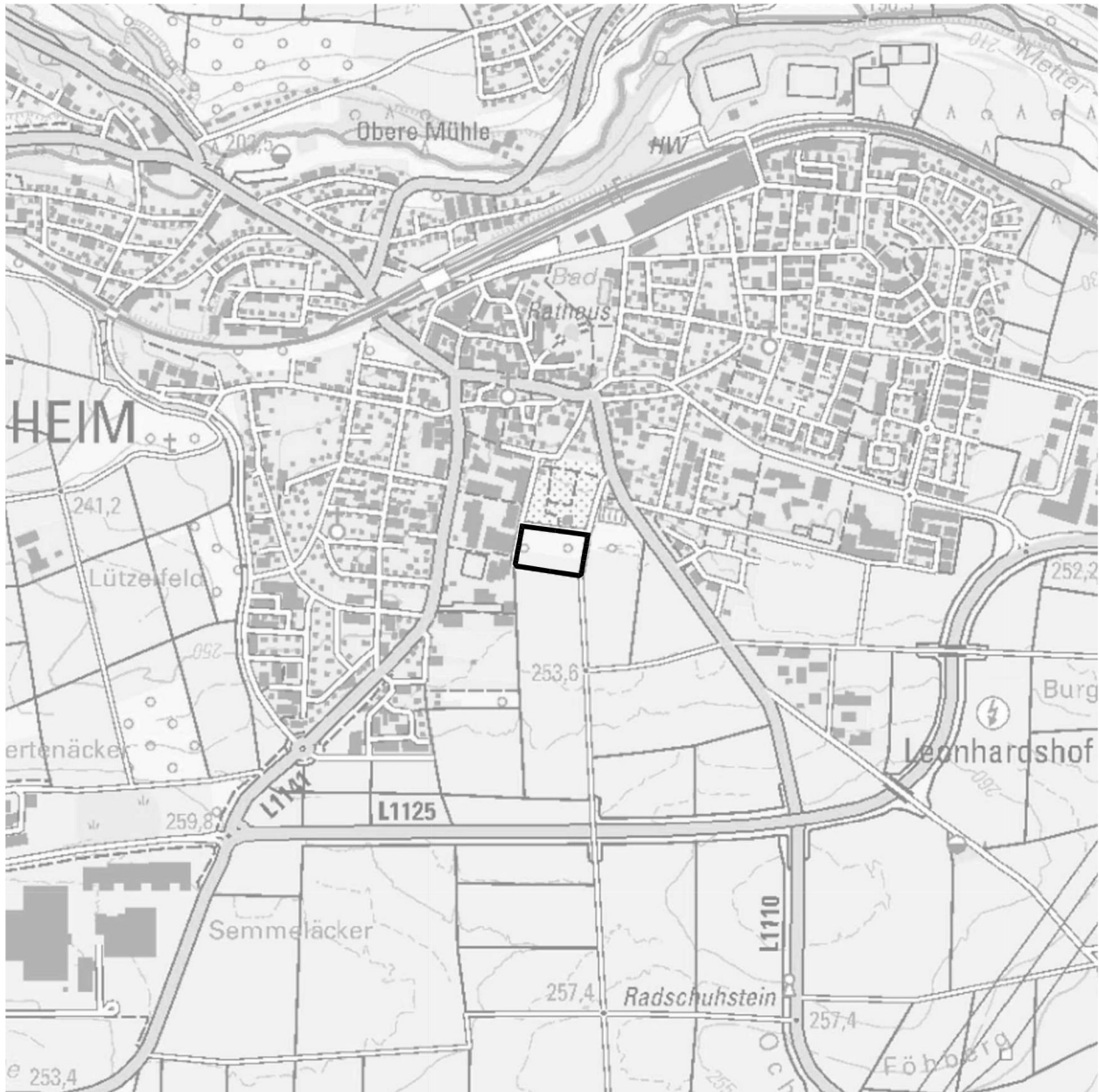




Bebauungsplan
„Schule und Sportzentrum, 3. Erweiterung“
in Großsachsenheim

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Vorentwurf | 02.07.2026

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schule und Sportzentrum, 3. Erweiterung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Anlagen für Kinderbetreuung und Schulen
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs von Mitarbeitern und Besuchern der zulässigen Nutzungen sowie Friedhofsbesuchern

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind Hauptgebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Sie beträgt 13,50 m.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Als Gebäude vorgesehene Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.5 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Sofern eine Rodung sowie der Abriss außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich sind, ist gutachterlich nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

1.6.2 Beleuchtungen

Beleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (IP65 oder höher) sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C
- Verwendung von Leuchtmitteln für warmweißes Licht mit einer korrelierten Farbtemperatur von 1.600 bis maximal 2.400 Kelvin (ohne UV-Anteil, geringer Baulichtanteil)

1.6.3 Dachbegrünungen

Dachflächen von Hauptgebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 12 cm sowie ein Wasserspeichervermögen von 30 l/m² ist zu gewährleisten. Es ist ausschließlich unbelastetes Substrat zulässig. Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaft zu entwickeln. Die Flächen sind regelmäßig zu pflegen und jährlich zu kontrollieren.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen bis 5 m² Größe, technisch notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

1.6.4 Vermeidung von Vogelschlag

Es sind ausschließlich Fensterscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig. An Eckfensterverglasungen, Glasbalkon- und Terrassenbrüstungen dürfen ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen analog dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-9 verwendet werden (siehe RÖSSLER & al. 2022, S. 38 / 39, analog österreichische Norm 191040). Fensterflächen, welche nahestehende Gehölzkronen spiegeln (bis 5 m Distanz), sind ebenfalls mit einer entsprechenden Musterung zu versehen.

1.6.5 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (Rasengitter o. ä.) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von maximal 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten. Der Unterbau ist in hierfür geeigneter Form auszuführen.

1.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgebote können hierbei angerechnet werden.

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgeboten sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten kann in begründeten Fällen um bis zu 5 m abgewichen werden, die Gesamtzahl der festgesetzten Einzelpflanzgebote darf jedoch nicht unterschritten werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 3. Erweiterung“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 16.03.2026; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad

2.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter und/oder als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste zulässig. Mit Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen (Thuja), Kirschlorbeer, fremdländischen Gehölzen sowie Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

Pflanzenliste

Pflanzenliste 1: Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	Purpur-Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier Arboera</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Blütenkirschen	<i>Prunus</i> -Sorten
Mehlbeere (in Sorten)	<i>Sorbus aria</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharica</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Amber	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>		

Pflanzenliste 2: Obstbäume

Apfel: Blendheimer Goldrenette, Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Rheinischer Bohnapfel, Rebella, Rewena, Sonnenwirtsapfel, Rheinischer Krumstiel, Champagner Renette, Schweizer Glockenapfel

Birne: Palmischbirne, Petersbirne, Nägelesbirne, Gute Graue, Wilde Eierbirne, Schweizer Wasserbirne, Herzogin Elsa, Stuttgarter Geißhirtle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Regina

Zwetschen: Heckenzwetschge, Katinka

Pflanzenliste 3: Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Zweiggriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Hagebutte, Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		

Pflanzenliste 4: Dachbegrünung

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>	Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>	Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>	Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Gem. Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>	Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>	Feld-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>		

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/Gemeinde oder 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Rodungs- und Erdaushubarbeiten sowie Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auszuschließen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Allgemein

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Bei Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Zuge der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist gemäß § 6 Abs. 1 und 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einem Abtransport bzw. einer Entsorgung vorzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden.

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren in den Unterlagen zum Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.