STADT ÖSTRINGEN

STADTTEIL ODENHEIM

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

„Forsthausstraße“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Forsthausstraße“

Projekt-Nr.

20064

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

07.07.2022

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

- 01_Satzungstext
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Hinweise
- 04_Begründung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

ANLAGEN

- 05_Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 06_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM

01 Satzungstext

zur

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

„Forsthausstraße“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Stadt Östringen

Stadtteil Odenheim

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Forsthausstraße“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 26.07.2022

- aufgrund des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- sowie des § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist,
- in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 geändert worden ist,

die **Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Forsthausstraße“** als Satzung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der Satzung erstrecken sich über die Fläche der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 6012/1; 6012/2; 6243/1; 6243/2; 6265; 6270; 6274; 6280; 6282 und 6284 sowie jeweils über Teile der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 108 (Forsthausstraße), 6205; 6242/1; 6244; 11329; 11332; 11343 und 11343/1, Gemarkung Odenheim.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil (02) dieser Satzung. Der Zeichnerische Teil und die darin getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Geltungsbereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung zu § 2 dieser Satzungen gelten innerhalb der in § 1 dieser Satzungen festgelegten Geltungsbereiche die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

3.1. Art der baulichen Nutzung

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 u. § 6 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Die Grundstücke mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Mischgebiet MI

Die Grundstücke mit den Bezeichnungen MI werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 u. § 20 BauNVO

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

In WA 2 und MI sind die Gebäudehöhen von Hauptgebäuden auf max. 11,0 m sowie die Gebäudehöhen von Nebengebäuden auf max. 4,5 m beschränkt.

Die Gebäudehöhen werden bemessen zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Mittel. Bei Grundstücken, die von

mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene Grundstücksseite als maßgeblich, zu der die Hauptgrundstückszufahrt gewandt ist.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich eventuell vorhandener Attika und/oder Umwehrung.

3.2.2 Anzahl zulässiger Vollgeschosse

In WA 2 und MI sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, zzgl. Dach- oder Staffelgeschoss als Teilgeschoss gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung, zulässig.

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die in WA 2 und MI durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Bereiche, in denen Nebenanlagen ohne Grundflächenbegrenzung errichtet werden dürfen, sind im zeichnerischen Teil als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Weiterhin sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, hier jedoch nur bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² je Grundstück, zulässig.

3.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.4.1 Bauzeitenbeschränkung

Rodungen von Bäumen, Baufeldräumungen und Gebäudeabbrüche sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.

3.4.2 Blühfläche

Auf der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Fläche (Fl.st. 11329) ist auf 600 m² eine arten- und blütenreiche, mehrjährige Blühbrache anzulegen.

3.4.3 Gerichtete nächtliche Beleuchtung

Im Bereich der Forsthausstraße 109b ist Außenbeleuchtung ausschließlich auf die Bedarfsflächen zu richten, d.h. Leuchtkörper sind oberhalb der zu beleuchtenden Objekte anzubringen und der Lichtkegel zielgerichtet nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind nach oben abzuschirmen.

3.4.4 Vergrämung von Mauereidechsen

Vor Eingriffen im Geltungsbereich der Ergänzung bzw. Abrundung im Rahmen von Erdarbeiten (Baufeldräumung) und (dauerhafter) Flächeninanspruchnahme ist die Vergrämung von Mauereidechsen vorzunehmen. Die Vergrämung muss unter ökologischer Baubegleitung erfolgen.

3.4.5 Anbringen von Nisthilfen

Vor Eingriff in den Gehölzbestand im Bereich der Forsthausstraße 109b ist das fachgerechte Anbringen von 6 (3 pro betroffenem Brutpaar) geeigneten Nistkästen für Stare zum Ausgleich der wegfallenden Brutplätze (2 Brutplätze) im angrenzenden Offenlandbereich erforderlich. Das Anbringen der Nistkästen sollte im günstigen Fall im Vorjahr des Eingriffs durchgeführt werden, spätestens jedoch vor Ende Januar im Jahr des Eingriffs. Die genauen Standorte der Nistkästen sind mit einer Umweltbaubegleitung abzustimmen.

3.4.6 Erhaltung und Ersatz von Bäumen

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen „Fläche zum Erhalt von Gehölzen“ sind vorhandene Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Sollte der Erhalt aufgrund von mit der vorliegenden Satzung vereinbarer Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind sie umzupflanzen oder Ersatzpflanzungen gleicher Art und Größenordnung vorzunehmen.

Innerhalb von Gewässerrandstreifen bleiben die Bestimmungen des WHG zum Entfernen und Neuanpflanzen von Bäumen (§ 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG) dabei unberührt.

3.4.7 Ökokontomaßnahme

Der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Forsthausstraße“ werden 5.073 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme A4 „Schutzkonzept Amphibienwanderstrecke K 3586 Östringen – Zeutern“ zugeordnet.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer 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.

§ 5
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 die Satzung ausgefertigt.

Östringen, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Felix Geider, Bürgermeister

§ 6
Bekanntmachung und Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Östringen, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Felix Geider, Bürgermeister