



über **a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Odenheim“**

b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Odenheim“

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 09. 10.2001

a) aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung

b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Odenheim“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Odenheim“ als

Satzungen

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

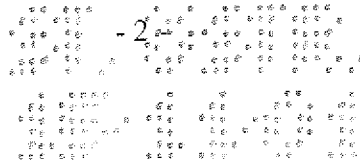
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 26.04.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind

1. der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) dem Plan mit zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen vom 26.04.2001 (geändert am 01.10.2001) -M 1:500-
 - b) dem Lageplan -M 1:500-, den Grundriss, Schnitt- und Ansichtszeichnungen des geplanten Hochbauvorhabens -M 1:100-vom 26.04.2001 (geändert am 01.10.2001)
2. die örtlichen Bauvorschriften vom 26.04.2001 (geändert am 01.10.2001).

Beigefügt sind eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) und der Durchführungsvertrag.

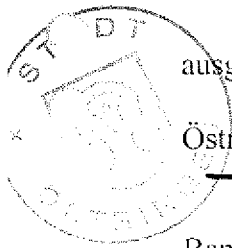


§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

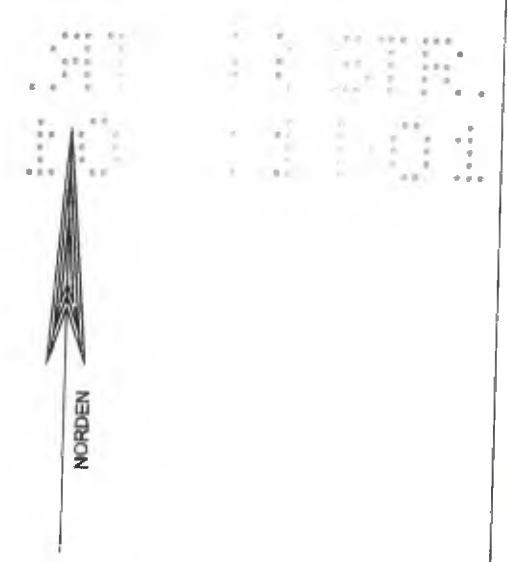


ausgefertigt:

Östringen, den 15.11.2001

Bamberger, Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN



LEGENDE

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
SO Sondergebiet	III	
0,8	Grundflächenzahl	2,4 Geschossflächenzahl
b	Bauweise	SD 35°-50° Dachneigung
g	abweichende geschlossene	PD 5°-24°
		FD

- Baugrenze
- Baufenster
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- STP Fläche für Stellplätze
- Einfahrtsbereich
- Hauptfahrichtung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Seniorenzentrum Odenheim

Kirchstrasse 10 - 14
76684 Odenheim

Bauherr :

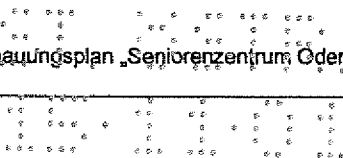
Reinacher - Projekt -
Entwicklungsgesellschaft mbH
Hirschstrasse 17/1
75015 Bretten

Planung :

Dipl. Ing. Werner Reinacher
Dipl. Ing. M. Schulz (Arch.)
Dipl. Ing.(FH) D. Rühle (Arch.)
Hirschstrasse 17/1
75015 Bretten

M 1 : 500

Plan-Nr.: 001
geänd.: 01.10.01 Schulz
gez.: 26.04.01 Schulz



Schriftliche Festsetzungen

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

SO Sondergebiet „Seniorenzentrum“

§ 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
 - die Geschossflächenzahl (GFZ)
 - die Zahl der Vollgeschosse (Z)
- siehe Einschrieb im Plan

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (3,4) BauNVO

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

- geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO), entlang der Kirchstrasse, bis zu einer Bautiefe von max. 16,00 m.
- abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), Grenzbebauung zum Grundstück Flst-Nr. 172 mit einer Bautiefe von max. 16,00 m .

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die notwendigen Sichtflächen im Bereich der Zufahrt sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Anpflanzungen dürfen nur mit niedrig wachsenden Pflanzen bis maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante der L552, vorgenommen werden.

7.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % naturnah mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu Pflanzenliste).

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.2 Pflanzenliste

Bäume 1. Größenordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Walnuß	Juglans regia

Bäume 2. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

Straucharten:

Ackerrose	Rosa arvensis
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharicus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hollunder	Sambucus racemosa

noch Straucharten:

Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Hecken:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Buchsbaum	Buxus sempervirens

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§§ 73 und 74 Abs. 1 - 8 LBO für Baden-Württemberg vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521 9) i.V.m. § 9 (4) BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1. Dach

1.1 Dachform siehe Eintrag im Plan

1.2 Dachneigung siehe Eintrag im Plan

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Der First der Dachaufbauten darf frühestens 1 m unterhalb des entsprechenden Hauptfirstes beginnen. Gestaltung der Aufbauten und Material zur Deckung der Dachflächen soll dem Hauptgebäude angepasst werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Stellplätze und Einfriedungen / Flächenversiegelungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige bauliche Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist unbedingt zu vermeiden.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken und sonstige Hofflächen sind mit Ausnahmen der Flächen mit grundwassergefährdender Nutzung mit einem Pflasterbelag (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Grünfugen) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

3. Entwässerung

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Um eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Kanalisation durch Niederschlagswasser zu vermeiden, wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in das naheliegende Gewässer (Katzbach) eingeleitet.

Vor der Einleitung sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Odenheim“

III HINWEISE

Werden bei der Durchführung von in Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Landkreis Karlsruhe

Stadt Östringen
Ortsteil Odenheim

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Seniorenzentrum Odenheim“

Reinacher-Projekt-Entwicklungsgesellschaft mbH
Hirschstrasse 17/1
75015 Bretten

Tel.: 07252 / 9787 – 0
Fax: 07252 / 9787 – 12

1. Angaben zur Gemeinde

Östringen besteht aus den Ortsteilen Stadt Östringen, Odenheim, Eichelberg und Tiefenbach.

Die Gesamteinwohnerzahl beträgt 12.636 (Odenheim: 3.655 Einwohner).

Die demographische Entwicklung der Bevölkerung bringt es mit sich, dass der Anteil der älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger mit 60 und mehr Lebensjahren in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich ansteigen wird.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, vor Ort in den Städten und Gemeinden die Konzeptionen zur Schaffung und Bereithaltung von Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie Tagespflegeangebote weiter zu entwickeln.

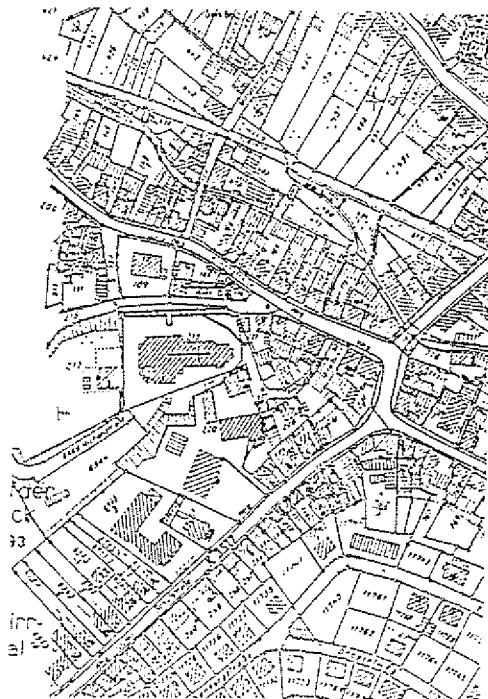
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das in der vorliegenden Planung dargestellte Gebiet liegt in der Ortsmitte und ist Teil der Stadtkernsanierung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1734 m² und beinhaltet die

Flurstücke Nr. 169
169/2
171
140/8

Der Planbereich wird derzeit nicht genutzt. Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes in seiner näheren Umgebung.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäss § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschliessungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschliessungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB verpflichtet.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sanierung des Stadtkerns. Die Flächen sollen zur Bereitstellung von Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie Tagespflege, Laden- und Praxisflächen genutzt werden.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Östringen mit den Ortsteilen Odenheim, Eichelberg und Tiefenbach, der am 04.11.1999 vom Landratsamt Karlsruhe genehmigt wurde, sind im Bereich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

5. Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan ersetzt die vorhandene Bebauung der Kirchstrasse 10 bis 14 und passt sich an die vorhandene Bebauung an.

Es wird ein Sondergebiet (SO „Seniorenzentrum“) ausgewiesen.

Um eine Deckung der erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten werden die Flächen für Stellplätze festgesetzt.

6. Verkehrskonzeption

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Kirchstrasse (L 552).

Es wird eine fußläufige Anbindung von der Kirchstrasse zum innerörtlichen Fuß- und Radweg „Alte Bahntrasse“ (Brücke über Katzbach) geben.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Seniorenzentrum“ gemäss § 11 BauNVO ausgewiesen.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 2,4, sowie die maximale Zahl von III Vollgeschossen bestimmt.

Die Festlegung der Dachform und Dachneigung gewährleisten ein Einfügen in die umgebende Bebauung.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die „geschlossene Bauweise“ und die „abweichende Bauweise“ festgelegt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

- Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Durch die im Plan festgelegten Standorte der Stellplätze sowie die im Textteil geregelte Zulässigkeit von deren Standorten wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze gewährleistet.

- Grünfläche

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll vermieden werden. Durch die Festsetzung eines wasserdurchlässigen Belages für die Stellplätze soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlages im Gebiet selbst ermöglicht werden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Punkt II der textlichen Festsetzungen bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Hier werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen: Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll eine optimale Einbindung in das Orts- bzw. Stadtbild erzielt werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

- Entsorgung

Erforderliche Maßnahmen wie Müllentsorgung können wahrgenommen werden, die erforderlichen Fahrbahnbreiten sind vorhanden.

- Wasser- und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung ist mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

- Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

- Gas

Die Versorgung mit Erdgas ist mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

9. Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 3 genannten Ziele.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen können bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen werden.

10. Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Nach Einführung des § 8 a-c in das Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne der Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung abzuwägen. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne, zu denen auch der Grünordnungsplan zählt, zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist, da es sich um eine Maßnahme im Zuge der Stadtkernsanierung handelt, nicht notwendig.

Eine Aussage über die Anpflanzung von Bäumen ist im Vorhaben- und Erschliessungsplan getroffen.

11. Abwägung

Der Bedarf an Schaffung und Bereithaltung von Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie Tagespflegeangebote rechtfertigen die Ausweisung eines Sondergebietes „Seniorenzentrum“ im Planungsraum.

Zusätzlich sind die positiven Entwicklungsaspekte für die Ortschaft Odenheim, insbesondere die Sanierung des Stadtkerns in die Abwägung eingeflossen.

Gemäss § 1(6) BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abgewogen werden.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches festgesetzt.

Die Bedenken und Anregungen, die sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben, werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, soweit möglich, integriert.

12. Kosten und Finanzierung

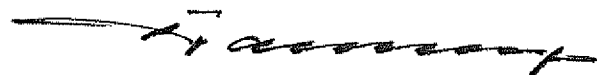
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist finanziell realisierbar. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger gedeckt.

Bretten, den 01. Oktober 2001

Östringen, den 01.10.2001

Reinacher-Projekt-Entwicklungsgesellschaft mbH
Hirschstrasse 17/1
75015 Bretten

Tel.: 07252 / 9787 – 0
Fax: 07252 / 9787 – 12



Bamberger, Bürgermeister