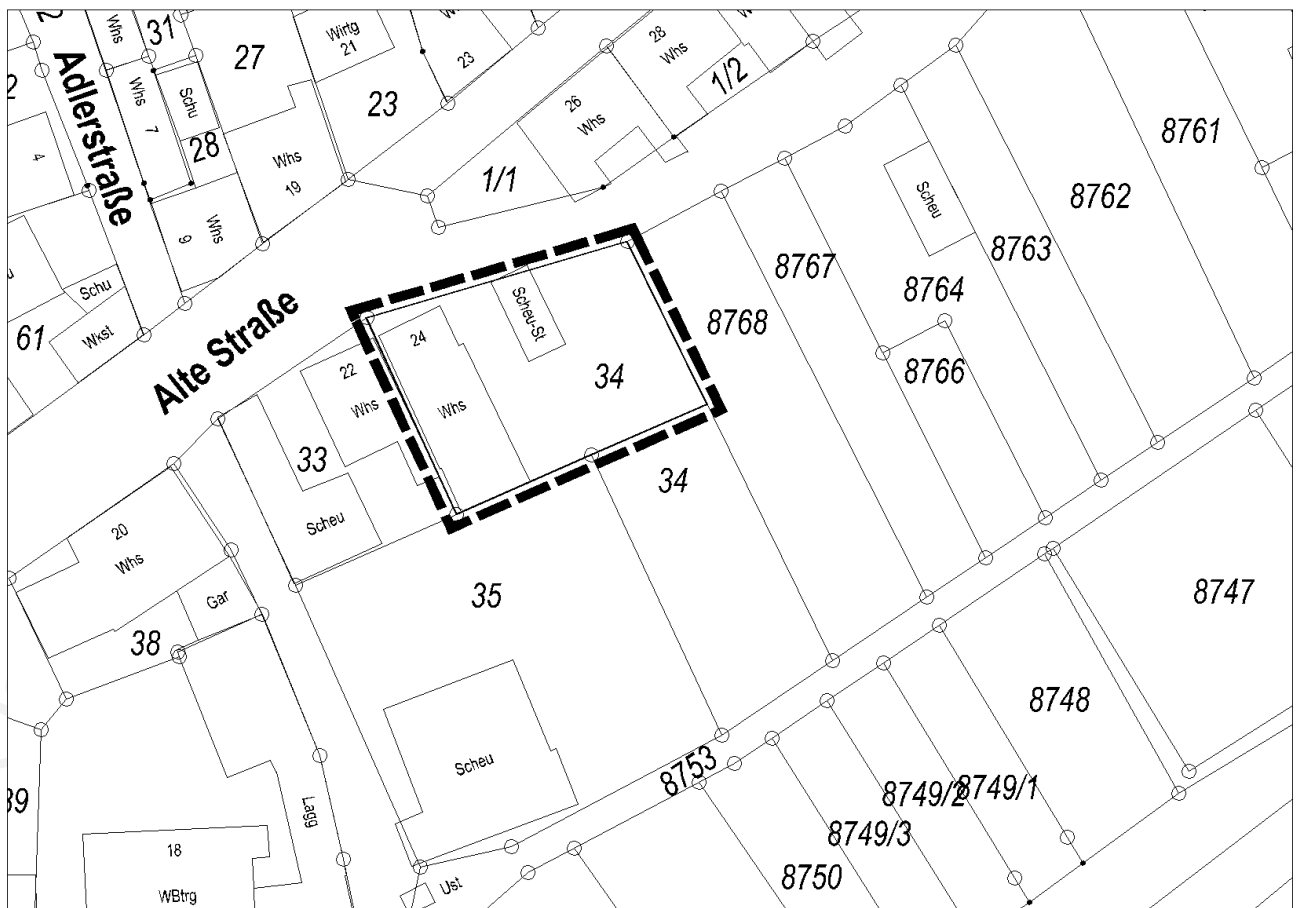




Begründung

zur Einbeziehungssatzung „Alte Straße“



Aufgestellt : Sinsheim, 27.02.2017/22.05.2017 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

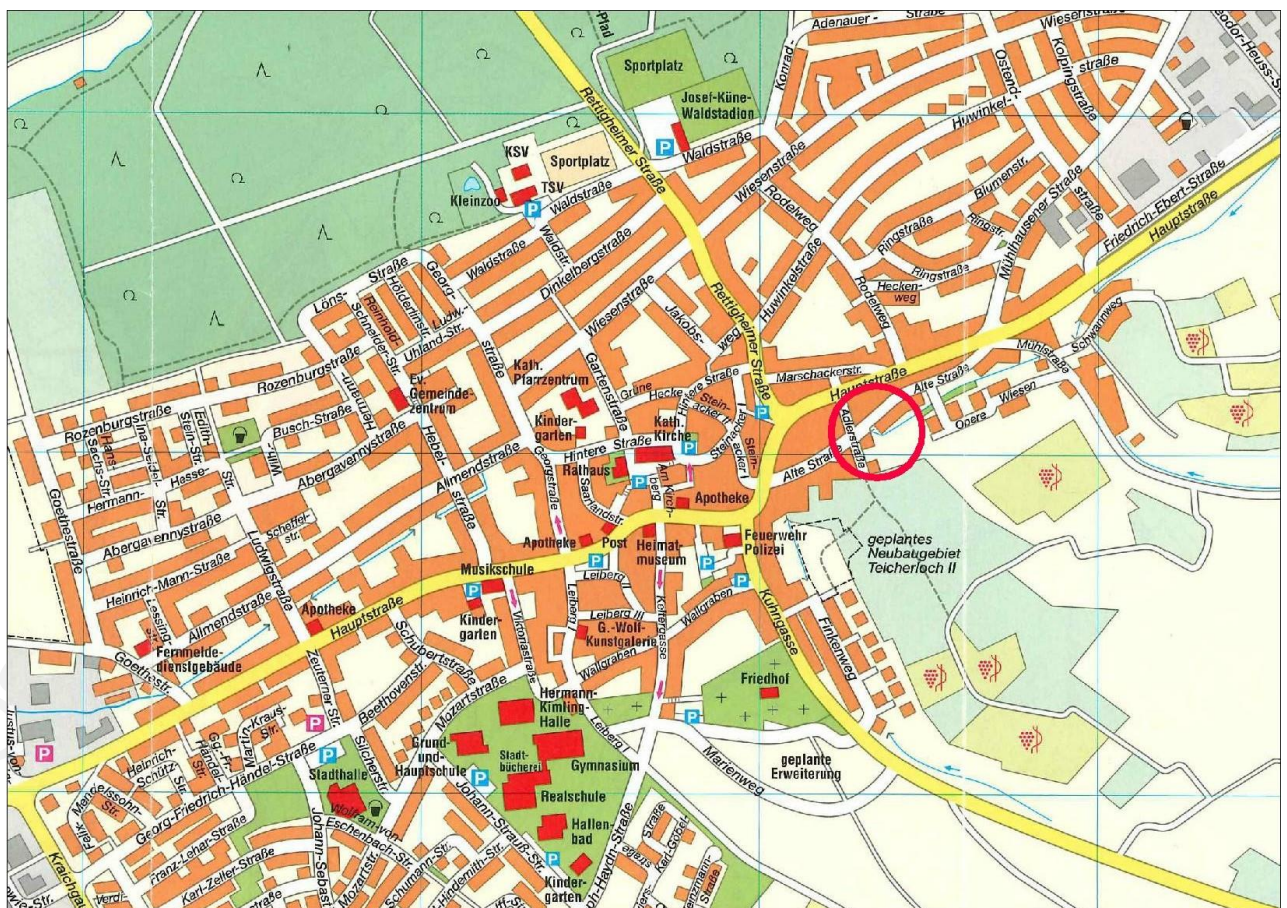
I. Ziel und Zweck der Aufstellung der Satzung

Ziel und Zweck der Aufstellung der Satzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Östringen am süd-östlichen Rand, in Anlehnung an die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches, städtebaulich zu arrondieren.

Durch den Erlass der Satzung soll die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 34, unter Berücksichtigung des vorhandenen Umfeldes, herbeigeführt werden.

Darüber hinaus beinhaltet die Satzung einzelne Festsetzungen, die die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Östringen für diesen Bereich präzisieren sollen.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Ortsplan verdeutlicht die Lage der Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

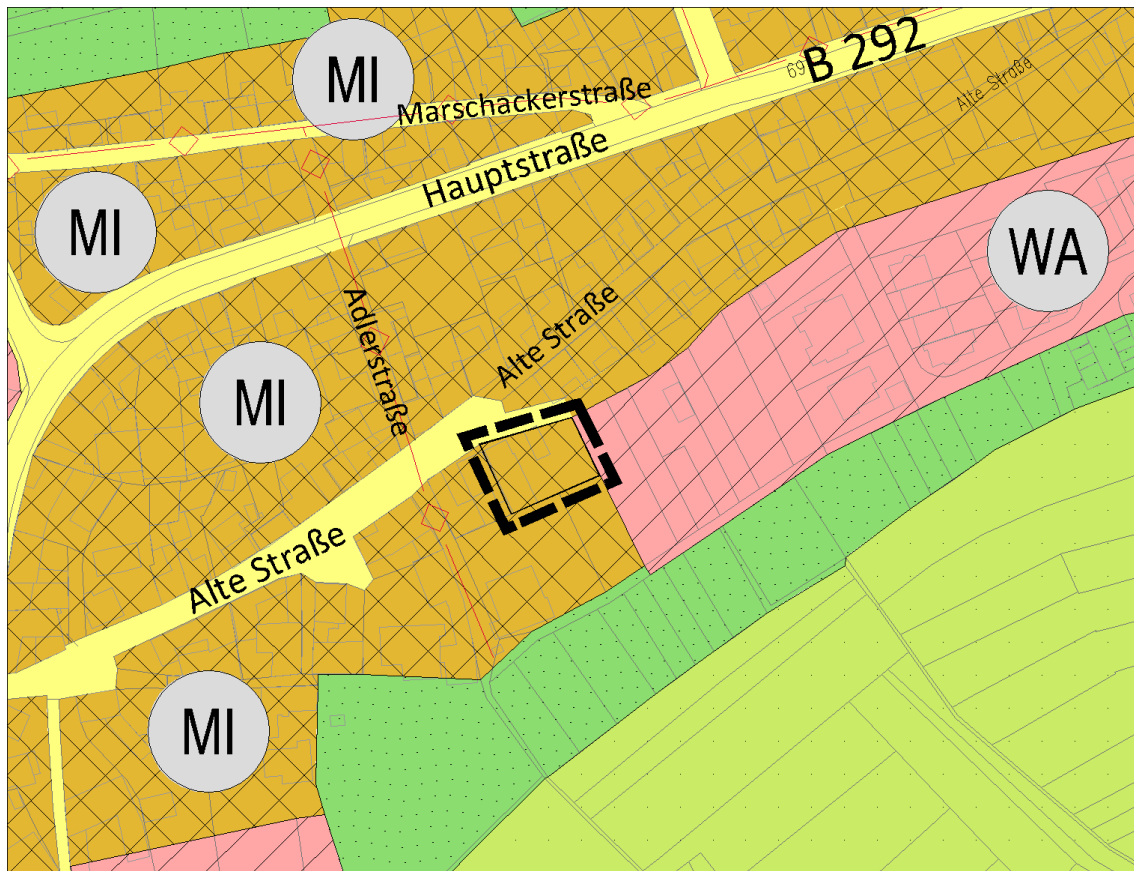


II. Rechtliche Grundlagen

Die Rechtliche Grundlage des Satzungs-Entwurfes bildet der § 34 Abs. 4 Ziffer 3. BauGB, nach dem einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, wenn diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

Die im vorliegenden Fall einbezogene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen lediglich allgemein als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Aussage des Flächennutzungsplanes steht somit dem Vorhaben prinzipiell nicht entgegen.



Die rechtlichen Grundlagen für die Aussagen der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

III. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die „Alte Straße“ von Östringen ist historischen Ursprungs und verläuft parallel der „Hauptstraße“.

Sie ist geprägt durch eine eng an den Straßenraum angeordnete Bebauung. Die aus der Landwirtschaft heraus hier schwerpunktmäßig vorzufindende Bauform ist überwiegend 2-geschossig und weist in der Mehrzahl steil geneigte Satteldächer auf.

Im Bereich des Flurstückes Nr. 34 teilt sich katastermäßig der Straßenzug, wobei der süd-östliche „Zweig“ des Flurstückes die Trasse des verdohten „Freibach“ darstellt. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung.

Somit stellt das Flurstück Nr. 34 das letzte, derzeit in diesem Bereich bebaubare Grundstück dar. Die Erschließung erfolgt über das hier noch vorhandene ausgebaute Straßenstück.

Die östlich des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung liegenden Flächen der Flurstücke Nr. 8761 bis Nr. 8768 gelten als „Gartengrundstücke“ und gelten damit als „nicht erschlossene Flächen des Außenbereiches“.

Die Einbeziehungssatzung „Alte Straße“ formuliert den Flächenanteil des Flurstückes Nr. 34, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Es handelt sich um die Fläche des bestehenden Wohnhauses sowie des unmittelbar östlich hieran angrenzende Grundstücksteiles.

Der südliche Teil des Flurstückes Nr. 34 gilt damit auch weiterhin als „Außenbereichsfläche“.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen als Baufläche dargestellt und ist durch die bauliche Nutzung der auf den Flurstücken Nr. 33 und Nr. 34 vorhandenen Haupt- und Nebengebäude geprägt.

IV. Durch die Satzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB formulierte Festsetzungen

Um die wesentlichen Planungsziele der Stadt Östringen für diesen Bereich zu verdeutlichen, werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB einzelne planungsrechtliche Festsetzungen formuliert. Die Vorgaben sind fester Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird gemäß § 2 des Satzungs-Textes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch diese Vorgabe soll sichergestellt werden, dass der primäre Nutzungszweck des Grundstückes der Errichtung von Wohngebäuden dient.

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes und der räumlichen Enge der „Alte Straße“ werden gemäß dem Satzungs-Text die im § 4 Abs. 3 BauNVO unter den Ziffern 3., 4. und 5. genannten „ausnahmsweise zulässige Nutzungen“ nicht Bestandteil der Satzung und sind damit an diesem Standort unzulässig (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Die Platzierung einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 34 erfolgt durch die Ausweisung zweier Baufenster. Die gewählte Lage soll Gewähr dafür sein, dass der Straßenraum auch zukünftig in diesem Bereich weiterhin räumlich durch eine Bebauung begrenzt ist.

Die Planung unterstreicht die städtebauliche Bedeutung des vorhandenen Gebäudes „Alte Straße Nr. 24“ und ermöglicht darüber hinaus die Errichtung eines zweiten Baukörpers auf dem genannten Grundstück.

Der Mindestabstand zwischen den zukünftig auf diesem Grundstück zulässigen Gebäuden beträgt 5,00 m, wobei bei einer Umsetzung der Planung die Vorgaben des § 5 der Landesbauordnung zu beachten sind.

3. Zulässige Gebäudekubaturen

Die Einbeziehungssatzung formuliert nicht zu überschreitende Trauf- und Gebäudehöhen. Diese sind definiert durch Höhenquoten, angegeben in m über Normalhöhennull (NHN). Sie entsprechen dem auf dem Grundstück bereits vorhandenen baulichen Bestand („Alte Straße“, Gebäude Nr. 24). Damit kann, bei einem Verzicht auf eine größere Sockelhöhe, eine dreigeschossige, nach Norden hin ausgerichtete Fassade entstehen. Diese fügt sich städtebaulich in die Abwicklung der vorhandenen Straßenraum-Bebauung der „Alte Straße“ ein.

V. Erschließung der durch die Satzung ermöglichten Bebauung

Die Erschließung der durch die Satzung zukünftig ermöglichten Bebauung ist durch die vorhandene Straße gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die derzeit vorhandene Hofzufahrt.

Der sich aus einer ergänzenden Bebauung heraus ergebende Parkierungsbedarf ist auf dem Grundstück Flurstück Nr. 34 durch die Errichtung von PKW-Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl sicherzustellen.

VI. Geologische Gegebenheiten

Auf der Grundlage vorliegender Geodaten kann die Feststellung getroffen werden, dass im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit im oberflächennahen Baugrund vorhanden sind.

Mit lokalen Auffüllungen sowie einem oberflächennahen schwindenden Quellen des Bodens ist zu rechnen.

Es wird empfohlen, bei allen geotechnischen Fragen ein Fachbüro, insbesondere hinsichtlich der Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizontes und im Hinblick auf den vorhandenen Grundwasserstand und die erforderlichen Maßnahmen zur Baugrubensicherung, hinzuzuziehen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die in die Satzung aufgenommene Fläche ist bereits durch ein Wohnhaus und ein Nebengebäude bebaut.

Der südlich und östlich des vorhandenen Schuppens für eine weitere Bebauung vorgesehene Bereich wird derzeit bereits als Fläche für das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten intensiv genutzt bzw. unterliegt einer gärtnerischen Nutzung.

Aufgrund der geringen Größe der durch die Satzung ermöglichten zusätzlichen Bebauung und der bestehenden Vorbelastung kommt der Umweltbericht zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter in der Summe als „gering“ zu bezeichnen sind und damit, in der Abwägung, auf die Festsetzung von Ausgleichs-Maßnahmen verzichtet werden kann.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass für alle betrachteten Arten die erforderlichen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

VIII. Größe der in den bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche

Das Flurstück Nr. 34 weist eine Gesamtgröße von 939 m² auf.

In die Satzung einbezogen wird hiervon ein Flächenanteil von ca. 550 m².

IX. Erschließungskosten

Die mit der Satzung ermöglichte ergänzende Bebauung kann über die vorhandene Straße erschlossen werden.

Möglicherweise erforderlich werden Angleicharbeiten auf dem Gebiet des Straßenbaus (bei Abriss des Nebengebäudes) gehen in vollem Umfang zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Aufgrund der aufgestellten Einbeziehungssatzung „Alte Straße“ werden von den Eigentümern anderer Grundstücke im Umfeld des Geltungsbereiches **keine Erschließungskosten** gemäß §§ 127 ff BauGB erhoben.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.02.2017 – 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