



STADT ÖSTRINGEN

3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

„Dinkelberg III“

3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“

Projekt-Nr.

21060

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

26.11.2021

**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_Geltungsbereich der 3. Änderung
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04_Begründung
- 05_Vorprüfung des Einzelfalls

Anlagen

- Planteile: Originaler B-Plan Dinkelberg III sowie 1. und 2. Änderung.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



STADT ÖSTRINGEN

01

Satzungen

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Dinkelberg III“

SATZUNG

Stadt Östringen



3. Änderung des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

„Dinkelberg III“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am **tt.mm.2021**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

- die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dinkelberg III“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dinkelberg III“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dinkelberg III“. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Geltungsbereich,
2. dem Textteil (03, Seiten 1-9) bestehend aus:
 - a. den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 26.11.2021.
 - b. den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.11.2021.

Beigefügt sind eine Begründung und Anlagen (Planteile: Originaler B-Plan Dinkelberg III sowie 1. und 2. Änderung.) in der Fassung vom 26.11.2021.

§ 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 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Stadt Östringen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Felix Geider, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

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

Stadt Östringen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Felix Geider, Bürgermeister)



STADT ÖSTRINGEN

02

Geltungsbereich

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Dinkelberg III“



STADT ÖSTRINGEN

03

Textlicher Teil

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Dinkelberg III“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Verkehrsflächen	3
7. Versorgungsflächen.....	3
8. Grünflächen.....	3
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
9.1 Außenbeleuchtung.....	4
9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	4
9.3 Versiegelungsgrad	4
9.4 Anlage von Grünflächen.....	4
9.5 Dachbegrünung	5
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	5
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung	7
2. Grundstücksgestaltung	8
2.1. Einfriedungen.....	8
3. Versorgungsleitungen	8
HINWEISE	9

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	9
2. Bauzeitenbeschränkung.....	9
3. Bodenfunde	9
4. Abfallbehälter	9
5. Schottergärten und Begrünung baulicher Anlagen.....	9

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 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

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 maximalen Traufhöhe (TH) sowie der maximalen und absoluten Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (3) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- (4) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt 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

offene Bauweise in Form von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

a abweichende Bauweise

im Sinne einer offenen Bauweise in Form von Reihenhäusern mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) An der Einfahrtseite von Garagen ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Versorgungsflächen für Umspannstationen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche: Kinderspielplatz ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes zulässig.
- (2) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung sind allgemeine Begrünungen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Außenbeleuchtung

- (1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende LED-Leuchten (warmweiß – Farbtemperatur von 3.000 Kelvin) zulässig. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

9.3 Versiegelungsgrad

- (1) Stell- und Parkplätze, Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sowie Hofflächen und freigeführte Fußwegen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil etc.) der einen Abflussbeiwert von max. 0,75 l besitzt, herzustellen.

9.4 Anlage von Grünflächen

- (1) *Aus 2. Änderung:* Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

9.5 Dachbegrünung

- (1) Dächer mit einer Dachneigung von 0-15° sind gemäß Pflanzliste extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmsweise dürfen bis zu 30 % der Dachflächen nicht begrünt sein, um dort Dachaufbauten, Dachluken, Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. zu installieren.
- (2) Sollten die begrüneten Flachdachflächen mit Solarzellen und -modulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden, um den Bewuchs des Gründaches nicht negativ zu beeinflussen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die zu den Flurstücken Nr. 14349/1 und 938 ausgerichteten Außenbauteile (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese dem Lärmpegelbereich IV gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Pro gebildetem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- (2) Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher in einem Pflanzabstand von 4,0 m aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Sträucher (2-5 m hoch)

Haselnuß	Corylus avellana
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monpgyna

Heckenkirsche	Lonicera xylosfeum
Schiehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frongula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	Salis caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus eropaeus
Wolfiger Schneeball	Vibumum lantana

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

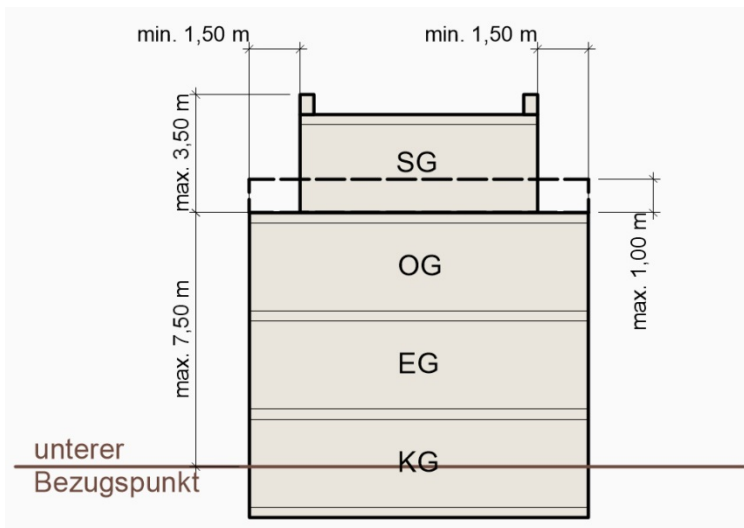
- (3) Zulässige Dachformen für Hauptanlagen sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-38°. Asymmetrische Dachformen sind zugelassen. Hierbei darf die eine Dachseite maximal 75 Grad geneigt sein, die andere Dachseite darf maximal 25 Grad aufweisen.
- (4) Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz max. 1,5 m betragen.
- (5) Dachaufbauten und -einschnitte sind zugelassen.
- (6) Die Einrichtung eines Kniestockes ist zulässig. Der Kniestock darf betragen:
 - bei eingeschossiger Bauweise maximal 1,0 m
 - bei zweigeschossiger Bauweise maximal 0,3 m
 - bei dreigeschossiger Bauweise maximal 0,3 m

Maßgebend für die Höhe des Kniestocks ist das Maß von der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand Sparrenunterkante.

- (7) Sonderregelung für Staffelgeschosse
 - Staffelgeschoße sind eine Form von Teilgeschossen, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine Grundfläche von maximal 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse aufweisen.
 - Der Versprung des Staffelgeschosses hat auf mindestens 2 Gebäudeseiten jeweils mindestens 1,5 m zu betragen.
 - Bei Herstellung eines Staffelgeschosses darf die Höhe der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses nicht mehr als 7,5 m über dem unteren Bezugspunkt (siehe Nummer 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) betragen.
 - Die Geschosshöhe von Staffelgeschossen darf maximal 3,5 m betragen gemessen ab Rohfußbodenhöhe des Staffelgeschosses..

- Brüstungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, gemessen ab Rohfußbodenhöhe des Staffelgeschosses.

Systemschnitt Staffelgeschoss:



- (8) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1. Einfriedungen

- (1) Tote Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen 0,7 m nicht überschreiten.
- (2) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig.
- (3) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante bei Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sowie das bestehende Gelände, wenn keine Verkehrsfläche anliegt.

3. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

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.

2. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

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. Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind zur Abholung so zu platzieren, dass keine Behinderung der Verkehrsflächen erfolgt.

5. Schottergärten und Begrünung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.

Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.





STADT ÖSTRINGEN

04

Begründung

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Dinkelberg III“

3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

„Dinkelberg III“

Projekt-Nr.

21060

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

26.11.2021



**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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	2
3. Übergeordnete Vorgaben	2
3.1 Regionalplanung	2
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne	4
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	4
4. Verfahren	4
5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	6
6. Beschreibung der Änderungen.....	6
6.1 Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung.....	6
6.2 Ergänzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
6.3 Änderung der Festsetzungen zu Dachformen	8
6.4 Streichung der Festsetzung zu Sockelhöhen	8
6.5 Anpassung der Festsetzungen zu Einfriedungen	9
 Abbildungsverzeichnis	 Seite
Abb. 1: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	4

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“ ist der Wunsch der Stadt, zukünftig auch Wohngebäude mit Staffelgeschoss allgemein zulässig zu machen. Weiterhin sollen im gesamten Geltungsbereich versetzte Pultdächer den zulässigen Dachformen hinzugefügt werden, da diese Dachformen in der Vergangenheit verstärkt nachgefragt wurden.

So soll unter anderem in Hinsicht auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Schaffung von zusätzlich benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne hierzu neue Flächen zu versiegeln und Möglichkeit zu einer freieren Bebauungsgestaltung gegeben werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden neben den oben beschriebenen Änderungen auch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie den Bestand hin überprüft.

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

Der zeichnerische Teil wird nicht geändert. Es gelten weiterhin die zeichnerischen Festsetzungen des Originalplanes, in Teilen überlagert von den zeichnerischen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Östringen, nördlich der Heinrich-Mann-Straße und der Scheffelstraße sowie westlich der Reinhold-Schneider-Straße und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dinkelberg III“.



Abb. 1: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Stadt)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha.

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, es existieren jedoch auch mehrere freie Bauplätze. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist verkehrlich vollständig in den Ort integriert.

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.

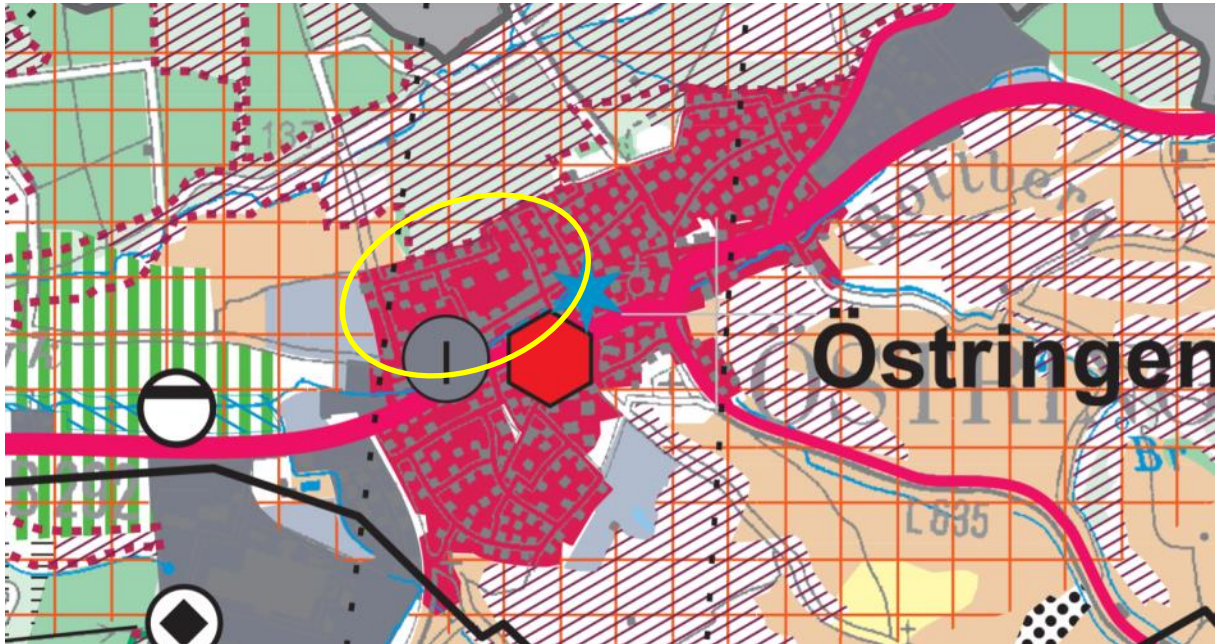


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2021))

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung in einem Gebiet, das als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

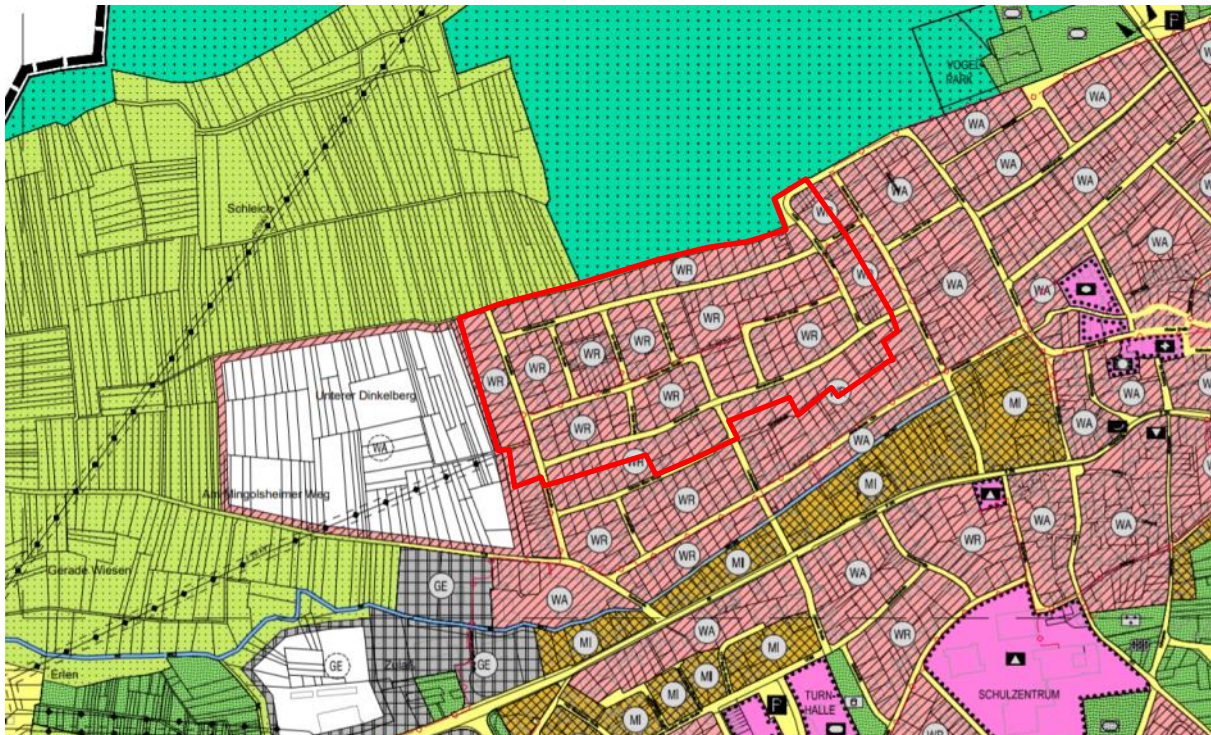


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt, 2021)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar, was der Ausweisung im B-Plan entspricht. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“ samt der 1. und 2. Änderung und ist mit dessen Abgrenzung identisch.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine rechtliche geschützten Gebiet 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 Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“ 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. 10,8 ha. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie 0,35 für einen sehr kleinen Bereich im Osten ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 4,3 ha.

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen einer durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 konnten voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgeschlossen werden. Das Dokument der Vorprüfung des Einzelfalls ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen (Dokument 05).

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen 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.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtlichen Bestand keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, es erfolgen keine Eingriffe, für die eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Staffelgeschosse ermöglicht und versetzte Pultdächer den zulässigen Dachformen hinzugefügt. Weiterhin werden einige Festsetzungen vereinfacht und teilweise gestrichen. Durch die Änderungen ändert sich Umfang und Lage der versiegelbaren Fläche jedoch nicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit durch die B-Plan Änderung nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind jedoch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“ soll unter anderem in Hinsicht auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Schaffung von zusätzlich benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne hierzu neue Flächen zu versiegeln und Möglichkeit zu einer freiere Bebauungsgestaltung gegeben werden. Hierbei wird die versiegelbare Fläche nicht erhöht.

Weiterhin sollen die Festsetzungen an den Bestand und die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

6. Beschreibung der Änderungen

Im Folgenden werden die Änderungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“ beschrieben und begründet.

6.1 Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung

Die bestehenden Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie der Lesbarkeit überprüft und entsprechend redaktionell angepasst. So wurden beispielsweise mehrere Festsetzungen zum besseren Verständnis umformuliert und die Definition des unteren und oberen Bezugspunktes klargestellt.

Hierbei erfolgt auch eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen der Landesbauordnung BW (LBO BW) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den aktuellen Rechtsstand.

6.2 Ergänzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die ergänzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Insekten, Vögeln und Kleintieren sowie der natürlichen Bodenfunktionen und des Grundwassers.

Die Dachbegrünung wirkt sich auf mehrere Faktoren positiv aus, so verbessert sie die Aufenthalts- und Umgebungsqualität durch den Temperatenausgleich und die Lärmreduktion

innerhalb des Gebäudes. Weiterhin verbessert sie die Luftqualität und vermeidet die Überhitzung bei Spitzentemperaturen. Außerdem liefert sie einen wichtigen Beitrag in der Artenvielfalt durch Erhaltung/ Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Insgesamt reduziert die Dachbegrünung die negativen Umweltauswirkungen von bebauter oder versiegelter Flächen zu reduzieren und beeinflusst damit positiv das Kleinklima. Mit der Dachbegrünung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten werden, so dass diese Wässer reduziert in den Kanal abgegeben werden können und damit die Belastung des Kanals gesenkt wird.

Zusätzlich hat die Dachbegrünung noch positive Auswirkung auf das Gebäude durch Schutz der Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Wetter- und Temperaturextremen, Schadstoffen und Verschmutzung.

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
Mensch	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Diese Dachformen unterstützen attraktive Wohnformen, führen zu mehr Wohnraum pro Grundstück und stärken somit die Einwohnerdichte.
Tiere und Pflanzen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Flachdächer und ein dementsprechender Aus- und Umbau bereits vorhandener Gebäude sind im bisherigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein ggf. dadurch eintretender Lebensraumverlust sind damit nicht verbunden. Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in den Hinweisen zum B-Plan verwiesen.
Boden	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche bleibt unverändert.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung auf dem Baugrundstück bleiben unverändert.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
	Durch Staffelgeschosse sind eher mehr Flachdächer zu erwarten, was in Kombination mit der Dachbegrünung positiv wirkt. Zudem werden durch diese Dachformen Solaranlagen gefördert.
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Gebäudehöhen bleiben unverändert und die ortsbildverträgliche Außenwirkung des Baugebietes wird durch die örtlichen Bauvorschriften (z.B. zu Gebäudevor-/rücksprüngen bei Staffelgeschossen, Höhenversatz bei Pultdächern, Materialien der Dacheindeckung etc.) gesichert. Die zurückgenommenen starren Festsetzungen zu Einfriedungen eröffnen neue Möglichkeiten für eine ansprechende und das Ortsbild aufwertende Grundstücksabgrenzung.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die modernen Dachformen erhöhen die nutzbare Wohnfläche der Gebäude, dadurch ist eine Aufwertung/Wertsteigerung der Grundstücke im Baugebiet zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die zusätzlich zulässigen Dachformen nicht verändert, Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

6.3 Änderung der Festsetzungen zu Dachformen

Bisher waren im Geltungsbereich Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Dies wird nun um die Dachform der versetzten Pultdächer erweitert. Versetzte Pultdächer sind auch in Hinsicht auf energieeffizientes Bauen eine begehrte Dachform. Um eine optische Verträglichkeit der versetzten Pultdächer mit der bestehenden Bebauung zu garantieren, sind ausschließlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz darf max. 1,5 m betragen.

Aufgrund der Festsetzungen zu Kniestöcken war die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschossen bisher nicht möglich. Mit der Sonderregelung für Staffelgeschosse sind diese nun unter bestimmten Einschränkungen zulässig. Durch den zweiseitigen Versprung sowie die Höhenfestsetzungen heben sich die Staffelgeschosse optisch deutlicher von den darunterliegenden Vollgeschossen ab und werden in ihrer Gesamthöhe eingeschränkt, was eine zu massiv wirkende Baustruktur im Gebiet verhindert.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes.

6.4 Streichung der Festsetzung zu Sockelhöhen

Die Festsetzung wird gestrichen, da sie nicht mehr der Bestandsbebauung entspricht und somit obsolet ist.

6.5 Anpassung der Festsetzungen zu Einfriedungen

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 0,7 m an Wegen, Straßen und öffentlichen Anlagen wird reduziert und gilt nur noch für Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, da die Begrenzung nur hier aus verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 1,5 m an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird gestrichen, da sie mehr der Bestandsbebauung entspricht und somit obsolet ist. Somit gilt hier das Nachbarrecht.

Aus demselben Grund wird die Festsetzung zur Materialwahl der Einfriedungen gestrichen.



STADT ÖSTRINGEN

5 UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften Bauvorschriften**

„Dinkelberg III“

UVP-Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschriften „Dinkelberg III“

Projekt-Nr.

21060

Bearbeiter

B. Sc. (cand.) L. Flottow

Dipl.-Ing. A. Uhlig

Interne Prüfung: UH 210903

Datum

26.11.2021



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

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB		
Bezeichnung des B-Plans:		B-Plan „Dinkelberg III“
Zweck des B-Plans der Innenentwicklung:		1. Änderung der Dachformen: - Staffelgeschoss soll allgemein zulässig werden - versetzte Pultdächer als neue zulässige Dachform 2. Überprüfung der Festsetzungen auf Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung und dem Bestand 3. redaktionelle Anpassungen zur besseren Lesbarkeit
	Wiedernutzbarmachung von Flächen	☐
	Nachverdichtung	☐
	Andere Maßnahme der Innenentwicklung	☒
Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO (zwischen 20.000 und 70.000 m ² gem. § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB)		43.000 m ²
Ausschluss der UVP-Pflicht gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB		☒ ja ☐ nein
Ausschluss der Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB		☒ ja ☐ nein
Ausschluss von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB		☒ ja ☐ nein

Erläuterungen zur Vorprüfung des Einzelfalls i.S.v. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anlage 2 Nr. 1 BauGB: Merkmale der Bebauungsplans					welche
1.1	Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i. S. d. § 35 Abs.3 des UVPG setzt	Der B-Plan enthält folgende Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen:			---- <i>Keine Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung (Baugebietstyp, GRZ, Baugrenzen etc.) bleiben unverändert.</i>
1.2	Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan entspricht den Zielen:	ja	nein	welche
		Landschaftsrahmenplan	☒	☐	Siedlungsfläche Bestand
		Landschaftsplan <i>Stand 1999, ist veraltet.</i>	☐	☐	---
		Regionalplan Mittlerer Oberrhein	☒	☐	Siedlungsfläche Bestand
		Flächennutzungsplan	☒	☐	Wohnbaufläche
1.3	Bedeutung des B-Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbes. Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch die Beschränkung der B-Plan Änderung auf zusätzlich zulässige Dachformen in einem bereits bebauten Wohngebiet im Innenbereich wird eine freiere Gebäudegestaltung bei Umbau und Modernisierung ermöglicht. Es werden keine Flächen neu versiegelt und keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.			
1.4	für den B-Plan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Es sind keine umweltbezogenen bzw. gesundheitsrelevanten Probleme zu erwarten.			
1.5	Bedeutung des B-Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan entspricht den Zielen:	ja	nein	welche
		RL 2012/18/EU (Seveso III-RL), z.B. Bewirtschaftungsplan, Maßnahmenprogramm	☒	☐	<i>keine Relevanz von Störfallbetrieben</i>
		RL 200/60/EG (WRRL), RL 2008/105/EG: z.B. Bewirtschaftungsplan, Maßnahmenprogramm etc.	☒	☐	<i>keine Gewässer im Geltungsbereich</i>
		Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	☒	☐	<i>keine Betroffenheit von Schutzgebieten</i>
		RL 2002/49/EG (Umgebungsärm-RL): Lärmminierungsprogramm / Lärmaktionsplan Östringen Stand 05/2021	☒	☐	<i>Keine Relevanz der Planung für Lärmemissionen. Der B-Plan befindet sich außerhalb eines Lärmsanierungsgebietes.</i>
		RL 2008/50/EG: Luftreinhalt- und Aktionsplan <i>Liegt in Östringen nicht vor.</i>	☒	☐	<i>Keine Relevanz der Planung für Schadstoffemissionen.</i>

Anlage 2 Nr. 2 BauGB: Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			pot. erheblich	unerheblich (vermeidbar/ kompensierbar)	nicht betroffen
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der B-Plan sieht eine Nutzung bereits bebauter Flächen vor. Es kommt zu keiner neuen Versiegelung, die über das bisher zulässige Maß hinausgeht. Die dauerhafte Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich wird fortgesetzt.		X	
2.2	kumulativer/grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Der B-Plan befindet sich nicht in Grenznähe.			X
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Es bestehen durch die Planung keine Risiken bzgl. Störfällen, Katastrophen oder schweren Unfällen.			X
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans wird nicht verändert. Die Wirkungen der Planung – Änderungen an den zulässigen Dachformen – sind von sehr geringer Reichweite und für die meisten Schutzgüter auf das Gebäude selbst beschränkt. Lediglich für das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) besteht wegen der Sichtbarkeit der Dachlandschaft eine über das Baugrundstück hinausgehende Reichweite. Die schutzgutbezogenen Wirkungen der Planung sind jedoch sehr gering.		X	
2.5	Bedeutung und Sensibilität des vorauss. betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen/Grenzwerten	Gegenüber der aktuellen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet sowie Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.			X
2.6	Folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Am Geltungsbereich grenzt nördlich das FFH-Gebiet „Nördlicher Kraichgau“ an. Durch die Änderungen der zulässigen Dachformen sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses FFH-Gebietes zu erwarten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Schwetzinger und Hockenheimer Hardt“ befindet sich in ca. 11 km Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Wirkraumes.			X

Anlage 2 Nr. 1 BauGB: Merkmale der Bebauungsplans			welche			
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Das nächstgelegene NSG „Malscher Aue“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Wirkraumes.				X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	--- nicht betroffen ---				X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	--- nicht betroffen ---				X
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG	Am Geltungsbereich grenzt nördlich das Biotop Eichenaltholz Rixloch NW Östringen an. Das geschützte Biotop befindet sich außerhalb des Wirkbereiches der B-Plan Änderung (zulässige Dachformen), sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.				X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	--- nicht betroffen ---				X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	--- nicht betroffen ---				X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	--- nicht betroffen ---				X
2.6.9	in amtlichen Listen/Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäol. bedeutende Landschaften eingestuft sind.	--- nicht betroffen ---				X

Überschlägige Gesamteinschätzung:

- | | |
|---|--|
| | <p>Der Bebauungsplan führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären</p> <p>➔ Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB</p> |
| X | <p>Der Bebauungsplan führt wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären</p> <p>➔ Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB</p> |

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dinkelberg III“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes verbessert werden. Im Geltungsbereich sollen Staffelgeschosse ermöglicht und versetzte Pultdächer den zulässigen Dachformen hinzugefügt werden.

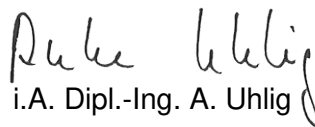
Durch die Planung ändern sich weder die Art der baulichen Nutzung, noch Umfang oder Lage der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen. Beeinträchtigungen des Schutzzweckes von natur- und fachgesetzlichen Schutzgebieten und -objekten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

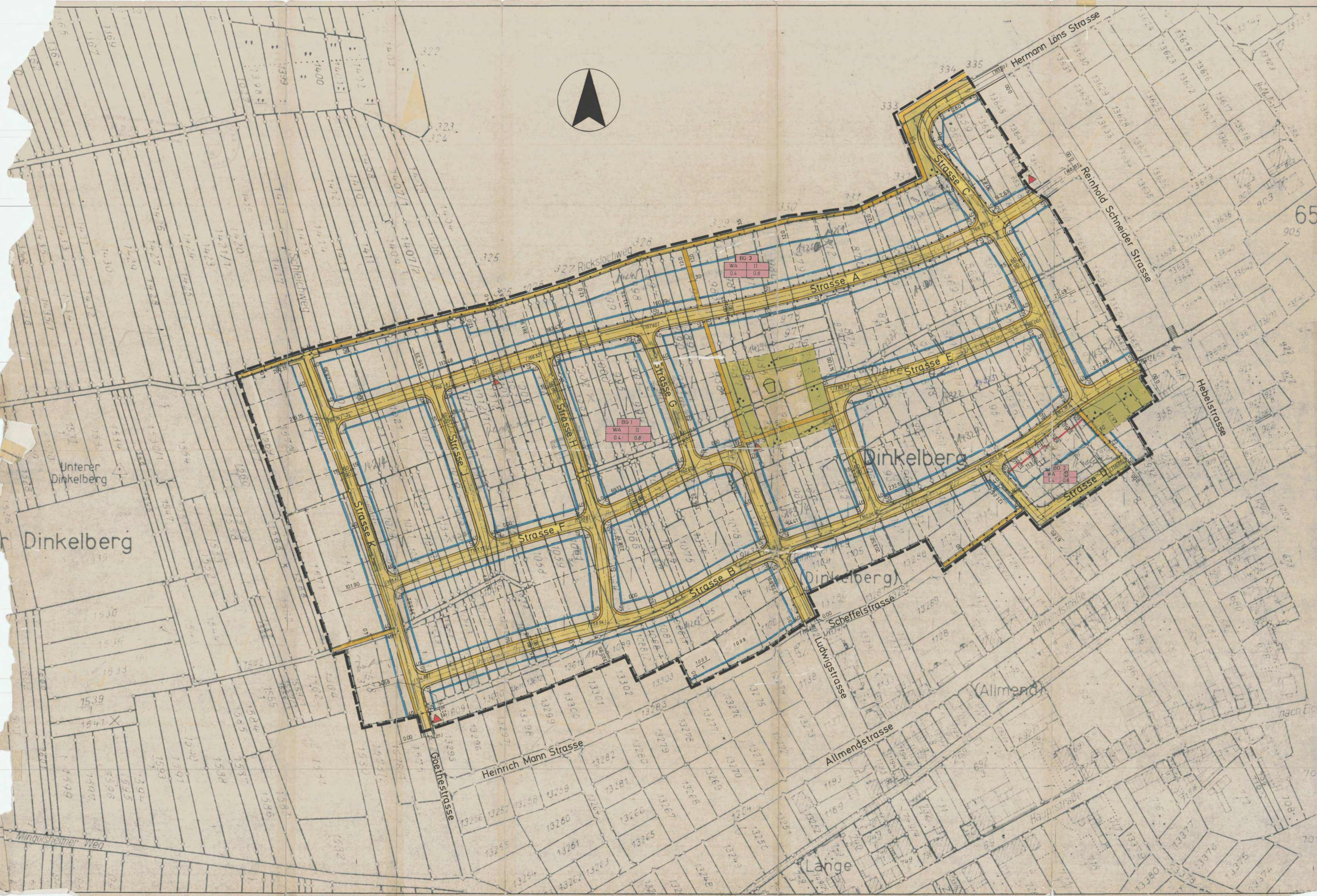
Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben.

Die vorliegenden Umweltinformationen sind zur Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ausreichend.

Die Durchführung einer UVP im Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Bruchsal, den 26.11.2021
BHM Planungsgesellschaft mbH


i.A. Dipl.-Ing. A. Uhlig



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN DINKELBERG III

M 1:1000 Baulinienplan

ZEICHENERKLÄRUNG :

	Gehweg Fahrbahn		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung						
	Grenze des Planungsgebietes	<table border="1"><tr><th colspan="2">Baugebietnummer</th></tr><tr><td>WA</td><td>II</td></tr><tr><td>04</td><td>08</td></tr></table>	Baugebietnummer		WA	II	04	08	Art der Nutzung Grundflächenzahl
Baugebietnummer									
WA	II								
04	08								
	Straßenbegrenzungslinie	<table border="1"><tr><th colspan="2">Geschloßzahl (zwingend) Geschloßflächenzahl</th></tr><tr><td>WA</td><td>II</td></tr><tr><td>04</td><td>08</td></tr></table>	Geschloßzahl (zwingend) Geschloßflächenzahl		WA	II	04	08	
Geschloßzahl (zwingend) Geschloßflächenzahl									
WA	II								
04	08								
	Neue Grundstücksgrenze		Öffentliche Grünflächen						
	Baugrenze		Kinderspielplatz						
	Baulinie		Befahrbarer Weg Fahrgasseweg						
	Bestehende Bebauung		Geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 3.2.1982 Östringen, 1.3.1982						
	Immensanstation		Höhe der Strassenachse						
			Stationierung der Strasse						

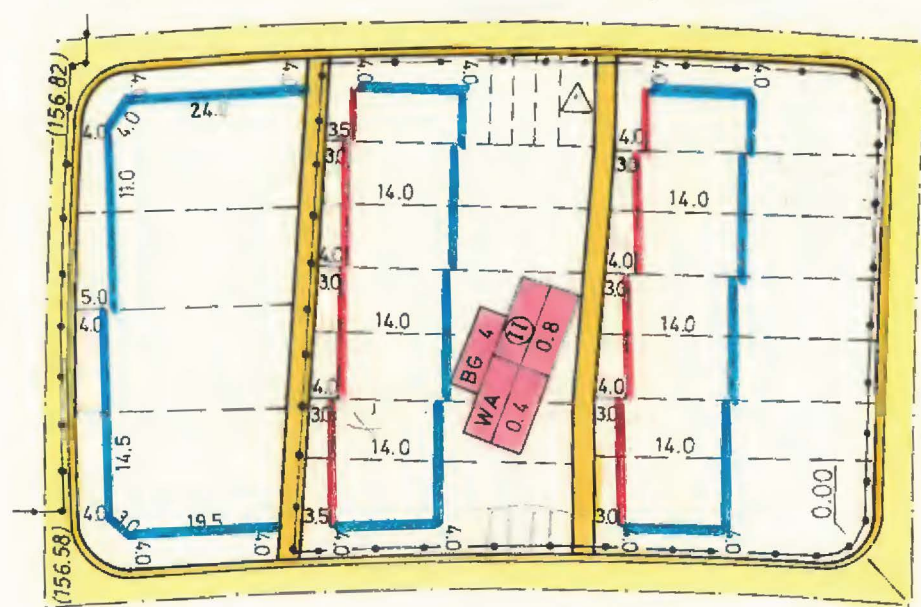
Der Bebauungsplan wurde auf Beschluß des Gemeinderates aufgestellt und in der vorliegenden Form am 25.11.80 genehmigt.
Östringen, den 15.6.1981

Der Bebauungsplan wurde nach § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.12.80 bis 15.1.81 öffentlich ausgelegt.
Die Offenlegung wurde ortsüblich bekanntgegeben.
Östringen, den 15.6.1981

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 15.6.81 nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Östringen, den 10.7.1981

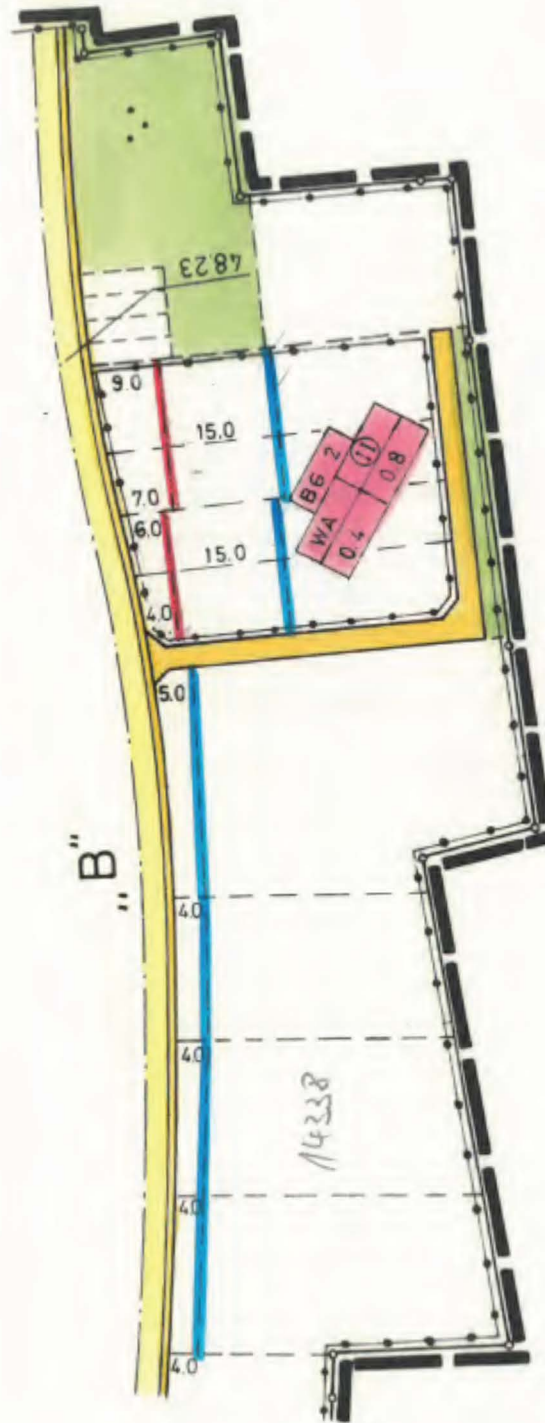
Der Bebauungsplan wurde nach § 11 BBauG vom 18.12.1981 genehmigt.
(Siegel u. Unterschrift)

Der genehmigte Bebauungsplan hat nach § 12 BBauG in der Zeit vom 18.12.81 bis 18.12.81 öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung wurde am 23.12.81 ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan ist mit Datum vom 23.12.81 rechtsverbindlich.
(Siegel u. Unterschrift)



Bebauungsplan Dinkelberg III
Deckblatt 1

BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI
7500 KARLSRUHE 1
Badenwerkstr.-Am Festplatz 7 · Telefon (0721) 23659



Stadt Östringen

Bebauungsplan Dinkelberg III

Deckblatt 2

BAU-PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7500 KARLSRUHE 1

Badenwerkstr.-Am Festplatz 7 · Telefon (0721) 23659



Stadt Östringen

Bebauungsplan Dinkelberg III

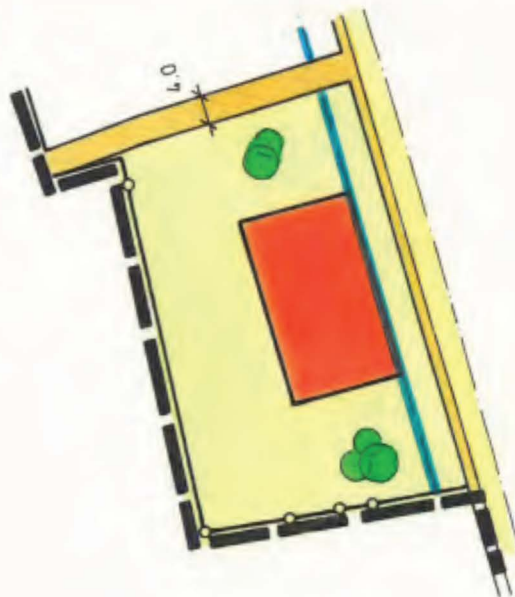
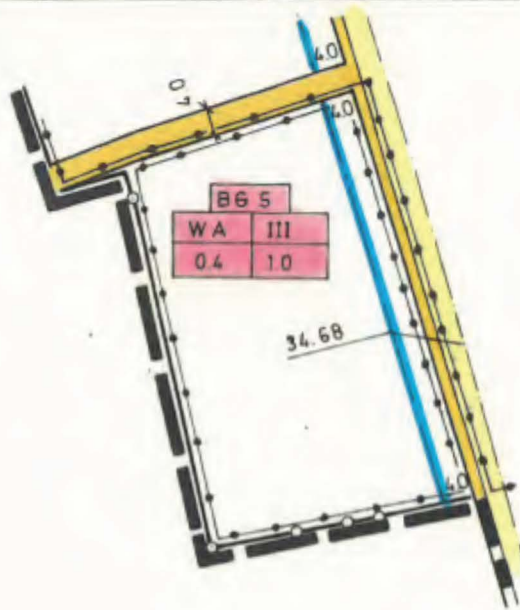
Deckblatt 2

BAU-PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7500 KARLSRUHE 1

Badenwerkstr.-Am Festplatz 7 · Telefon (0721) 23659



Stadt Östringen

Bebauungsplan
Dinkelberg III
Deckblatt 3

BAU-PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE VBI

7500 KARLSRUHE 1
Badenwerkstr.-Am Festplatz 7 · Telefon (07 21) 23659



Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der Bebauungsplan-Teiländerung
- 1.2.  Nachrichtliche Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dinkelberg III"

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

- 2.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauGB)
- 2.1.1.  WA Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 3.2. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- 3.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
- 3.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 3.4.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß gemessen in der Gebäudemitte von der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche

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

- 4.4.  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- 5.1.  Hauptfahrrichtung

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 6.1.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

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 - Lärmpegelbereiche IV