens geforderten Bäume sind zur Schaffung einer durchgängigen privaten Grünzone im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu pflanzen.

#### 8.1.4 Hecken auf Böschungsflächen

Auf den Böschungsflächen, die im Zuge des Straßenbaus entstehen bzw. verändert werden, sind frei wachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die aufgrund ausgewiesener Sichtfelder nicht zu bepflanzenden Bereiche sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

#### 8.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage gekennzeichnete „Feldhecke Rot“ ist als 24 a-Biotop gemäß den Angaben im Grünordnungsplan dauerhaft zu erhalten.

Gleiches gilt für die in der Planunterlage gekennzeichneten Einzelbäume, die bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen sind.

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

#### 9.1.

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 Gemeinde verändert werden.

#### 9.2. 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**

### **Freiflächenkonzept**

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. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
3. 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 abgetrocknetem Oberboden).
4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
5. 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.
6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend des Landesdenkmalamt zu melden.
7. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu begrünen.
8. Es wird die Empfehlung gegeben, das Oberflächenwasser von Dachflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen (Zisternen) zu speichern. Der Überlauf ist an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen (Ableitung über offene Gräben in die Vorflut). Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) bzw. ein gedrosselter Ablauf ist vorzusehen.

Ursprungsfassung – rechtskräftig seit dem 30.01.2009

Aufstellung der 5. Änderung : Sinsheim, 04.12.2018 / geändert : 03.01.2019 – 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



## **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 gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes (hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

### 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. Auf das Pflanzgebot wird verwiesen.

### 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. Geländeaufschüttungen, Stützmauern

Eingehend auf die bestehende Topographie ist eine geländeangepasste Bebauung und Ausgestaltung der Freiflächen anzustreben.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen mit einem Neigungswinkel  $> 45^\circ$  anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Größere Höhen können ausnahmsweise im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung von PKW-Stellplätzen zugelassen werden.

### 2.5. Abfallbehälter

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

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

Auf jedem Gebäude sind höchstens zwei Antennen zulässig.

#### **4. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bzw. mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 2,0 Stellplätze/WE

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

Aufgestellt : Sinsheim, 05.03.2002 – 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

Muth, Bürgermeister

Architekt