

**Stadt Sachsenheim,
Hohenhaslach
Bebauungsplan „Berg“**

Vorentwurf

im Stand vom: 02.06.2022

Textteil

- Teil A Verfahrensvermerke
- Teil B Einleitende Erklärung
- Teil C Planungsrechtliche Festsetzungen
- Teil D Örtliche Bauvorschriften
- Teil E Sonstiges
- Teil F Ausfertigung

Stadt Sachsenheim

Fachbereich Technik

Bauverwaltung

Hr. Steffen Schurr

Äußerer Schloßhof 5

74343 Sachsenheim

Telefon +49 (0) 7147 28-150

Telefon +49 (0) 7147 28-153

E-Mail bauverwaltung@sachsenheim.de

pesch partner architekten stadtplaner GmbH BDA | SRL

Hr. Sebastian Allhoff

Mörikestr. 1

70178 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711/2200763-10

Telefax +49 (0) 711/2200763-90

E-Mail pps@pesch-partner.de

Planung und Umwelt Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hr. Prof. Dr. Michael Koch

Felix-Dahn-Straße 6

70597 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711/ 9 76 68 - 0

Telefax +49 (0) 711/ 9 76 68 - 33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

INHALTSANGABE

A	VERFAHRENSVERMERKE	4
B	EINLEITENDE ERKLÄRUNG	5
	1. Bestandteile des Bebauungsplanes	5
	2. Rechtsgrundlagen	5
	3. Geltungsbereich	5
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
	1. Art der baulichen Nutzung	6
	2. Maß der baulichen Nutzung	6
	3. Bauweise, überbaubare und zusätzlich unterbaubare Fläche	8
	4. Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen	9
	5. Nebenanlagen	9
	6. Verkehrsflächen	9
	7. Versorgungsflächen	9
	8. Wasserflächen	9
	9. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
	10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
	11. Grünordnung	12
	12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
	1. Dachform	14
	2. Dachaufbauten	14
	3. Werbeanlagen	15
	4. Gebäude: Gestaltung und Materialien	15
	5. Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung	16
	6. Standorte für Abfallbehälter	17
	7. Einfriedungen	17
	8. Abgrabungen und Aufschüttungen	17
	9. Außenantennen	17
	10. Freileitungen	17
	11. Stellplätze	18
	12. Niederschlagswasser	18
	13. Ordnungswidrigkeiten	18
E	SONSTIGES	19
F	AUSFERTIGUNG	21

A VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Berg“ durch den Gemeinderat	am	30.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung	am	12.08.2020
Beschluss zum „Rahmenplan Berg“ durch den Gemeinderat	am	27.07.2021
Vorberatung zum Bebauungsplan durch den Ortschaftsrat	am	09.05.2022
Einleitungs- und Offenlagebeschluss Vorentwurf	am	
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung	am	
Frühzeitige öffentliche Beteiligung	vom	
	bis	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	vom	
	bis	
Erörterung im Ortschaftsrat zum Entwurf des Bebauungsplans	am	
Einleitungs- und Offenlagebeschluss Entwurf	am	
Bürgerinformationsveranstaltung zum Entwurf des Bebauungsplans	am	
Öffentliche Bekanntmachung für die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung	vom	
	bis	
Beteiligung der Behörden	vom	
	bis	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	
In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung	am	

B EINLEITENDE ERKLÄRUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung (M 1:500)
- Schriftlicher Teil mit Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Begründung
- Umweltbericht (als eigenständigem Bestandteil des Bebauungsplanes)

2. Rechtsgrundlagen

Jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (gemäß § 9 Abs.7 BauGB) in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen (schwarz gestrichelte Umrandung) begrenzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 5a BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Planzeichnung bestimmt.

1.1. Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus im Baufeld „Ortskern 6“ zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Baufeldern „Ortskern1, 3a und 3b“ ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn sich Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und Belange des Nachbarschutzes eingehalten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Baufelder „Ortskern 1-7“: Geschosszahl

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird in den Baufeldern „Ortskern 1-7“ durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Baufelder „Sockelzone 1-5“: Maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH) wird in den Baufeldern „Sockelzone 1-5“ durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GBH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Dachhaut der baulichen Anlagen.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GBH) gilt in den Baufeldern „Sockelzone 1-5“ die ausgemittelte Höhe der Straßenachse am Panoramaweg. Maßgeblich ist die Mitte zwischen dem höchstem und dem niedrigsten Punkt der Grundstücksgrenze am Panoramaweg. Bei Eckgrundstücken oder anderen Grundstücken mit mehreren Straßenseiten ist die Auswahl der höheren Bezugshöhe zulässig. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen. Abweichungen von der Bezugshöhe (maßgebender Messpunkt der Straßenachse) bis zu 0,25 m nach oben und unten sind zulässig.

2.2.3 Baufeld „Sockelzone 6“: Maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH) wird im Baufeld „Sockelzone 6“ durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GBH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Dachhaut der baulichen Anlagen.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GBH) gilt im Baufeld „Sockelzone 6“ die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für die Gebäudehöhe baulicher Anlagen wird im Baufeld „Sockelzone 6“ mit 297,75m als absolute Höhe über NHN festgesetzt. Ein Überschreiten der Erdgeschossfußbodenhöhe um maximal 0,50 m nach oben sowie um maximal 0,25m nach unten ist zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und zusätzlich unterbaubare Fläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

3.1.1 Baufelder „Ortskern“:

Die zulässige Bauweise in den Baufeldern „Ortskern 1-6“ wird durch die Planzeichnung als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Darin sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gebäudelänge von insgesamt max. 50 m zulässig.

3.1.2 Baufelder „Sockelzone 6“: Abweichende Bauweise a1

Die zulässige Bauweise in den Baufeldern „Sockelzone 6“ wird durch die Planzeichnung als abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand wird die Gebäudelänge auf max. 18,50 m begrenzt.

3.1.3 Baufelder „Ortskern 7“: Abweichende Bauweise a2

Die zulässige Bauweise im Baufeld „Ortskern 7“ wird durch die Planzeichnung als abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand wird die Gebäudelänge auf max. 15,00 m begrenzt.

3.2. Baugrenzen

Die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung mit Baugrenzen als „Baufelder Ortskern“ und „Baufelder Sockelzone“ bestimmt. Überschreitungen der in der Planzeichnung definierten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische, offene Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch die Planzeichnung definierten Baugrenzen der Baufelder „Ortskern 1-7“ zulässig.

Oberirdische, offene Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der durch die Planzeichnung definierten Baugrenzen der Baufelder „Sockelzone 1-6“ nicht zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der durch die Planzeichnung definierten Baugrenzen der Baufelder „Ortskern 1-7“ sowie innerhalb der durch die Planzeichnung definierten Baugrenzen der Baufelder „Sockelzone 1-6“ zulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung definierten Baugrenzen der Baufelder „Ortskern 1-7“ zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb der durch die Planzeichnung definierten Baugrenzen der Baufelder „Sockelzone 1-6“ nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie ihre Zweckbestimmung werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

6.2. Straßenbegrenzungslinien

Die Straßenbegrenzungslinien werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

6.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

7. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Die Versorgungsflächen werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

8. Wasserflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Die Wasserflächen (Graben) werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

9. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB)

9.1. Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

9.2. Zuordnung

Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB vorangehend benannten und festgesetzten Flächen und Maßnahmen, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG, werden zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

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

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

10.1. Flächen für Gestaltungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2. Artenschutzmaßnahmen

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

Hinweis: Bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

10.2.1 Ökologische Umweltbaubegleitung

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2.2 Prüfung vor Bau-, Rückbau- oder Rodungsarbeiten

Vor Bau-, Rückbau- oder Rodungsmaßnahmen sind Flächen, Gebäude und Gehölze durch einen Fachgutachter der ökologischen Baubegleitung auf Besatz durch Tiere (insbesondere besonders und streng geschützten Arten) zu überprüfen.

Ggf. im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2.4 Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2.5 Jahreszeitliche Begrenzung von Rodung und Rückbau

Bau-, Rückbau und Rodungsmaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potenziell vorkommenden Arten (Vögel, Eidechsen, Fledermäuse und ...) betreffen, sind zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar (außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten) durchzuführen.

Können Arbeiten an Gebäuden bzw. Rodungen von Gehölzen nicht im genannten Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2.6 Insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen

Zur Außenbeleuchtung sind aus tierökologischer Sicht verträgliche und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten; Natriumdampflampen oder Metallhalogendampflampen mit UV-Schutz) nach dem Stand der Technik zu installieren.

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf Insekten sind für die Außenbeleuchtungen geeignete geschlossene Leuchtmittel zu verwenden, mit einer Oberflächentemperatur von nicht über 60°Celsius und warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur.

Die Außenbeleuchtung ist mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) nach unten zu richten.

Die Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

10.2.7 Einzäunungen und Abdeckungen

Zum Schutz und zur Durchlässigkeit von Kleintieren sind Einzäunungen vom Boden ab gemessen mit einem durchgehenden min. 10 cm hohen Bodenabstand auszuführen, damit diese hindurch gelangen können.

Zum Schutz von Kleintieren dürfen Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken max. 10 mm großen Öffnungen aufweisen.

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

Querverweis: Siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen.

10.2.8 Vogelschlag

Spiegelnde Fassadenteile und großflächige Fenster sind mit Vorkehrungen zum Schutz vor Vogelschlag auszuführen.

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

Querverweis: Siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude.

10.3. Bodenschutzmaßnahmen

Im weiteren Verfahren durch Umweltprüfung zu definieren

Querverweis: Siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen.

11. Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

11.1. Pflanzgebote

11.1.1 Flächige Pflanzgebote „PFG1-5“ am Panoramaweg

Die durch die Planzeichnung als flächiges Pflanzgebote PFG1 bis 5 dargestellten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.1.2 Flächiges Pflanzgebot „PFG6a-c“ am Panoramaweingut

Die durch die Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „PFG6a-c“ dargestellten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.1.3 Flächiges Pflanzgebot „PFG7“ am Weinberg

Die durch die Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „PFG7 Weinberg“ dargestellten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.2. Sonstige Begrünung

11.2.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind auf mindestens 80% der Gebäudegrundflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.

Die Stärke des kulturfähigen Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 0,20 m zu betragen, bei Garagen und Carports 10 cm.

Die Einsaat ist mit einer Mischung (60:40) aus Kräutern und Gräsern gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste“) vorzunehmen.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten, alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Dächer sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Eine Kombination von Photovoltaik-/Solaranlagen und begrünten Dachflächen ist zulässig. Zum Schutz der Vegetation ist zwischen Anlagenreihen ein Abstand einzuhalten. Als Abstandsgröße zwischen den Anlagenreihen ist mindestens die zweifache Länge der Höhe der Photovoltaik- und Solaranlagen vorzusehen. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Dachterrassen.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.2.2 Fassadenbegrünung

In den Baufeldern „Sockelzone 1-6“ sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf allen straßenzugewandten Seiten mit **Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste“)** zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.2.3 Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragenflächen

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind zu überdecken und mit Ausnahme von befestigten Flächen für Zufahrten, Wege, Aufenthaltsflächen, Müllsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen und Rettungsflächen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den zu begrünenden Flächen sind mindestens die oberen **0,40 m** aus Oberbodenmaterial (Qualität: Steinfrei, kulturfähig, unbelastet) herzustellen.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.3. Bestimmungen bei Neu- und Ersatzpflanzungen

11.3.1 Pflanzqualität

Bei Ersatz- und Neupflanzungen in privaten und öffentlichen Flächen sind standortgerechte Arten zu wählen, die die örtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen.

Es ist Pflanzmaterial aus **regionaler Herkunft (Herkunftsregion XX)** zu verwenden.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.3.2 Pflanzstandorte an Leitungen, Kanälen und Retentionsmulden und -rigolen

Im Bereich von Leitungen und Kanälen, sowie Retentionsmulden und -rigolen ist ein Abstand von 3,00 m zwischen Stamm und Rohraußenwand einzuhalten.

Bäume mit starkem Seitenwurzelwuchs sind entlang von Leitungstrassen nicht zulässig.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.3.3 Durchführungs- und Ersatzzeitraum

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Die zu pflanzenden Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht zu pflegen.

Abgängige Grünstrukturen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig und vollumfänglich zu ersetzen.

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

11.4. Pflanzliste

Im weiteren Verfahren durch Grünordnung zu definieren

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Anschluss an die durch die Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers zulässig.

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Baufelder „Ortskern 1-7“: Satteldächer

In den Baufeldern „Ortskern 1-7“ sind als Dachformen ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 40 bis 45 Grad zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch mit begrünten Flachdächern / flach geneigten Dächern mit Dachneigungen von maximal 7 Grad zulässig.

1.2. Baufelder „Sockelzone 1-6“: Flachdächer und flachgeneigte Dächer

In den Baufeldern „Sockelzone 1-6“ sind als Dachformen ausschließlich begrünte Flachdächer / flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von maximal 7 Grad zulässig.

2. Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1. Baufelder „Ortskern 1-7“: Dachgauben

In den Baufeldern „Ortskern 1-7“ sind giebelständige Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben allgemein zulässig. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,50 m und vom First 0,50 m in der Dachschräge abgesetzt sein. Ihr Abstand untereinander darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

Für Zwerch- und Gegengiebeln gelten die o.g. Bemaßungen analog.

Die Dachneigung von Dachaufbauten, Gauben sowie Zwerch- und Gegengiebeln kann von der Neigung der Hauptgebäude abweichen.

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen.

2.2. Baufelder „Sockelzone 1-6“: Dachaufbauten

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GBH) in den Baufeldern „Sockelzone 1-6“ darf ausschließlich durch untergeordnete Bauteile für technisch erforderliche Anlagen der Gebäudenutzung überschritten werden.

Dachaufbauten sind ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Dachaufbauten sind ausschließlich in einem Mindestabstand von 1,00 m zur jeweiligen Dachaußenkante zulässig.

2.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig. Zum Ortgang, zum traufseitigen Dachrand und zum First ist ein Abstand von mind. 0,50 m, einzuhalten.

Bei Flachdächern sind die festgesetzten maximalen Höhen und Mindestabstände zur Dachaußenkante von Dachaufbauten einzuhalten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper anzuordnen.

Querverweis: Zu Solaranlagen auf Flachdächern siehe auch Pflanzgebot Dachbegrünung

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss und nur unter Einhaltung folgender Vorgaben zulässig:

- Werbeanlagen dürfen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude nicht um mehr als 0,50 m überragen.
- Einzelbuchstaben sind auf max. 0,30 m Höhe und Breite begrenzt.
- Die Gesamtlänge ist auf maximal 3,00 m begrenzt.
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkung entfalten.
- Automaten sind nur am Gebäude zulässig.
- Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.
- Fremdwerbeanlagen ohne Bezug zur Stätte der Leistung sind unzulässig.

In den durch die Planzeichnung als „PFG1-6c“ festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

4. Gebäude: Gestaltung und Materialien

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1. Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen Rot und Rotbraun sowie Grau bis Anthrazit zu wählen. Reflektierende, fluoreszierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Dachflächen oder Teile von Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.

4.2. Fassaden

Fassadenflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk in Naturstein, als Sichtbetonfassade oder als Holzfassade auszuführen.

Die Fassaden sind in hellen, blendfreien und gedeckten Farbtönen auszuführen. Die Farbgebung ist mit einem Hellbezugswert HBW (Remissionswert) von 20 - 75 vorzusehen. Auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten außerhalb des definierten HBW) sind unzulässig. Glänzende, fluoreszierende und reflektierende Materialien sind unzulässig, ausgenommen sind Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

Es wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“

<https://vogelglas.vogelwarte.ch> verwiesen.

Querverweis: Zu Fassadenbegrünungen siehe auch Grünordnung (Pflanzgebote)

4.3. Geländer

Geländer der Gebäudefassaden in Fenstern, Loggien oder Dachflächen sind flächig oder als Stabgeländer herzustellen. Bei Glaselementen sind bei der Gestaltung die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (z.B. Vogelschutzglas, aufgedruckte Muster oder Strukturen).

5. Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1. Versiegelung

Eine Versiegelung des Bodens außerhalb der überbauten Flächen in privaten Baugrundstücken ist unzulässig.

5.2. Belags- und Erschließungsflächen

Belags- und Erschließungsflächen in privaten Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spielanlagen.

Belags- und Erschließungsflächen sind in hellen Materialien mit hohen Albedo-Werten (Rückstrahlvermögen) auszuführen.

5.3. Begrünung unbebauter Flächen

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge, Zufahrten, Fahrflächen, Wege, Fahrradabstellanlagen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Rettungsflächen sowie der Stellplätze als Vegetationsfläche zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

5.4. Steingärten

Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

5.5. Stützmauern

Stützmauern sind aus Naturstein herzustellen.

5.6. Absturzsicherungen

Geländer in Freianlagen sind als Stabgeländer herzustellen.
Glaselemente in Geländern der Freianlagen sind unzulässig.

6. Standorte für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Dauerhafte Sammelstandorte für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder einzufrieden.

7. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als freiwachsende Gehölze oder Schnitthecken sowie Maschen- bzw. Knüpfdrahtzäune in Verbindung mit Schnitthecken zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsflächen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig. Entlang öffentlicher Erschließungsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm zum Straßenrand (Bordstein) einzuhalten.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Herstellung der Gebäudestruktur, von barrierefreien Gebäudezugängen, sowie von Retentionsflächen, für die Modellierungen von Kinderspielplätzen oder zur Absicherung von steil geneigten Hängen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlaufes zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind parallel zum Hang anzulegen.

Die Böschungsneigung darf das maximale Verhältnis von 1:1,5 nicht überschreiten, in steiler geneigtem Gelände sind Stützmauern anzulegen.

9. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage/Satellitenantenne zulässig. Farbe und Position der Außenantenne ist so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügt und von den öffentlichen Verkehrsräumen nicht sichtbar ist.

10. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung eineinhalb geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge (1,5 Stpl / WE) auf dem Grundstück herzustellen. Der rechnerische Stellplatzbedarf ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Querverweis: Siehe zur Stellplatzherstellung die Festsetzung „Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen“

12. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

12.1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes schadlos möglich – in die natürlichen Gewässer einzuleiten, in privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden.

Neben Versickerungsmulden sind auch Versickerungszisternen, Versickerungsrigolen und andere Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, sowie andere Anlagen zur gedrosselten Weitergabe von Niederschlagswasser (z.B. Retentionsdächer).

12.2. Versickerungsmulden

Versickerungsmulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen. Die Durchlässigkeit der vorliegenden Bodenschichten und ein ausreichender Abstand der Muldensohle zum Grundwasser sind sicherzustellen. Versickerungsmulden sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen. Eine Unterbauung von Retentionsflächen ist unzulässig.

12.3. Zisternen

Um das Regenwasser zurückzuhalten, sind private Retentionszisternen erforderlich. Die Zisternen sind jeweils so auszubilden, dass neben einer möglichen Regenwassernutzung ein Rückhaltevolumen vorgehalten wird. Das Rückhaltevolumen muss pro qm Grundfläche der baulichen Anlagen mindestens 0,03 cbm (bei Flachdächern mit einer mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats mindestens 0,01 cbm) betragen. Der Abfluss ist auf 0,0011 l/s pro qm Grundfläche der baulichen Anlagen zu drosseln.

Das Überlaufwasser ist wie auch der Drosselabfluss nach Möglichkeit in den Regenwasserkanal abzuleiten.

13. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

E SONSTIGES

1. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

1.1. Einsicht in Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können bei der Stadt Sachsenheim, Fachbereich Technik, Bauverwaltung, Äußerer Schloßhof 5, 74343 Sachsenheim eingesehen werden.

1.2. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 30.03.2020.

1.3. Sonstige Hinweise

1.3.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

1.3.2 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

1.3.3 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

1.3.4 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

1.3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ wird verwiesen.

Fachbereich Umwelt
November 2015

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

- 1. Wiederverwertung von Bodenaushub**
 - 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
 - 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
 - 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
 - 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen
- 2. Bodenbelastungen**
 - 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
 - 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
 - 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
 - 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“, Stand November 2015

2. Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung Hohenhaslach-Berg (Pesch Partner, Juli 2021)

F AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen hierzu mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sachsenheim überein.

Sachsenheim, den

.....

Holger Albrich
Bürgermeister