

Stadt Sachsenheim



Landkreis Ludwigsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“

Textteil

Planungsstand: 03.07.2026

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr.25).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten/ VEP

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist im Lageplan vom 03.07.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften treten sämtliche bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften geltenden Bebauungspläne außer Kraft.

B 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) vom 03.07.2026 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anlagen:

Plannummer 01: Grundriss UG

Plannummer 02: Grundriss Hanggeschoss mit Tiefgarage

Plannummer 03: Grundriss EG

Plannummer 04: Grundriss 1.OG

Plannummer 05: Grundriss DG

Plannummer 06: Dachaufsicht

C Festsetzungen

C 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Betreute Wohnungen,
- Der vorgenannten Nutzung dienende oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze,

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

C 2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ($HbA_{1,2}$) bei Flachdächern werden in Metern (m) über Normalhöhen-Null (NHN) im neuen Höhensystem entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (HbA_1):

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der HbA_1 sind zulässig durch:

- technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 2,00 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind.
- Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser) sowie Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Höhe baulicher Anlagen (HbA_2):

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer.

C 3. Bauweise

- a abweichende Bauweise
Es darf im Hanggeschoss/ Erdgeschoss an die südliche seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

C 4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

C 5. Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Offene Stellplätze

Offene Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig.

Tiefgaragen, Nebenanlagen und Anlagen zur Energieversorgung

Tiefgaragen, offene und überdachte Fahrradstellplätze sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen (NA) zulässig.

C 6. Verkehrsflächen

C 6.1 Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (Kfz) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

C 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

C 7.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und ausfahrt sind Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 7.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu bewirtschaften und gedrosselt (Drosselabfluss 3 l/s je ha Einzugsgebietsfläche) in den Mischwasserkanal abzuleiten.

C 7.3 Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereiches

Vermeidungsmaßnahme V1 – Schutz nicht betroffener Gehölzbestände

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Zeitraum Rodungsarbeiten

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Vermeidungsmaßnahme V3 – Zeitraum Abbrucharbeiten

Der Abbruch der Wohngebäude, Scheunen und Anbauten ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

Vermeidungsmaßnahme V4 – Umweltbaubegleitung

Falls der Abbruch der Wohngebäude, Scheunen und Anbauten nicht im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar erfolgen kann ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sollten während der Abbrucharbeiten Vogel- und Fledermausarten festgestellt werden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Umweltbaubegleitung ist zu informieren.

Maßnahme M1 Anbringen von Nisthöhlen – Gebäudebrüter

Im Geltungsbereich sind insgesamt 3 Nistkästen (z.B. Typ Schwegler, Nist- und Einbaustein Typ 26) an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich anzubringen.

C 8. Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GR: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

C 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

C 9.1 PFG 1 - Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß der in den Hinweisen unter E 7. aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Standorte können in ihrer Lage um maximal 6,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird.

C 9.2 PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Innerhalb der mit PFG 2 festgesetzten Bereiche (Baufenster) sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind ebenfalls extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 8 cm betragen.

Solaranlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind dabei schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die für notwendige technische Anlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, erforderliche Erschließungs- und Wartungsflächen, Attiken sowie nicht brennbare Abstandsstreifen nach Maßgabe des Brandschutzes in Anspruch genommen werden.

C. 9.3 PFG 3 - Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. In den Randbereichen der Tiefgaragen sind technisch bedingte geringere Substrathöhen zulässig.

C 10. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“ vom 03.07.2026 entsprechend gekennzeichneten Bereichen gilt bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden folgendes:

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen sind die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks

L2 - Lüftungseinrichtungen

Bei den im VEP mit **L2** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind bei in den für das Schlafen genutzten Räumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit der Schlafrum über eine lärmabgewandte Seite, mittels gekipptem Fenster, belüftet werden kann. Als „lärmabgewandt“ wird hier eine Seite mit einem nächtlichen Beurteilungspegel $L_{rN} < 49$ dB bezeichnet.

Hinweis Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen zu den üblichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Sachsenheim, Äußerer Schloßhof 3+5, 74343 Sachsenheim, eingesehen werden. Die genannte DIN kann ebenfalls über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Nachweis Baugenehmigungsverfahren

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Pegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

C 11. Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz außerhalb des Geltungsberichts

Ausgleichsmaßnahme M2 (CEF) Anbringen von Nisthöhlen – Gebäudebrüter

Es sind insgesamt 3 Nisthöhlen (z.B. Typ Schwegler Halbhöhe 2 HW) am Gebäudebestand auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2462 (Kulturhaus und Kraichertschule), Gemarkung Großsachsenheim anzubringen.

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

D 1. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als flach geneigte Dächer oder als Flachdächer mit einer Neigung bis 4° zulässig. Siehe auch C 9.2.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

D 3. Restmüll- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Baugrenzen 2,50 m

D 5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird eingeschränkt:
Bei der Errichtung von betreuten Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 0,70 Stellplätze herzustellen. Die Summe wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

E Hinweise

E 1. Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

E 2. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

E 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen. Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreWiG).

Auf die Merkblätter Bodenschutz vom Landratsamt Ludwigsburg wird hingewiesen.

E 4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur

Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E 5. Grundwasser

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z. B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Tiefe (> 10 m) Eingriffe in den Untergrund sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen und bedürfen ggf. ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

E 6. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt entlang der nördlichen Plangrenze im Bereich des denkmalrelevanten Objekts:

- Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Großsachsenheim (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 108993025); Prüffall

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

E 7. Pflanzenlisten

Für die Einzelbaumpflanzungen sind nachstehende heimischen bzw. klimageeigneten Arten zu verwenden:

Groß- und Mittelkronige Laubbäume

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Capinus betulus

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Mehlbeere

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität:

Hochstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim,
Stuttgart, den 03.07.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)