



## Begründung

zum Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Ziele und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Das primäre Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ besteht darin, das aus dem Jahr 1971 stammende Planungsrecht an die heute bestehenden Anforderungen und geltenden Gesetzeslagen anzupassen.

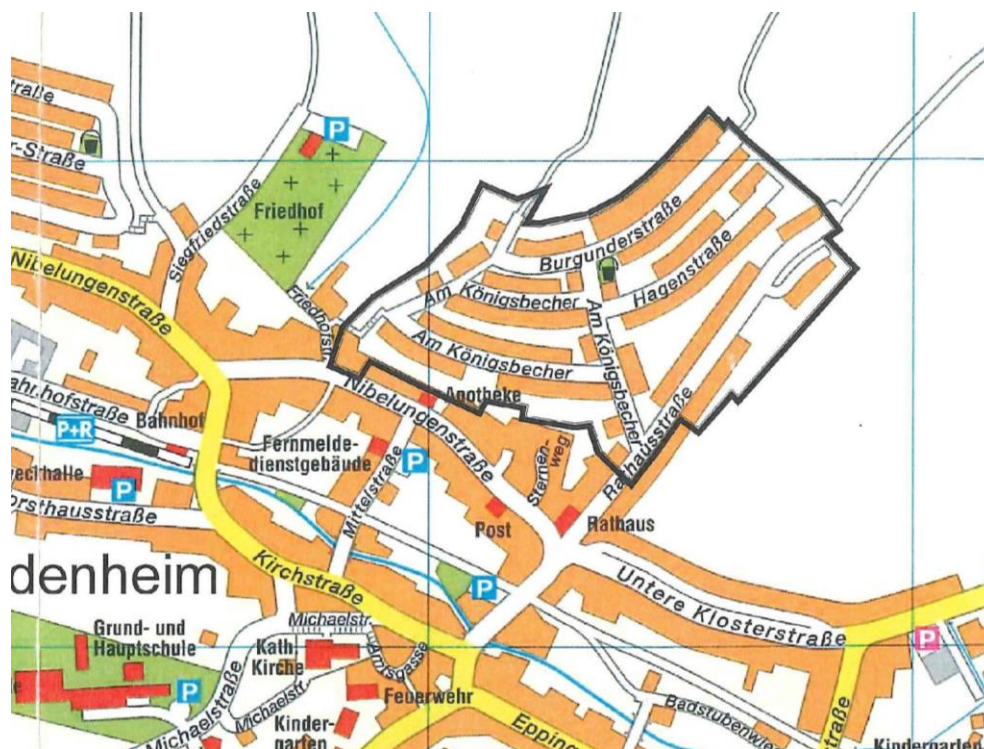
Darüber hinaus sollen die seit dem durchgeführten einzelnen Teiländerungen wieder zu einem Planwerk zusammengefügt werden.

Es ist das Ziel der Stadt Östringen, im Zuge der Überarbeitung des Planwerkes das innerhalb des Gebietes noch vorhandene Nachverdichtungspotential aufzuzeigen und die bestehenden Festsetzungen hieraufhin fortzuschreiben. Hierdurch soll eine innerörtliche Nachverdichtung erreicht werden. Dieses bezieht auch den oft geäußerten Wunsch nach Anbaumöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz ein. Durch die Bebauungsplan-Änderung soll jedoch das Planungsrecht in dem Umfang erhalten bleiben, dass sich die gewachsene städtebauliche Struktur des Gebietes nicht verändert. Diese ist geprägt durch eine an die Topographie angepasste Einzelhaus-Bebauung.

### II. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Nord 2“ stellt, als Erweiterung des ursprünglichen Ortskernes, den nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Odenheim dar.

Es wurde in den 60er- bzw. in den 70er-Jahren aufgesiedelt und ist heute bis auf wenige noch vorhandene Baulücken bebaut.



**Ortskern mit Kennzeichnung des Plangebietes**

### **III. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Der Bebauungsplan „Nord 2“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 10.02.1971 als Satzung beschlossen und ist seit dem 19.05.1971 rechtskräftig.

In den darauffolgenden Jahren wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen für das hier ausgewiesene „Wohngebiet“ in Form von fünf bisher durchgeführten Planänderungen fortgeschrieben.

Die 5. und bisher letzte Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ bezog sich auf die Bauflächen süd-östlich der „Burgunderstraße“. Für diese Bauzeile wurde im Jahr 2010 die überbaubare Fläche in der Tiefe verändert und die „Schriftliche Festsetzungen“ hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen durch untergeordnete Bauteile, Terrassen und Balkone erweitert.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ wird aufgrund ihres inhaltlichen Umfangs im „Regelverfahren“ durchgeführt. Die nachfolgend dargestellten Tekturpunkte der Änderung gewährleisten, dass die städtebaulichen Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Dieses gilt u. a. auch für die festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ („Reines Wohngebiet“), so dass die Bebauungsplan-Änderung auch weiterhin als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden kann.



### Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen

Grundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich sowohl auf die zeichnerischen, als auch auf die schriftlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen werden, in inhaltlicher Anlehnung an den derzeitigen Rechtszustand, neu gefasst.

Gleiches gilt für die Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Rechtsgrundlage für die Neufassung der Satzung ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGI. S. 501).



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

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Nord 2“ aus dem Jahr 1971 sowie die inhaltlichen Änderungen der darauf folgenden Jahre bleiben bei der Neufassung des Bebauungsplanes bzw. der „Örtliche Bauvorschriften“ erhalten. Diese Aussage gilt hinsichtlich der Ausweisung der Bauflächen als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO, der ausgewiesenen und vorhandenen Erschließungsflächen sowie der planungsrechtlichen Vorgaben über die zulässigen Bauweisen und Gebäudekubaturen.

**Als Tekturpunkt der Bebauungsplan-Änderung sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zukünftig die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013, Anwendung finden.**

Nachfolgend werden die wesentlichen Tekturpunkte der Planänderung dargestellt und begründet.

### **1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1971 beinhaltet Flächen des Außenbereiches, für welche keine planungsrechtlichen Vorgaben formuliert wurden. Es handelt sich hier um die im Entwurf der Bebauungsplan-Änderung grau hinterlegten Flächen der Flurstücke Nr. 12282, Nr. 1301 bis Nr. 1320 sowie Nr. 1143/1, Nr. 1145 und Nr. 1146. Diese Grundstücke werden nunmehr durch die Bebauungsplan-Änderung auch formal aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „entlassen“. Die für diese Fläche nicht qualifizierten Festsetzungen werden durch die Neufassung formal aufgehoben.

Demgegenüber werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nord 2“ die bisher nicht Inhalt des Bebauungsplanes gewesen bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1203/1 und Nr. 1203/3 Bestandteile dieses Planwerkes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen**

Der neu aufgestellte Bebauungsplan lässt für die Bauflächen des Geltungsbereiches zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zu. Es war bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Stadt Östringen ein wichtiges Anliegen, dort, wo verbindliche Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestanden, diese auch beizubehalten. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass sich die gewachsene Struktur der Bebauung im Plangebiet nicht verändert.

Hinsichtlich der Festsetzung zulässiger Trauf- und Firshöhen wird der Geltungsbereich gemäß der Darstellung in der Anlage in drei Bereiche unterteilt :

- Bereich A (Ziffern A 2.1.1 und A 2.1.2)  
Teilflächen entlang der „Burgunderstraße“ und der „Rathausstraße“
- Bereich B (Ziffern B 2.2.1 und B 2.1.2)  
Bereich „Hagenstraße“
- Bereich C (Ziffer C 2.1.1)  
sonstige Bauflächen

Für die Bauflächen, für die der rechtskräftige Bebauungsplan nicht zu überschreitende Sockelhöhen, gemessen in „m...über Normalhöhenull (NHN)“, festsetzt, bleibt diese Festsetzung gegenüber der Ursprungsfassung uneingeschränkt erhalten. Sie werden entlang der „Rathausstraße“ auf der Grundlage einer vorgenommenen Nachvermessung einzelner Bestandsgebäude im Zuge dieser Planänderung ergänzt.

Ebenfalls unverändert beibehalten werden die nicht zu überschreitenden Sockelhöhen entlang der „Hagenstraße“, deren Höhenangabe von der Mittelachse der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes gemessen wird.

Die festgesetzten zulässigen Sockelhöhen (Oberkante des Rohfußbodens) sind wiederum die Bezugsebene, von der aus die in den „Schriftliche Festsetzungen“ der Ziffern A 2.1.2 und B 2.1.2 formulierten, nicht zu überschreitenden Traufhöhen gemessen werden.

*Hinweis :*

*Die oben genannten, nicht zu überschreitenden Sockelhöhen der Ziffer A 2.1.1 der „Schriftliche Festsetzungen“ dürfen bei gleichzeitiger Reduzierung der festgesetzten Traufhöhen überschritten werden. Hierbei wird die Vorgabe formuliert, dass das die zulässige Sockelhöhe überschreitende Maß dann von der maximal zulässigen Traufe in Abzug gebracht werden muss. Hierdurch sichergestellt, dass die teilweise entlang der „Rathausstraße“ vorhandenen Sockelgeschosse weiterhin zulässig sind und die darauf aufbauende Traufhöhe ein deutlich reduziertes Maß aufweisen muss.*

Für die Quartiere westlich der Hauptsammelstraße „Am Königsbecher“ und für einen Teil der „Rathausstraße“ formulierte der rechtskräftige Bebauungsplan bisher keine maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht die Stadt Östringen hier einen Regulierungsbedarf und trifft, eingehend auf die Bestandsbebauung, die Festsetzung, dass die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Mittelachse der für das jeweilige Grundstück fungierenden Erschließungsstraße, das Maß von 7,00 m nicht überschreiten darf.

Um zu hoch in Erscheinung tretende Gebäude zu vermeiden, beinhaltet der Bebauungsplan auch weiterhin für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die bisher gültige Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese darf das festgesetzte Maß der Traufhöhe um maximal 2,60 m überschreiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zukünftig die Grund- und Geschossflächenzahlen formuliert. Dieses erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der „Baunutzungsverordnung 1990“ und, unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksgrößen, an die im Bestand vorhandene bauliche Dichte. Diese Vorgabe lassen im Sinne der „Innenentwicklung“ Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten an der vorhandenen Bausubstanz zu.

### **3. Ausweisung der überbaubaren Flächen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan wies lediglich für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bebauten Grundstücke eine überbaubare Fläche aus. Diese Festsetzung bestand in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus einer straßenzugewandten Baulinie. Die Mindest- und Maximal-Größen eines Gebäudes wurden darüber hinaus in den Schriftlichen Festsetzungen mit 8,00 m x 12,00 m bzw. 10,00 m x 14,00 m festgesetzt. Diese Vorgaben zur zulässigen überbaubaren Fläche, welche punktuell durch einzelne Bebauungsplan-Änderungen bereits aufgehoben bzw. modifiziert wurden, erfahren nunmehr durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine grundsätzliche Modifizierung.

**Auf die Ausweisung von „Baulinien“ wird zukünftig zugunsten eines klar formulierten Baufensters verzichtet.**

Ausgewiesen werden, unabhängig vorhandener Grundstücksgrenzen, „weitestgehend einheitliche Baufenster“. Sie weisen entsprechend der vorhandenen Struktur einheitlich einzuhaltende Mindestabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche aus. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt zukünftig 12,50 m bzw. 15,00 m. Die Mindestgröße einer Bebauung wird somit definiert durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche sowie die im Bebauungsplan vorgegebene Grundflächenzahl.

In den „Schriftliche Festsetzungen“ wird darüber hinaus der Umfang zulässiger Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Erkern, Terrassen und Balkonen, festgesetzt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan gab exakte Standorte für die Erstellung von zulässigen Garagen vor. Eine Bestandsaufnahme vor Ort führte zu dem Ergebnis, dass diesen Vorgaben im Laufe der letzten Jahrzehnte nur ansatzweise Folge geleistet wurde.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ formuliert mit diesem Hintergrund ergänzende Flächen, auf denen, außerhalb der überbaubaren Flächen, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen, errichtet werden dürfen. Das Spektrum zulässiger Standorte für Gebäude der o. g. Nutzungen wird damit, gegenüber der Ursprungsfassung, ganz wesentlich erweitert, ohne dass hierdurch die angelegte Struktur der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

### **5. Festsetzung einer Hauptfirstrichtung**

Die Änderung des Bebauungsplanes greift die Vorgaben der Ursprungsfassung auf und setzt für den Großteil der Flächen des Geltungsbereiches eine auf die Topographie abgestimmte Hauptfirstrichtung fest. Damit sind talseits zu hoch in Erscheinung tretende Giebelflächen weiterhin ausgeschlossen.

### **6. Festsetzung maximal zulässiger Wohneinheiten**

Das in den letzten Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstandene Wohngebiet „Nord 2“ ist geprägt von Einfamilienhäusern. Um diese Struktur auch weiterhin zu gewährleisten, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der zukünftig je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zugelassen sind.

## **7. Ausweisung einer „private Grünfläche“**

Die an der „Rathausstraße“ gelegenen Grundstücke, Flurstücke Nr. 1204/1 bis Nr. 1210, zeichnen sich durch eine eng dem Straßenkörper straßenzugewandte Bebauung und teilweise durch sehr große Grundstückstiefen (bis zu 85 m) aus. Diese aufgrund der geschlossenen Bauweise nicht erschlossene innerörtliche Grünzone soll als solche erhalten bleiben.

Teilflächen hiervon werden daher als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Auf ihnen wird damit auch zukünftig die Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen unzulässig sein.

Nebenanlagen, wie beispielsweise Geräteschuppen, werden auf der Grünfläche bis zu einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> je Gebäude zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Grundstücksteile kein Bauland darstellen und damit gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einer Bebauung nicht mitgerechnet werden dürfen.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ stellt eine Überarbeitung des seit dem Jahr 1971 geltenden Planungsrechtes dar.

Neben der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen und an die heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung bzw. auch Anbaumöglichkeiten an die vorhandene Bausubstanz geschaffen werden.

Im Hinblick auf die hierdurch punktuell entstehenden zusätzlichen Eingriffe in die einzelnen, den Landschafts- und Naturschutz betreffenden Schutzgüter ist anzumerken, dass diese Art der Nachverdichtung dazu beitragen wird, die Inanspruchnahme von Bauflächen an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. diese nur in einem geringen Umfang erforderlich wird.

Des Weiteren erfordert eine ergänzende Bebauung in einem bereits vorhandenen Baugebiet weder Flächen, noch finanzielle Ressourcen für die Errichtung öffentlicher Wege und Straßen.

**Die Stadt Östringen hat, parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, zu diesem Änderungsverfahren einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Dieser beinhaltet auch einen artenschutzrechtlichen Beitrag. Die Ausarbeitung ist ein gesonderter Teil der „Begründung“ und wird den Trägern öffentlicher Belange im Zuge der durchzuführenden Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis gegeben.**

## **VII. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Nord 2“ (6. Änderung) umfasst eine Fläche von ca. 9,19 ha.

Diese gliedert sich wie folgt auf :

- als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesene Bauflächen ca. 7,46 ha
- öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,37 ha
- private Grünflächen ca. 0,31 ha
- öffentliche Grünflächen ca. 0,05 ha

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurden Flächen aus dem Geltungsbereich entlassen, die damit zukünftig dem Außenbereich zuzurechnen sind.

Die Ursprungsfassung des Plangebietes wies eine Größe von ca. 10,29 ha auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.05.2017/19.08.2017 – GI/Ru

Felix Geider, Bürgermeister

Östringen  
Östringen  
Östringen  
Östringer  
tringen

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