

STADT SACHSENHEIM

Ortslage

GROßSACHSENHEIM



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

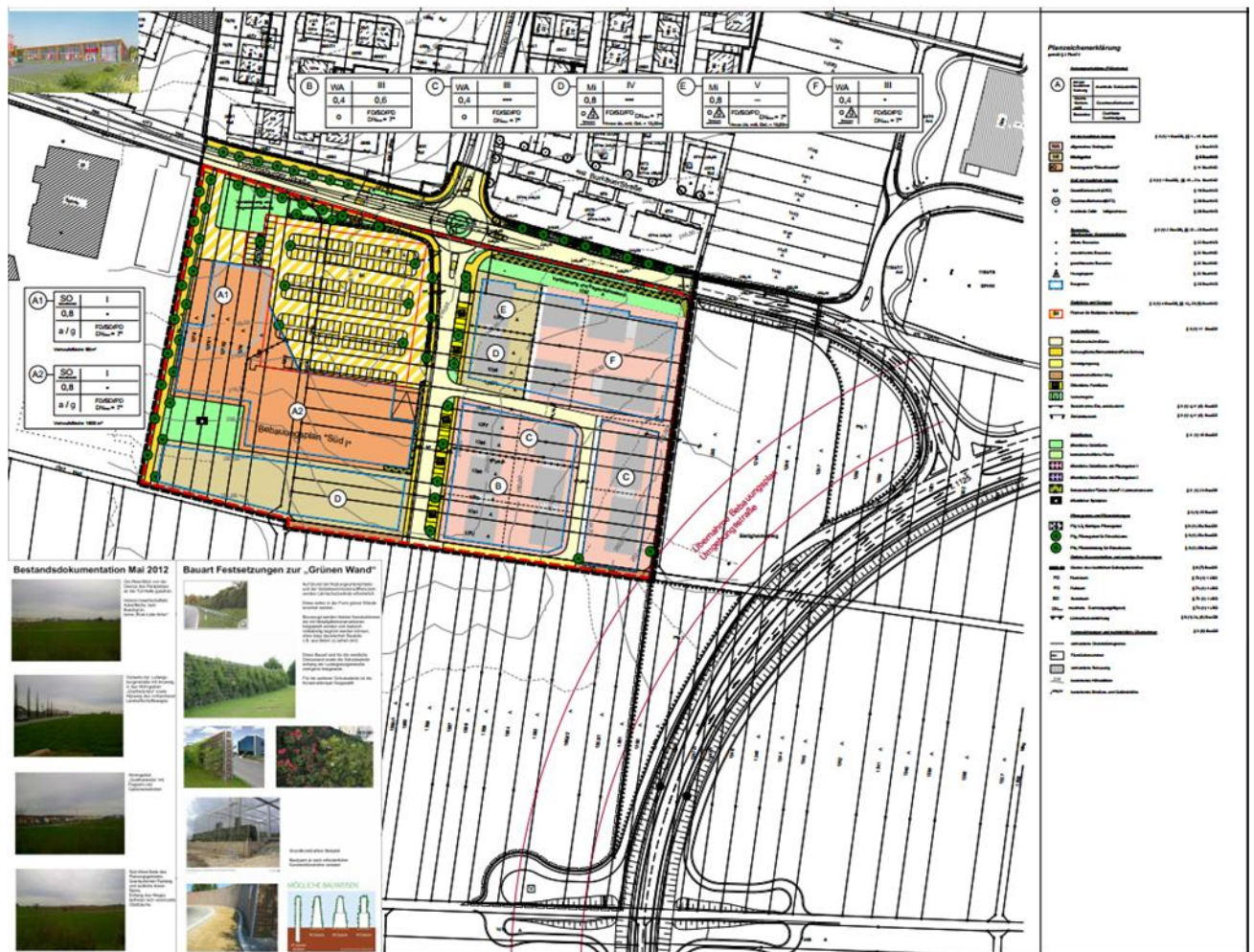
„SÜD I“

Fassung vom:

25.04.2013

Verfahrensstand:

SATZUNG



TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN

INHALT :

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- I.1 Rechtsgrundlagen
- I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Bauweise
 - 4. Sonstige Festsetzungen
 - 5. Festsetzungen zur Grünordnung
 - 6. Einfriedungen
- I.3 Hinweise
- I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- II.1 Rechtsgrundlagen
- II.2 Räumlicher Geltungsbereich
- II.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2. Dachgestaltung
 - 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
 - 4. Müllbehälterstandorte
 - 5. Außenantennen
 - 6. Freileitungen
 - 7. Zahl der Stellplätze

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

- III.1 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1. Rechtsgrundlagen
 - 2. Allgemeines
 - 3. Erfordernis der Planaufstellung
 - 4. Lage des Planungsgebietes
 - 5. bestehendes Planungsrecht
 - 6. Städtebauliches Konzept
 - 7. Nutzung und Bebauung
 - 8. Erschließung
 - 9. Ver- und Entsorgung
 - 10. Grün- und Freiflächenkonzept
 - 11. Städtebauliche Daten
 - 12. Fachtechnische Vorabstimmung
- III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
im Planeinschrieb für die einzelnen Bauflächen festgesetzt:
 - 1.1. SO = Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 9 ((1) 5 BauGB, § 11 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)
(*Flächenbezeichnung A im graphischen Teil*)
 - (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
 - (2) Das ausgewiesene Sondergebiet wird als Ladengebiet für einen Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung mit 1500 qm Verkaufsfläche sowie für einen Handwerksbetrieb (Bäckerei / Konditorei) mit Eigenvermarktung bei 50 qm Verkaufsfläche festgesetzt.
 - 1.2. MI = Mischgebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 6 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)
(*Flächenbezeichnungen D und E im graphischen Teil*)
 - (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - (2) Zulässig sind
 1. Geschäfts- und Bürogebäude,
 2. Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbebetriebe,
 - (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen sind Tankstellen sowie bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke, desgleichen Sport- und Freizeitanlagen.
Ausnahmsweise ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe.
 - 1.3. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)
(*Flächenbezeichnungen B, C und F im graphischen Teil*)
 - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

im Planeinschrieb werden für die Teilgebiete des Mischgebiets festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
- 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Von den Festsetzungen der Ziff. 2.1. GRZ darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist (die Grundzüge der Planung sind nicht maßgebend berührt) und eine unbeabsichtigte Härte entstehen würde oder die Ausnahme zur Erreichung des Planziels unvermeidbar ist.

Im Bereich der Mischgebiete wird die zulässige Grundflächenzahl abweichend von den Maximalregelungen der Baunutzungsverordnung auf 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 3.1 in Teilgebieten
offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Es sind auch Gebäude und bauliche Anlagen bis zu einer Länge von 50 m zulässig
- 3.2 in Teilgebieten
abweichende Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Es sind auch Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig
- 3.3. in Teilgebieten
geschlossene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Die Gebäude und bauliche Anlagen sind als geschlossene bauliche Einheit zu errichten
- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
Die Stellung der Baukörper ist innerhalb der überbaubaren Flächen freigestellt.
- 3.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)
Als überbaubare Flächen gelten alle innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen. Außerhalb der Baugrenzen liegende Flächen sind nur für Spielplätze, gärtnerische Gestaltungen und parkähnliche Aufenthaltsbereiche, Wege oder Parkplätze zulässig.
- 3.6. in Teilgebieten
Höhenfestsetzungen (§ 22(2) BauNVO)
Im Nutzungsteilbereich „D“ wird die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf 13,00 m über mittlerer Geländehöhe beschränkt. (siehe Planeinschrieb)
Im Nutzungsteilbereich „E“ wird die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf 16,00 m über mittlerer Geländehöhe beschränkt. (siehe Planeinschrieb)
- 3.7. Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (gilt nur gegenüber der Umgehungsstraße, der L 1125. Die Ludwigsburger wird zur innerörtlichen Stadtstraße zurückgestuft), keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Carports haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Bei Garagen und Carports ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

In den Flächenbereichen C, D, E und F sind die nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragengeschossen anzulegen.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich der Fläche B nur als Gerätehütten in bis max. 30 m³ umbauten Raum zulässig.

Dabei ist pro Grundstück nur maximal 1 Gerätehütte zulässig.

4.3 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Telekommunikationslinien und stromtechnische Anlagen, ausgenommen Schaltstationen, sind unterirdisch zu verlegen.

4.4 Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten verbleibenden Grünflächen sind als kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Extensive Pflege mit einer Wiesen-Mahd 1 - 2 mal im Jahr nach der Kräuterblüte

4.5 Wege- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Entsprechend gekennzeichnete Flächen sind so zu gestalten, dass eine Zugriff für Reparaturen ohne schwerwiegende Eingriffe möglich ist.

4.6 bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz) (§ 9(1)24 BauGB)

In ausgewiesenen Flächen sind Schallschutzwände zu errichten. Diese können nicht den Gesamtbereich des Schallschutzes abdecken. In den Bereichen, in denen durch Schallschutzwände keine Einhaltung der TA-Lärm erreichbar sein wird, sind die vorgesehenen Gebäude mit passivem Schallschutz auszurüsten.

Die Lärmschutztechnische Einschätzung (Anlage 1) gilt als Festsetzung.

4.7 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Zufahrten sind auf den angrenzenden Grundstücken selbstständig herzustellen.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

Es werden weitere Bäume gepflanzt. Es werden zu bepflanzende Wände errichtet. Die festgesetzten Maßnahmen sind dem Planteil zu entnehmen. Außenanlagen von Bauflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

5.2 Flächen für Pflanzgebote § 9(1)25a BauGB

Die im Plan mit Pflanzgebot eingetragenen zu setzenden wie auch vorhandenen Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

5.3 Pflanzenlisten

Anmerkung: Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg (nachfolgend übernommen).

Die Verwendung von klein- und mittelkronigen Sorten der angegebenen Gattungen ist in den gärtnerischen Anlagen gewünscht.

Pflanzliste 1 (heimische und standortgerechte Bäume)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzliste 2 (heimische und standortgerechte Sträucher)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen § 9(1a) BauGB

Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese werden aus dem Öko-Konto der Stadt übertragen und sind im Planumweltbericht (E-A-Bilanz) bewerte und beschrieben. Sie werden dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

5.5 Dachbegrünungen

Für die Dachflächen in den Gebieten der Nutzungsarten WA und MI (Nutzungsbereiche „B“ bis „E“) wird eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt.

5.6. Öffentliche Beleuchtungen

Im öffentlichen Raum sind ausschließlich NAV-Lampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil zu verwenden. Die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag sind zu beachten.

6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 – auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,00 m Höhe – zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Sichtschutz- oder Blendschutzwände müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,50m einhalten und dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie sind auf eine Fläche von maximale 15 qm begrenzt.

Von dieser Festsetzung darf auch in potential städtebaulich begründbaren Ausnahmen weder abgewichen noch befreit werden.

I.3 Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben.

4. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart –Denkmalreferat anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat 25 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.

5. Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37(4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Im Baugebiet sind Erdwärmesonden grundsätzlich möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Bohrungen dürfen hierbei grundsätzlich nur bis zur OK „Haßmersheimer Mergel“ geführt werden und müssen, ebenso wie deren Ausbau, durch einen Sachverständigen überwacht werden.

6. Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Stellflächen ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Nicht versickerbare Niederschlagswässer sind gepuffert dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Für die Dimensionierung der erforderlichen Rückhalteinrichtungen gelten die für den wasserrechtlich genehmigten Teilkanalplan getroffenen Berechnungsansätze.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen, sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Für das Gebiet wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Entwässerung hat die Grundsätze der Genehmigung und ihren Auflagen zu entsprechen. Die Entwässerung hat entsprechend dem örtlichen Teilkanalplan zu erfolgen.

Dem Baugesuch ist die Entwässerungsplanung beizufügen.

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan als Teil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Dachformen

Siehe Planeinschrieb.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Die jeweiligen Elemente sind so auszuführen, dass eine Reflektion auf umgebende Baugebiete und zur Ortslage Großsachsenheim verhindert wird. (Entspiegelungsgebot).

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie in Splitt verlegte

Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen. Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.2 Gestaltung der Müllauffstellflächen

Die Müllauffstellflächen sind mit einem zu begrünenden Rankgerüst, welches mindestens 50% der ausgewiesenen Fläche überdeckt, zu versehen.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 – auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,00 m Höhe – zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Sichtschutz- oder Blendschutzwände müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,50m einhalten und dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie sind auf eine Fläche von maximale 15 qm begrenzt.

Von dieser Festsetzung darf auch in potential städtebaulich begründbaren Ausnahmen weder abgewichen noch befreit werden.

3.4 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern auch in anderer Bauweise zugelassen werden, wenn dies statisch zwingend erforderlich sein sollte.

3.5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig.

3.6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

TEIL III: BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

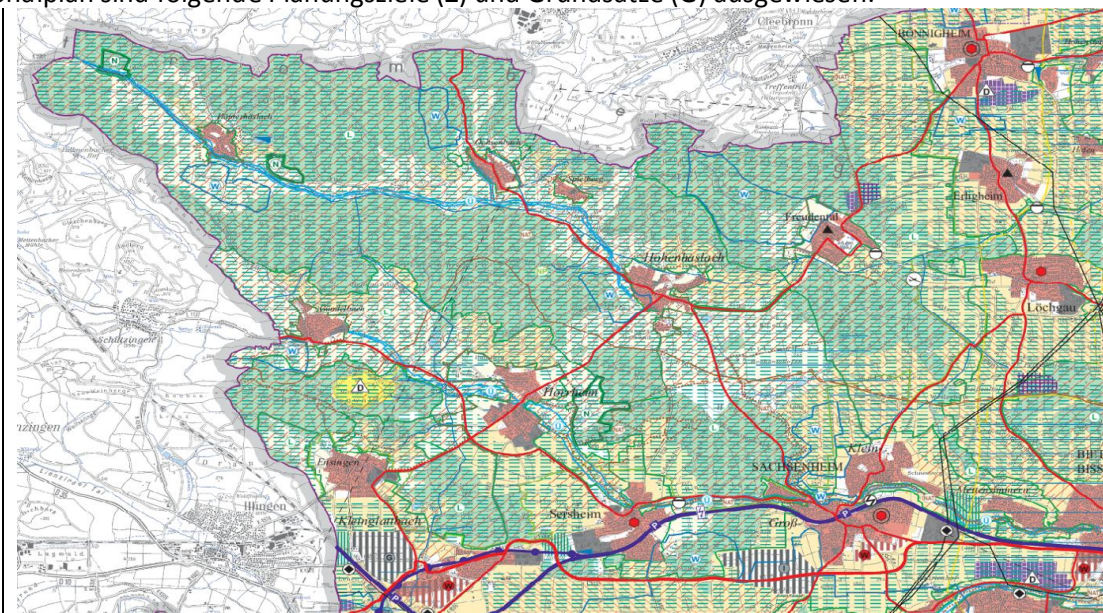
1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1999 als Unter- bzw. Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen/ Enz.

Im Regionalplan sind folgende Planungsziele (Z) und Grundsätze (G) ausgewiesen:



(3)

Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

2.3.5 (G)

Zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskerne

(1) Der in der Auflistung der Zentralen Orte in den Plansätzen 2.3.1 bis 2.3.4 jeweils genannte Stadt- bzw. Ortsteil bildet jeweils den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskern des Zentralen Ortes.

(2) Neu hinzukommende zentralörtliche Einrichtungen sollen in die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte integriert werden.

Tabelle 2.3 Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte

Die Verflechtungsbereiche der Mittel-, Unter- und Kleinzentren werden von folgenden Gemeinden gebildet. Die Verflechtungsbereiche auf unter- bzw. kleinzentraler Stufe werden zur besseren Unterscheidung als Nahbereiche bezeichnet.

...

Tab. 2.3.2 Mittelbereich Bietigheim-Bissingen / Besigheim

Nachweisberechnung Belegungsdichte Baugebiet Sachsenheim SÜD

1. B-Plan Teil SÜD III

Entsprechend Berechnungsnachweis in der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 1 und 2) wird die Gesamtgebietsfläche mit 30.728 qm errechnet. Die Bruttobaufläche beträgt 27.520 qm, die Nettobaufläche wird mit 18.677 qm bestimmt.

Die Region Stuttgart hat dafür eine Belegungsdichte von 62 Ew/ha anerkannt.

Es wird eine erreichbare Zahl von 78 WE bei einer Belegungsdichte von 2,75 Ew angenommen. (225 Ew)

Bei Ansatz der Gesamtgebietsfläche liegt der Schlüssel bei 74 Ew/ha.

Bei Ansatz der Bruttogebietsfläche liegt der Schlüssel **bei 82 Ew/ha.**

Bei Ansatz der Nettogebietsfläche liegt der Schlüssel bei 120 Ew/ha.

Die Annahme von 2,75 Ew/WE ist dabei sehr konservativ. Aus den Erfahrungen mit OST 3 wären auch bis zu 3,25 vertretbar. Je nach Flächenansatz lägen wir damit entweder bei 92 bzw. bei 82.

2. B-Plan Teil SÜD I

Entsprechend Berechnungsnachweis in der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 3) wird die Gesamtgebietsfläche mit 33.552 qm errechnet. Die Bruttobaufläche beträgt 26.239 qm, die Nettobaufläche für Wohnen/Mischen wird mit 14.721 qm bestimmt.

Es wird eine erreichbare Zahl von 115 WE bei einer Belegungsdichte von 2,5 Ew angenommen. (287 Ew)

Die Region Stuttgart hat dafür keine Belegungsdichte berechnet.

Bei Ansatz der Gesamtgebietsfläche liegt der Schlüssel bei 86 Ew/ha.

Bei Ansatz der Bruttogebietsfläche liegt der Schlüssel **bei 109 Ew/ha.**

Bei Ansatz der Nettogebietsfläche liegt der Schlüssel bei 195 Ew/ha.

Die Annahme von 2,75 Ew/WE ist dabei sehr konservativ. Aus den Erfahrungen mit OST 3 wären auch bis zu 3,25 vertretbar. Je nach Flächenansatz lägen wir damit entweder bei 92 bzw. bei 82.

Zusammenfassung

Die Summe der Flächen beträgt:

Gebietsfläche = 64.280 qm; Bruttofläche = 53759 qm; Nettofläche = 33398 qm; EW = 509

Bei Ansatz der Gesamtgebietsfläche liegt der Gesamtschlüssel bei 79 Ew/ha.

Bei Ansatz der Bruttogebietsfläche liegt der Gesamtschlüssel **bei 94 Ew/ha.**

Bei Ansatz der Nettogebietsfläche liegt der Schlüssel bei 152 Ew/ha.

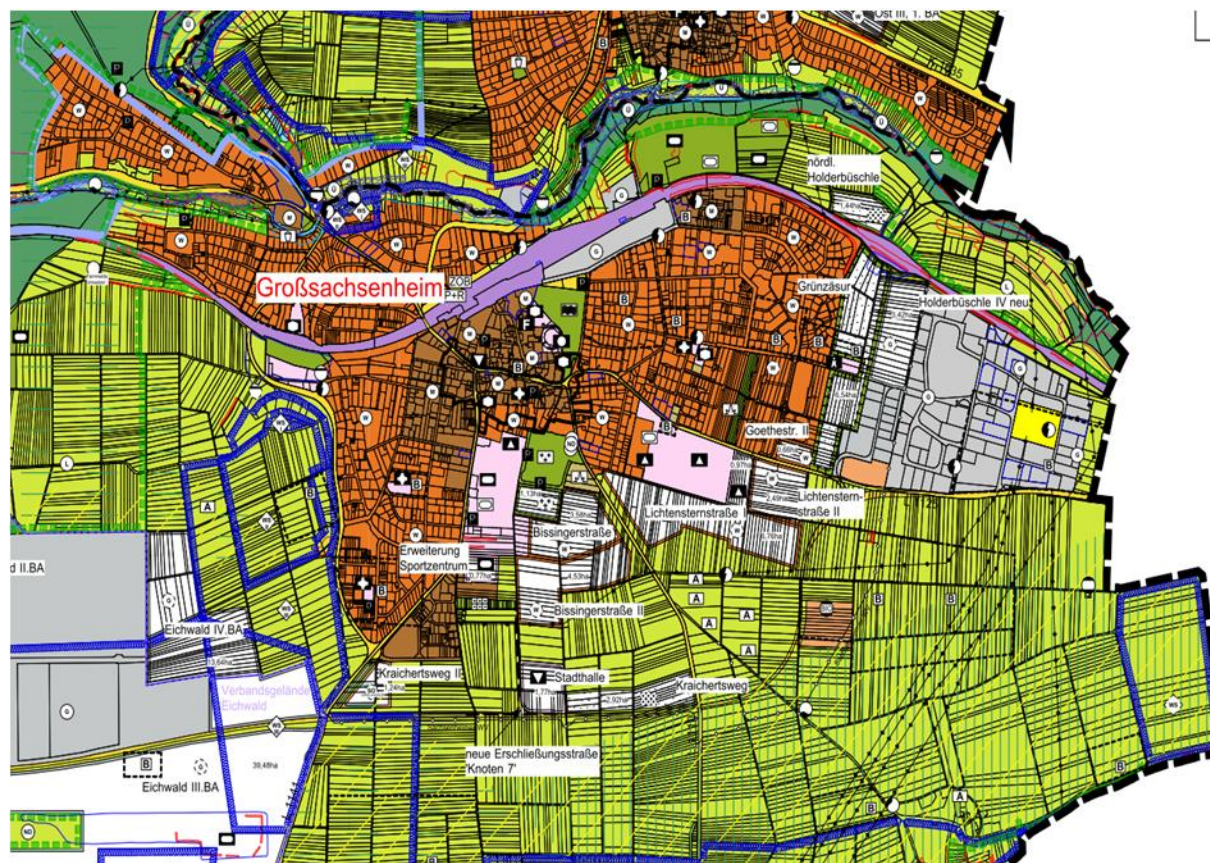
Im Gesamtansatz werden die von der Region geforderten 90 Ew/ha eingehalten.

Der Bereich SÜD II muss danach etwas dichter als SÜD III bebaut werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Flächen für wohnbauliche Nutzungen dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.2 Bebauungsplanung

Es bestehen vorangegangene rechtsverbindliche Bebauungspläne im Bereich der Umgehungsstraße sowie im Bereich Holderbüschle, die in Randbereichen durch die Neuplanung verändert werden.

3.3 Geh- und Fahrrechte

Es werden Leitungsrechte für die Oberflächenwasserführung ausgewiesen. Es wird ein landwirtschaftlicher Weg zur Beschickung der Biogasanlage ausgewiesen.

3.4 Nachbarplanungen

Im westlichen Anschlussgebiet befindet sich das Lichtenstern-Gymnasium mit Internatsbetrieb.

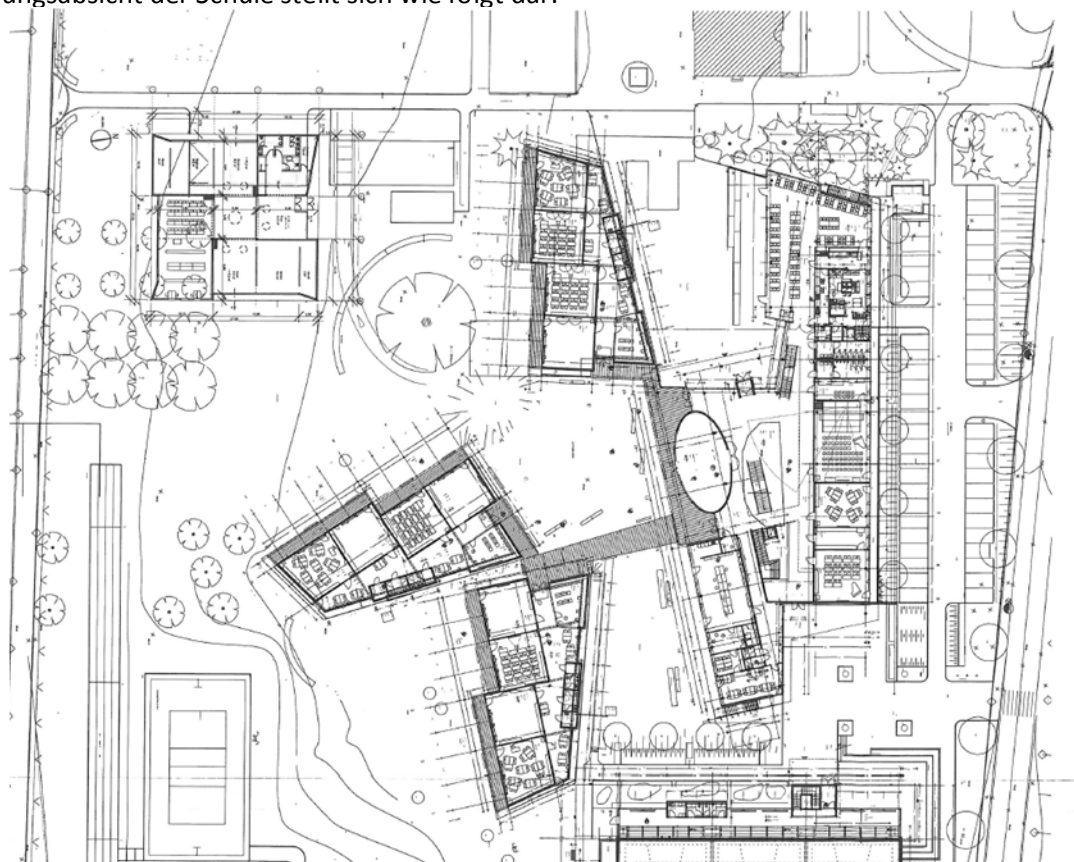
Diese befindet sich im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans.

Die Erweiterungsabsichten der Schule liegen, nach deren Bekunden, im süd-westlichen Gebietsteil der Schule.

Auf Anfrage hat die Schulleitung Erweiterungspläne vorgestellt. Diese tangieren den Aufstellungsbereich des Bebauungsplans Süd 1 nicht.



Die künftige Planungsabsicht der Schule stellt sich wie folgt dar:



Konflikte aus der vorgesehenen Nachbarschaft von Handwerksbetrieb, Markt und Schule mit Internat werden nicht erwartet.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine bauliche Nutzung im Allgemeininteresse (Grundversorgungssicherheit) im Ortsteil Großsachsenheim gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Versorgungsangebot sichern und weitere Wohnbau- und Gewerbeplätze schaffen.

5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Kleinsachsenheim.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Ludwigsburger Straße
- im Osten durch die Umgehungsstraße zur Ortslage Großsachsenheim
- im Süden durch die Lichtenstern Straße
- im Westen durch das Areal des Lichtenstern-Gymnasiums

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt in süd-östlich / nord-westlicher Richtung geneigt.

Das Gebiet ist unbebaut.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr von der Ludwigsburgerstraße aus.

Eine spätere Anbindung an die anderen Teilgebiete im Bereich SÜD ist vorgesehen.

7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung von Einrichtungen für den Einzelhandel in der Grundversorgung zugeordnet.



Betriebsbedingtes Wohnen in diesem Teilgebiet wird ausgeschlossen, da in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst Wohnbaumöglichkeiten vorhanden sind, bzw. geschaffen werden.

Im Einzugsbereich des Baugebiets leben z. Zeit rd. 4800 Menschen, künftig werden es weit über 5000 Menschen sein.

Im Einzugsbereich dieser Menschen befindet sich nur ein Lebensmitteldiscounter. (vgl. obige Übersicht)

Darüber hinaus werden Bauflächen für nicht störendes Gewerbe ausgewiesen.
Es werden Teile des Wohnungsbauschwerpunktes mit hoher Verdichtung ausgewiesen.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die Erschließung ist in Gänze herzustellen.

8.2 Fußwegverbindungen

Das Gebiet ist fußläufig erreichbar. Es wird ein neuer Fußweg geschaffen, der eine Ost-West-Spange zum Gewerbegebiet ermöglichen soll

8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch Buslinien auf der Ludwigsburgerstraße angebunden.

8.4 Parkierung

Es werden neue Parkplätze vorgesehen.

9. Entsorgung

9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird separat abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt, gepuffert und abgeleitet.

Es werden Staudruckkanäle zur Pufferung errichtet.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in den Straßen zugeleitet.

9.2 Versorgung

9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

9.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

9.2.3 Fernsprekversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

10. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan: rd 34.000 m²

davon:

Verkehrsfläche (versiegelt)	ca. 3958 m ²
Verkehrsgrün	ca. 509 m ²
Grüne Wand	ca. 224 m ²
Landwirtschaftliche Wege	ca. 187 m ²
Öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz und Regenrückhaltung	ca. 2435 m ²
Baufläche Wohngebiet	ca. 9980 m ²
Baufläche Mischgebiet	ca. 4749 m ²
Baufläche Sondergebiet	ca. 5701 m ²
Stellplätze im Sondergebiet	ca. 5809 m ²
Nettobauland	ca. 26239 m²

11. Fachtechnische Vorabstimmung

11.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutz-richtlinie
Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutz-richtlinie wurde nicht durchgeführt. Es gibt keine Hinweise auf artenschutzrelevante Faktoren im Planungsgebiet.

11.3 Geologie und Hydrogeologie

Im Planungsgebiet befinden sich geringmächtige quartäre Decklehme. Die Materialien werden den Bodenklassen 4 und 5 zugeordnet.

Die bindigen Böden stellen einen tragfähigen, jedoch zusammendrückbaren Baugrund dar.

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Böden sind grundsätzlich wieder verwendbar.

Es wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Bauvorhaben werden empfohlen.

Eine Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist kaum möglich, da dichte, tonige Böden im Untergrund anstehen, die kein bzw. kaum Wasser aufnehmen können.

12. Planumweltbericht

Es wird eine Planumweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz erforderlich. Diese ist gesondert beigelegt.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grund- und Geschossflächenzahl sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Sicherung des Betriebs der Anlagen gewährleistet.

Abweichend zur Baunutzungsverordnung wird für den Bereich der Mischgebietsflächen zur Erfüllung der Vorgaben des regionalplanerischen Wohnungsbauschwerpunktes eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, wird unter anderem die Größe der zulässigen Nebenanlagen beschränkt.

5. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzung vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit des Betreibers zu stark eingeschränkt wird.