

## Stadt Östringen

# Satzung

## über den Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 7. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 24.09.2007 aufgrund der §§ 1, 2, 8-10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 7. Änderung, als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 21.05.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus

- dem Plan im M. 1:500 mit den geänderten zeichnerischen Festsetzungen vom 21.05.2007

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

### § 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.



*W. Muth*  
Östringen, den 25.09.2007  
W. Muth, Bürgermeister



# STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL ODENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "ELSBERG-RÖTE" 7. ÄNDERUNG

21.05.2007

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



### Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 21.05.2007. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2007 ortstüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.06.2007 bis 18.07.2007 im Rathaus der Stadt Östringen.
3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.06.2007 bis 29.07.2007.
4. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürgeranhörung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.09.2007 über die vorgelegten Bedenken und Anregungen beraten und in der gleichen Sitzung den Bebauungsplanentwurf unverändert als Satzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 i.V. mit § 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 ausgestellt.

Östringen, den 25.09.2007



W. Muth,  
Bürgermeister

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Elsberg-Röte" ist gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.09.2007 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. z. B. 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.2. GR max = Maximal zulässige Grundfläche
  - 2.3. z. B. 0.5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - 2.4. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 2.5. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
    - 2.5.1 TH max = maximal zulässige Traufhöhe
    - 2.5.2 GH max = maximal zulässige Gebäudehöhe
    - 2.5.3 max WE / pro Gebäude maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
  - 3.1. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.2. **a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
  - 3.3. **---** Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baulinie, die keiner Änderung unterliegt
  - 3.4. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) rechtskräftig festgesetzte Baugrenze, die keiner Änderung unterliegt
    - 3.4.1 **---** Neu konzipierte Baugrenze
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
  - 4.1. **□** Straßenverkehrsflächen
  - 4.2. **---** Straßenbegrenzungslinien
  - 4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
    - 4.3.1 **□** Verkehrsgrün
    - 4.3.2 **---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. und 6. BauGB)**
  - 5.1. **▨** Aufschüttung
  - 5.2. **▩** Abgrabung
  - 5.3. **▧** Stützmauer (bepflanzt)
- 6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
  - 6.1. **→** Hauptfrischrichtung
- 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)**
- 8. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 7. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung „Elsberg-Röte“ der Stadt Östringen wurde, da die Grundzüge der ursprünglichen Planung von der Änderung nicht betroffen sind, auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Stadt Östringen konnte so verfahren, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestanden.

Die Umweltbelange sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen, da durch die Bebauungsplan-Änderung den Bauherren lediglich eine größere Wahlmöglichkeit im Hinblick auf den Standort einer Bebauung im rückwärtigen Bereich eingeräumt wird. Hierbei bleiben die maximal zulässige Grundfläche einer Bebauung sowie die nicht zu überschreitenden Trauf- und Gebäudehöhen unverändert, so dass weder die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima“ noch der Belang „Landschaftsbild“ eine zusätzliche Beeinträchtigung erfahren.

### II. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde parallel hierzu innerhalb einer angemessenen Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Es gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der Träger öffentlicher Belange planungsrelevante Stellungnahmen ein.

### III. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplan-Änderung sieht eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, Flurstücke-Nr. 3911 und Nr. 3913, vor. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde geprüft, ob ein um 4,00 m zurückversetztes Gebäude zwangsläufig die Zulässigkeit höherer Trauf- und Gebäudehöhen erfordert. Die anhand von Geländeschnitten entwickelten Entwurfs-Varianten kamen nicht zum Tragen, da diese zu dominante Gebäudehöhen zur Folge gehabt hätten. In der Abwägung ist der Gemeinderat zu der Auffassung gelangt, dass der bei Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen erforderlich werdende zusätzliche Geländeabtrag als vertretbar anzusehen ist.

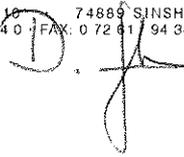
Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, den 25.09.2007 – GI/Ru



  
W. Muth, Bürgermeister

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 16 74886 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34

  
Architekt

## Begründung

zum Bebauungsplan „Elsberg-Röte“, 7. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Rechtszustand und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Elsberg-Röte“ wurde durch das Landratsamt Bruchsal am 26.07.1966 genehmigt.

Punktuelle Änderungen in den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in den Jahren 1967, 1968, 1971 und 1982 durchgeführt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes stellte für das Quartiere „Nibelungenstraße“ (L 552) – „Rötestraße“ – „Schillerstraße“ – „Am Elsberg“ eine generelle Überarbeitung der Festsetzungen dar und wurde am 20.12.2004 durch den Gemeinderat der Stadt Östringen als Satzung beschlossen.

Die nunmehr beschlossene 7. Änderung des Bebauungsplanes „Elsberg-Röte“ beinhaltet, wie auch die zwischenzeitlich durchgeführte 6. Änderung, eine Erweiterung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen für einen Teilbereich im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung des Wohnquartiers.

Alle weiteren, in der Planunterlage nicht kenntlich gemachten zeichnerischen Festsetzungen behalten, wie auch die Schriftlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften, in der derzeit rechtskräftigen Fassung ihre Gültigkeit.

### II. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für den Inhalt der Bebauungsplan-Änderung sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316), sowie die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Die geänderten Festsetzungen werden in der Planunterlage im M. 1:500 durch eine farbige Darstellung als verfahrensrelevant gekennzeichnet.

Die Bebauungsplan-Änderung wird, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind, auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Diese Vorgehensweise wird wie folgt begründet :

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche ergibt sich keine Veränderung der städtebaulichen Struktur. Sämtliche bestehenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben rechtsverbindlich. Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur sowie die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

### III. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Östringen ist bestrebt, durch Ihre Bauleitplanung eine bauliche Nutzung bisher ungenutzter rückwärtiger Gartengrundstücke im Innenbereich zu fördern und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

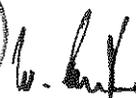
Unter diesem Hintergrund sieht die Bebauungsplan-Änderung eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flurstücke Nr. 3911 und Nr. 3913 vor. Die hier festgesetzten bergseitigen Baugrenzen werden jeweils um 4,00 m in nördliche Richtung verschoben. Hierdurch kann ein größerer Abstand zu den vorderen Gebäuden eingehalten und für beide Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt zur Erschließung dieses rückwärtigen Bereiches realisiert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter der Voraussetzung, dass in der vorhandenen Hanglage, im Vergleich zum bisherigen Planungsansatz, keine höheren Gebäudekubaturen entstehen. Aus diesem Grund werden die im Zuge der 5. Änderung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen nicht fortgeschrieben und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Als Folge dieses Planungsansatzes werden größere Geländeabträge nördlich der zweiten Bauzeile erforderlich sein.

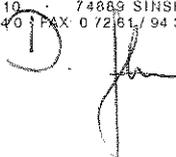
Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen behalten für die im Änderungsbereich zulässige rückwärtige Bebauung uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Dieses gilt für die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse, die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden maximalen Grundfläche, die festgesetzte Bauweise sowie die bestehende Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.05.2007 – GI/Ru



  
W. Muth, Bürgermeister

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74869 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

  
Architekt